

# **RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**EXERCÍCIO 2023**

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

4ª Emissão de Debêntures Simples

**GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.**  
AGENTE FIDUCIÁRIO

Abril/2024

## ÍNDICE

<b>CARTA DE APRESENTAÇÃO DO .....</b>	<b>3</b>
<b>1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS.....</b>	<b>7</b>
<b>4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE.....</b>	<b>7</b>
<b>5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS .....</b>	<b>8</b>
<b>7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA – Posição da distribuição das debêntures no mercado .....</b>	<b>8</b>
<b>8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO, PAGAMENTO DE JUROS, AQUISIÇÃO E VENDA DE DEBÊNTURES PELA EMISSORA EM 2023 .....</b>	<b>8</b>
<b>9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2024.....</b>	<b>8</b>
<b>10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS.....</b>	<b>8</b>
<b>11. ASSEMBLEIA DE DEBENTURISTAS.....</b>	<b>9</b>
<b>12. INSTRUMENTO DE ADITAMENTO.....</b>	<b>9</b>
<b>13. VENCIMENTO ANTECIPADO .....</b>	<b>9</b>
<b>14. COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INDICADORES DA EMISSORA .....</b>	<b>9</b>
<b>15. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS .....</b>	<b>12</b>
<b>16. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS.....</b>	<b>12</b>
<b>17. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR.....</b>	<b>12</b>
<b>18. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO .....</b>	<b>12</b>
<b>19. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>17</b>

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2024.

**Aos**  
**Senhores Debenturistas**

**À**  
**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**  
Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1855, 6º andar – Vila Olímpia  
04.548-005 – São Paulo – SP  
At.: **Augusto Alves dos Reis Neto**  
Diretor de Relações com Investidores

Na qualidade de agente fiduciário da 4ª Emissão de Debêntures da **PDG REALTY S.A. – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, apresentamos a V. S<sup>as</sup>. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo ao disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (conforme posteriormente alterada), e na Escritura Particular da 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.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações públicas e/ou fornecidas pela Emissora, bem como nos controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos que este relatório se encontra disponível no site “<http://www.gdcdtvm.com.br>” nos termos do artigo 15, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (conforme posteriormente alterada), e nos demais locais indicados nos termos estabelecidos na emissão.

Atenciosamente,

**GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM LTDA.**  
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca  
22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ  
Tel: (21) 2490-4305 / (21) 3269-2077  
Ouvidoria: 0800-022-3062  
E-mail: [gdc@gdcdtvm.com.br](mailto:gdc@gdcdtvm.com.br)

## **1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA**

<b>Denominação Comercial:</b>	PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.
<b>Endereço da Sede:</b>	Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1855, 6º andar – Vila Olímpia 04.548-005 – São Paulo – SP.
<b>Telefone/Fax:</b>	(11) 2110-4800 / (11) 2110-4999.
<b>D.R.I.:</b>	Augusto Alves dos Reis Neto.
<b>CNPJ/ME nº:</b>	02.950.811/0001-89.
<b>Situação:</b>	Ativa.
<b>Auditor Independente:</b>	Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
<b>Atividade Principal:</b>	Holdings de instituições não-financeiras.

## **2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

<b>Título:</b>	Debêntures.
<b>Registro CVM nº:</b>	Dispensado.
<b>Código ISIN:</b>	BRPDGRDBS026.
<b>Código do Ativo na B3:</b>	PDGE14.
<b>Situação da Emissão:</b>	Vencida Antecipadamente em 29 de março de 2017, com o início dos encargos moratórios em 13 de abril de 2017 (10 dias úteis após o envio da notificação).

<b>Situação da Emissora:</b>	Inadimplente.
<b>Banco Mandatário:</b>	Banco Bradesco S.A.
<b>Valor Nominal Unitário:</b>	Cada uma das Debêntures terá o valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão.
<b>Valor da Total da Emissão:</b>	O valor total da emissão é de R\$ 280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais) em 10 de agosto de 2010.
<b>Preço Unitário em 29/12/2023:</b>	O preço unitário das Debêntures em 29/12/2023 é de R\$ 3.997.675,56671733, de acordo com nossos cálculos e nossa interpretação dos termos e condições da emissão, não implicando em compromisso de aceitação por qualquer das partes envolvidas.
<b>Quantidade de Debêntures:</b>	Foram emitidas 280 (duzentos e oitenta) Debêntures.
<b>Número de Séries:</b>	A Emissão foi realizada em série única.
<b>Forma, Tipo e Conversibilidade:</b>	As Debêntures foram emitidas sob a forma nominativa, escritural (sem a emissão de cautelas ou certificados), e não conversíveis em ações de emissão da Emissora.
<b>Espécie:</b>	As Debêntures são da espécie com garantia real, conforme previsto no Quarto Aditamento da Escritura de Emissão.
<b>Data de Emissão:</b>	Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é 10 de agosto de 2010.
<b>Data do Vencimento:</b>	O vencimento ordinário das Debêntures ocorreu em 04 de julho de 2020, conforme previsto no Nono Aditamento da Escritura de Emissão. Entretanto, a Emissão teve o seu vencimento antecipado declarado em 29 de março de 2017.
<b>Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Facultativo:</b>	A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, amortização extraordinária ou resgate antecipado facultativo, parcial ou total, conforme o caso, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.
<b>Aquisição Facultativa:</b>	A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em circulação no mercado, por preço não superior ao de seu Valor Nominal, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, se for o caso observado o disposto no artigo 55, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures objeto deste procedimento poderão: (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria; ou

(iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos desta Cláusula 4.22, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação, devendo no primeiro caso, ser objeto de aditamento a presente Escritura, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476.

**Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Antecipada Obrigatória:**

A partir do término do 36º (trigésimo sexto) mês contado de 3 de agosto de 2016, a Companhia obriga-se a, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de cada divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia de acordo com o disposto a seguir:

- I. Caso o valor dos Recursos Líquidos Emissora apurados pela Companhia (e acompanhados pelo Agente Fiduciário) no último dia do respectivo Trimestre (cada um, "Data de Referência do Trimestre") seja igualou superior ao Saldo Devedor Total, aplicar a totalidade do valor de tais Recursos Líquidos Emissora no resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures, mediante o pagamento do Saldo Devedor da Emissão, sem qualquer prêmio ou penalidade; ou
- II. Caso o valor dos Recursos Líquidos apurados pela Companhia (e acompanhados pelo Agente Fiduciário) na respectiva Data de Referência do Trimestre seja inferior ao Saldo Devedor Total, aplicar a totalidade do valor de tais Recursos Líquidos Emissora na amortização antecipada, de forma proporcional em relação ao Saldo Devedor Total, sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures, mediante o pagamento de parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade.

**Amortização do Principal:**

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 5 (cinco) parcelas, nos valores e datas indicados no Quarto Aditamento da Escritura de Emissão.

**Atualização e Remuneração:**

Não haverá atualização do Valor Nominal das Debêntures.

Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a:

- (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, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, acrescida de sobretaxa de 2,40% (dois inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* úteis decorridos, incidentes desde a Data de Emissão (inclusive) até 10

de novembro de 2013 (exclusive), conforme o caso;

(b) 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes desde 10 de novembro de 2013 (inclusive) até 3 de agosto de 2016 (exclusive), conforme o caso; e

(c) 120% (cento e vinte por cento) da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes desde 3 de agosto de 2016 (inclusive) ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).

**Pagamento da Remuneração:**

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o pagamento da Remuneração será feito conforme as datas indicadas no Quarto Aditamento da Escritura de Emissão.

**Repactuação:**

Não haverá repactuação das Debêntures.

**Vencimento Antecipado:**

Conforme disposto na cláusula 5 da Escritura de Emissão.

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS

Os recursos obtidos pela Emissora, decorrentes da subscrição das Debêntures, se destinaram 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.

Informações de acordo com a escritura. A Emissora não encaminhou carta discriminando a destinação dos recursos.

### 4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE

Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas foi constituída, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão de Madri Incorporadora Ltda., PDG LN 31 Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda., PDG Barão Geraldo Incorporações SPE Ltda., Greenville B Incorporadora Ltda., Greenville E Incorporadora Ltda. e Greenville I Incorporadora Ltda. (em

conjunto, "Sociedades Objeto"), de titularidade da Companhia, da Gold, da Goldfarb Incorporações, da Goldfarb Serviços, da Mintaka, da Agra, da PDG 64, da PDG DI e do FIP PDG (em conjunto, "Outorgantes", e, em conjunto com as Sociedades Objeto, "SPEs") ("Garantia"), conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária.

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.

## **5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO**

Não foram entregues bens e valores à sua administração.

## **6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS**

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

## **7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA – Posição da distribuição das debêntures no mercado**

<b>Em 31/12/2023</b>	<b>Quantidade de Debêntures</b>
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.

## **8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO, PAGAMENTO DE JUROS, AQUISIÇÃO E VENDA DE DEBÊNTURES PELA EMISSORA EM 2023**

Não houve pagamentos durante o exercício de 2023.

## **9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2024**

Não há eventos de pagamento programados para o exercício de 2024.

## **10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS**

No exercício de 2023 ocorreram alterações estatutárias. A cópia com inteiro teor das atas se encontra à disposição na sede do Agente Fiduciário, bem como no site <https://www.gov.br/cvm/pt-br>.

## **11. ASSEMBLEIA DE DEBENTURISTAS**

No exercício de 2023 não houve Assembleia Geral de Debenturistas referente à presente Emissão.

## **12. INSTRUMENTO DE ADITAMENTO**

No exercício de 2023 não houve Instrumento de Aditamento referente à presente Emissão.

## **13. VENCIMENTO ANTECIPADO**

Em razão do pedido de Recuperação Judicial formulado pela Emissora, em 23 de fevereiro de 2017, foi enviada, em 29 de março de 2017, notificação à Emissora declarando o vencimento antecipado automático da Emissão. O Vencimento Antecipado Automático 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. Em 13 de outubro de 2021 foi proferida sentença de encerramento do processo de Recuperação Judicial da Emissora, que aguarda o julgamento de recursos.

## **14. COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INDICADORES DA EMISSORA**

### **DESEMPENHO DA EMISSORA**

(Fonte: Relatório da Administração 31/12/2023)

“O ano de 2023 foi marcado por importantes eventos que comprovam a retomada da operação da Companhia, reforçando mais uma vez que a PDG está no caminho certo.

No 4T23, foi lançado mais um empreendimento, o ix.Santana, que é um produto voltado para média-alta renda, situado no bairro de Santana, zona norte de São Paulo, com VGV de R\$116 milhões. Esse é o segundo lançamento realizado dentro da nossa nova marca, ix.Incorporadora, que celebrou seu primeiro ano em agosto de 2023 e já conta com 2 lançamentos no mercado, tendo como objetivo superar as expectativas e proporcionar melhores experiências para os clientes.

No empreendimento ix.Tatuapé, a Companhia tomou a decisão estratégica de antecipar o início da construção em dois meses. A execução da obra segue rigorosamente os parâmetros de qualidade, custo e cronograma previstos. A obra está na fase final de fundação e início da estrutura, próximo da execução da primeira laje. Outro aspecto importante foi a liberação da segunda e terceira parcelas para o financiamento da obra, realizada no 4T23 e 1T24, respectivamente.

Adicionalmente, em 2023, concluímos a aquisição de um terreno, localizado em uma ótima região da zona sul de São Paulo, com aproximadamente 800m<sup>2</sup> e com VGV potencial de aproximadamente R\$65 milhões, reforçando nosso banco de terrenos e a estratégia da Companhia de seguir com seu cronograma de lançamentos.

Em linha com a missão da Companhia de oferecer melhores experiências, seguimos desenvolvendo padrões elevados de operação em todas as áreas, com impactos positivos dessas melhorias já bastante evidentes, inclusive em plataformas que coletam feedback dos consumidores. Em 2021, registramos uma média de avaliação "Ruim", que evoluiu para "Razoável" ao longo da maior parte de 2022. E, em 2023, alcançamos uma classificação "Boa", atingindo em determinados momentos, até mesmo uma classificação "Ótima".

Ao longo de 2023, dedicamos um esforço significativo à nossa agenda de ESG e, com isso, obtivemos importantes resultados. Divulgamos nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade, com base nas Normas do

Global Reporting Initiative (GRI), uma das metodologias mais utilizadas mundialmente para comunicar as práticas de modelo de governança, responsabilidade social e gestão ambiental. Além disso, a incorporadora tornou-se signatária do Pacto Global da ONU, a maior iniciativa global de sustentabilidade corporativa, que tem como objetivo mobilizar as organizações sobre temas de sustentabilidade, incentivando-as a contribuir por meio de suas operações e práticas, alinhando seus princípios e diretrizes com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (“ODS”). A estratégia da Companhia continuará pautada na promoção das práticas necessárias para suportar o crescimento sustentável de seus negócios e continuar a avançar em direção a um futuro mais consciente e inclusivo.

Um dos resultados que refletem a estratégia da Companhia de valorizar seus colaboradores e adotar uma agenda robusta de ESG, foi a eleição da Companhia como Great Place to Work, reforçando nossos aprendizados, estratégias e dedicação do time. Receber esse reconhecimento, considerando todos os desafios que a empresa enfrentou, é motivo de orgulho especial. Esse reconhecimento eleva ainda mais nossa motivação em continuar construindo uma empresa que oferece as melhores experiências para o nosso time, para os nossos clientes e para sociedade.

Dando continuidade ao cumprimento do Plano de Recuperação, seu Aditamento e o processo de desalavancagem da Companhia, em novembro de 2023, concluímos o aumento de Capital para conversão de créditos no montante de R\$ 439,2 milhões. A conclusão do aumento de capital para conversão de dívidas concursais em ações (equity), além de contribuir para a desalavancagem, resulta na redução dos riscos operacionais, e na melhoria dos indicadores financeiros da Companhia.

No início de 2024, obtivemos mais uma importante conquista no âmbito da desalavancagem da Companhia. Em 06/02/2024, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo rejeitou a apelação de três credores em relação ao tratamento do saldo residual das dívidas extraconcursais, mantendo integralmente as orientações da sentença de encerramento da RJ (“Sentença”). Tal decisão proporcionou a segurança jurídica necessária para a Companhia promover o recálculo das dívidas extraconcursais em conformidade com a Sentença. Como resultado, o montante da dívida extracursal apresentada em nossas Demonstrações Financeiras de 2023, foi reduzida em R\$2,5 bilhões (86%) durante o 4T23.

### **Destaques dos Resultados Operacionais**

Em 2023, as vendas brutas somaram R\$69,3 milhões, queda de 35% em relação a 2022 e, ligeiramente abaixo da projeção da Companhia para o ano. Na medida que os lançamentos avançam, o montante de novos estoques se tornará progressivamente mais relevante no resultado das vendas, o que tende a melhorar os indicadores comerciais ao longo do tempo. Os distratos totalizaram R\$52,1 milhões em 2023, queda de 40% em relação a 2022. O distrato segue sendo uma importante alavanca para aumentar a quantidade de unidades disponíveis para venda, por isso, nosso principal indicador de venda continua sendo a venda bruta. Conforme mencionado, na medida em que os lançamentos avançarem, as vendas provenientes dos distratos se tornarão menos relevantes em comparação as vendas dos novos estoques.

As vendas líquidas totalizaram R\$17,2 milhões em 2023, 12% abaixo de 2022. Ao longo de 2023 foram repassadas 189 unidades (R\$15,2 milhões), uma redução de 62% na quantidade de unidades na comparação com 2022. O volume repassado foi impactado pela redução das vendas, contudo, o resultado obtido ficou em linha com as vendas realizadas, reforçando a eficiência operacional da equipe nessa atividade.

As despesas gerais, administrativas e comerciais aumentaram 7% na comparação entre 2023 e 2022, principalmente devido a maior despesa com prestações de serviços de assessores jurídicos. A Companhia segue com uma prática rigorosa de gestão das despesas e proteção do caixa, buscando sempre melhorar a eficiência e reduzir os custos.

A dívida concursal foi reduzida em R\$85 milhões (6%) durante o 4T23, devido ao pagamento realizado por meio da conversão de créditos em ações (aumento de capital) que totalizou R\$439 milhões, conforme

mencionado anteriormente. No acumulado de 2023, a dívida concursal aumentou R\$15 milhões (1%), devido ao acruo de juros no período e à habilitação de novos créditos na recuperação judicial.

A dívida extraconcursal foi reduzida em R\$2,5 bilhões (86%) durante o 4T23, devido ao recálculo da dívida e AVJ. No acumulado de 2023, a dívida extraconcursal foi reduzida em R\$2,2 bilhões (84%).

No 4T23, diante da incerteza sobre a retorno dos ativos, a Companhia realizou a provisão contábil de baixa para parte dos empreendimentos paralisados.

A Companhia registrou lucro líquido de R\$1,7 bilhão no 4T23 e de R\$1,1 bilhão em 2023. O principal impacto no resultado do período foi o lucro financeiro no valor de R\$ 1,8 bilhão, devido à reversão de juros resultante do recálculo das dívidas extraconcursais. Adicionalmente, registramos um aumento da despesa operacional devido à provisão contábil de baixa de parte das obras paralisadas.

### Mensagem Final

Superamos os muitos desafios, cumprimos os objetivos e estratégias traçadas para 2023 e, temos muito orgulho em dizer que, de forma geral, foi um ano de significativas conquistas e muitos avanços em todas as frentes.

Agora, em 2024, seguimos com nossa agenda de aprimoramento e crescimento, com atenção especial a todos os aspectos que envolvem os lançamentos atuais (ix.Tatuapé e ix.Santana), além dos próximos lançamentos, para gerar cada vez mais matéria prima para venda. Continuaremos evoluindo nas estratégias para melhorar a experiencia dos nossos clientes e fortalecendo continuamente nossa agenda ESG.

Entendemos que, na medida em que avançamos na retomada, melhores controles, processos, qualidade e inovação são necessárias. Entendemos também que, a cada dia, a Companhia está mais preparada para esses novos desafios.

Administração”

### INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E A ESTRUTURA DE CAPITAL DA EMISSORA:

O Endividamento Geral da Emissora em 2023 ficou em 595,45%, representando uma alta de 79,11 pontos percentuais (p.p.) em relação a 2022. A sua dívida de curto prazo apresentou uma pequena baixa, visto que a Composição do Endividamento diminuiu 31,06 p.p. em 2023. O Grau de Imobilização do Patrimônio Líquido apresentou alta em 2023 de 0,34 p.p, ficando em -0,29%. Já o Grau de Imobilização de recursos não correntes em 2023 foi inferior em relação ao ano de 2022 em 1,52 p.p, ficando em -2,90%. No Passivo Oneroso sobre o Ativo houve baixa de 115,93 p.p.

No que se refere aos indicadores de liquidez da Emissora, em 2023, a Liquidez Imediata ficou em 0,05. Foi identificada alta de 17,30% na Liquidez Corrente, e na Liquidez Seca uma alta de 10,96%. A Liquidez Geral apontou baixa de 2,31%.

A Rentabilidade de Investimentos apresentou uma alta, ficando em 167,02%. O Giro do Ativo aumentou em 3,53 p.p. em relação ao ano anterior, ficando em 13,69%. A Margem Bruta ficou em 41,88%, a Margem Operacional foi de -581,25%, e a Margem Líquida ficou em 1220,09% em 2023.

INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS CONSOLIDADO		
<i>Índices de Estrutura de Capital</i>	2023	2022

Endividamento Geral	595,45%	516,34%
Composição do Endividamento	25,22%	56,28%
Imobilização do Patrimônio Líquido	-0,29%	-0,63%
Imobilização de recursos não correntes	-2,90%	-1,38%
Passivo Oneroso sobre o Ativo	32,72%	148,64%
<b>Índices de Liquidez</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Liquidez Imediata	0,05	0,03
Liquidez Corrente	0,45	0,27
Liquidez Seca	0,20	0,09
Liquidez Geral	0,17	0,19
<b>Índices de Rentabilidade</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rentabilidade do Patrimônio Líquido	-	-
Rentabilidade de Investimentos	167,02%	-7,05%
Giro do Ativo	13,69%	10,16%
Margem Bruta	41,88%	26,31%
Margem Operacional	-581,25%	-50,68%
Margem Líquida	1220,09%	-69,41%

## **15. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS**

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

## **16. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS**

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.

A Emissora cumpriu parcialmente com a sua obrigação de prestação de informações periódicas, e o Agente Fiduciário permanece buscando a sua obtenção.

## **17. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR**

Não tivemos acesso aos documentos listados abaixo e permanecemos buscando a sua obtenção.

- i. Situação atualizada de cada item de garantia prestada à emissão, em relação à sua suficiência, indicando o valor atualizado de cada item de garantia, e a respectiva exequibilidade, caso aplicável;

## **18. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO**

O Agente Fiduciário informa que atuou como agente fiduciário no exercício de 2023 nas seguintes emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários da PDG Companhia Securitizadora:

<b>4ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CRI DA PDG COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
Valor da Emissão:	R\$ 100.200.000,00 (cem milhões e duzentos mil reais).
Quantidade:	334 (trezentos e trinta e quatro).
Prazo de Vencimento:	Vencimento Antecipado em 22 de março de 2018.
Taxa de Juros:	Até a data do 8º (oitavo) pagamento de Juros Remuneratórios (inclusive), os CRI da 4ª Série farão jus à remuneração equivalente a 109% (cento e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias úteis. Após a data do 8º (oitavo) pagamento de Juros Remuneratórios (exclusive), os CRI da 4ª Série farão jus aos juros remuneratórios correspondentes à taxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta por cento) ao ano, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias úteis, base 252 dias, incidente sobre o saldo do valor nominal atualizado do CRI, somado a Taxa DI.
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.

<b>15ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CRI DA PDG COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
Valor da Emissão:	R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).
Quantidade de CRI:	3.000 (três mil).
Prazo de Vencimento:	27 de julho de 2020.
Taxa de Juros:	Os CRI fazem jus a remuneração equivalente a 110% (cento e dez por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP (“Taxa DI”). A partir de 23 de dezembro de 2013, os CRI fazem jus a remuneração equivalente de 120% (cento e vinte por cento).
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.

<b>24ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CRI DA PDG COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
Valor da Emissão:	R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões reais).

Quantidade de CRI:	150 (cento e cinquenta).
Prazo de Vencimento:	15 de julho de 2020, vencimento antecipado ocorrido em 23 de fevereiro de 2017.
Taxa de Juros:	A remuneração dos CRI, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário desde a Data de Emissão dos CRI, é composta por (i) atualização monetária da variação percentual acumulada da TR, que ocorrerá mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, cuja data de aniversário será (i.a) todo dia 05 de cada mês até 15 de janeiro de 2016, e (i.b) todo dia 15 de cada mês a partir de 15 de janeiro de 2016, sendo a primeira TR deste período divulgada no dia 15 de janeiro de 2016 e válida até o dia 15 de fevereiro de 2016, conforme informada na coluna “Data de Aniversário” da tabela constante do Anexo VI do Termo de Securitização; e (ii) juros remuneratórios à taxa fixa de (i) 11% (onze por cento) ao ano até 15 de julho de 2016 (exclusive); e (ii) 12% (doze por cento) ao ano a partir de 15 de julho de 2016 (inclusive), capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Fiança; (ii) Hipoteca; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs Garantidoras; (iv) Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas; (v) Cessão Fiduciária de Ações das SPEs Garantidoras; (vi) Penhor em Segundo Grau dos Direitos Creditórios das SPEs Garantidoras; (vii) Cessão Fiduciária de Recebíveis 1 e 2 das Garantidoras. Devedores: (viii) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações. (ix) SPEs Garantidoras. (x) pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários.
Inadimplemento no período:	Inadimplente.

#### 26ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CRI DA PDG COMPANHIA SECURITIZADORA

Valor da Emissão:	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões reais).
Quantidade de CRI:	100 (cem).
Prazo de Vencimento:	15 de março de 2017, porém, ocorreu o vencimento antecipado da emissão.
Taxa de Juros:	Os CRI farão jus à remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido da taxa de 5,00% (cinco por cento) ao ano. Os juros serão calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a data de emissão dos CRI, até a primeira data de pagamento dos juros, ou, conforme o caso, a data de pagamento dos juros imediatamente anterior, até a Data de Vencimento, ou, se for o caso, até a data do resgate antecipado.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienações Fiduciárias de Terreno; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis. Devedores: (v) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

	(vi) pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários.
Inadimplemento no período:	Inadimplente.

**27ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CRI DA PDG COMPANHIA SECURITIZADORA**

Valor da Emissão:	R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões reais).
Quantidade de CRI:	170 (cento e setenta).
Prazo de Vencimento:	Vencida em 18 de dezembro de 2018.
Taxa de Juros:	A remuneração dos CRI é composta por Juros Remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (“Spread”) de 5% (cinco por cento) ao ano, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não amortizado, desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento dos CRI.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Participação; (iii) Cessão de Créditos Imobiliários; e (iv) Cessão de Direitos Créditorios. Devedores: (v) Goldfarb Serviços Financeiros Imobiliários Ltda. (vi) PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (vii) pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários.
Inadimplemento no período:	Inadimplente.

**28ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CRI DA PDG COMPANHIA SECURITIZADORA**

Valor da Emissão:	R\$ 90.900.000,00 (noventa milhões e novecentos mil reais).
Quantidade de CRI:	303 (trezentos e três).
Prazo de Vencimento:	10 de junho de 2019.
Taxa de Juros:	Os CRI farão jus à remuneração a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP, acrescida de sobretaxa de 5,00% (cinco por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a data de liquidação dos CRI, até a primeira data de pagamento dos juros, ou, conforme o caso, a data de pagamento dos juros imediatamente anterior, até a Data de Vencimento, ou, se for o caso, até a data do resgate antecipado.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Cessão Fiduciária de VGV; e (iv) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Aquisitivos. Devedores: (v) Agre KS Empreendimento Imobiliário S.A. (vi) CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A. (vii) pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes

	compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários.
Inadimplemento no período:	Inadimplente.

**2ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CRI DA PDG COMPANHIA SECURITIZADORA**

Valor da Emissão:	R\$ 89.000.000,00 (oitenta e nove milhões reais).
Quantidade de CRI:	89 (trezentos e oitenta e seis).
Prazo de Vencimento:	15 de julho de 2020, vencimento antecipado ocorrido em 23 de fevereiro de 2017.
Taxa de Juros:	A Remuneração será composta da seguinte forma: (i) atualização monetária da variação percentual acumulada da TR, que ocorrerá mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI (“Atualização Monetária”), cuja data de aniversário será (i.a) todo dia 05 de cada mês até 15 de janeiro de 2016; e (i.b) todo dia 15 de cada mês a partir de 15 de janeiro de 2016, sendo a primeira TR deste período, a divulgada no dia 15 de janeiro de 2016 e válida até o dia 15 de fevereiro de 2016, conforme informada na coluna “Data de Aniversário” da tabela constante do Anexo VI ao Termo de Securitização (“Data de Aniversário”); e (ii) juros remuneratórios à taxa fixa de (a) 11% (onze por cento) ao ano, até 15 de julho de 2016 (exclusive); e (b) 12% (doze por cento) ao ano a partir de 15 de julho de 2016 (inclusive) capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Fiança; (ii) Hipoteca; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs Garantidoras; (iv) Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas; (v) Cessão Fiduciária de Ações das SPEs Garantidoras; (vi) Penhor em Segundo Grau dos Direitos Creditórios das SPEs Garantidoras; e (vii) Cessão Fiduciária de Recebíveis 1 e 2 das Garantidoras. Devedores: (viii) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações. (ix) SPEs Garantidoras. (x) pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários.
Inadimplemento no período:	Inadimplente.

**3ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CRI DA PDG COMPANHIA SECURITIZADORA**

Valor da Emissão:	R\$ 111.000.000,00 (cento e onze milhões reais).
Quantidade de CRI:	111 (trezentos e oitenta e seis).
Prazo de Vencimento:	10 de julho de 2020, vencimento antecipado ocorrido em 23 de fevereiro de 2017.
Taxa de Juros:	A remuneração dos CRI será calculada da seguinte forma: (i) variação acumulada da Taxa DI à variação acumulada taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de sobretaxa equivalente a 3% (três por cento) ao ano até 15 de julho de 2016 (exclusive); e (ii) a partir de 15 de julho de 2016 (inclusive), 120% (cento e vinte por cento) ao ano da

	variação acumulada da Taxa DI. Os Juros e a Amortização de Principal dos CRI atualizada monetariamente serão pagos conforme previsto no Anexo VI ao Termo de Securitização. Os juros serão calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a data de liquidação dos CRI, até a primeira data de pagamento dos juros, ou, conforme o caso, a data de pagamento dos juros imediatamente anterior, até a data de vencimento dos CRI.
Espécie e garantias envolvidas:	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Fiança;</li> <li>(ii) Hipoteca;</li> <li>(iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs Garantidoras;</li> <li>(iv) Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas;</li> <li>(v) Cessão Fiduciária de Ações das SPEs Garantidoras;</li> <li>(vi) Penhor em Segundo Grau dos Direitos Creditórios das SPEs Garantidoras; e</li> <li>(vii) Cessão Fiduciária de Recebíveis 1 e 2 das Garantidoras.</li> </ul> Devedores: <ul style="list-style-type: none"> <li>(viii) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.</li> <li>(ix) SPEs Garantidoras.</li> <li>(x) pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários.</li> </ul>
Inadimplimento no período:	Inadimplente.

## 19. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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 09 de fevereiro de 2021 (conforme posteriormente alterada).

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2024.

### **GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM LTDA.**

Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca

22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ

Tel: (21) 2490-4305 / (21) 3269-2077

Ouvidoria: 0800-022-3062

E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br