

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	8
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	66
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	69
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	71
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	72

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	13.948
Preferenciais	0
Total	13.948
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	3.395.937	3.396.433
1.01	Ativo Circulante	6.110	6.208
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	175	173
1.01.01.01	Caixa e Bancos	175	173
1.01.02	Aplicações Financeiras	82	80
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	82	80
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	82	80
1.01.03	Contas a Receber	2.207	2.138
1.01.03.01	Clientes	2.207	2.138
1.01.04	Estoques	2.959	2.950
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.959	2.950
1.01.06	Tributos a Recuperar	268	268
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	268	268
1.01.07	Despesas Antecipadas	419	599
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	419	599
1.02	Ativo Não Circulante	3.389.827	3.390.225
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.674.457	2.672.994
1.02.01.05	Estoques	2.500	2.500
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.500	2.500
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.671.957	2.670.494
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	2.663.802	2.662.338
1.02.01.10.12	Bloqueios de valores em conta corrente	8.155	8.156
1.02.02	Investimentos	715.266	717.105
1.02.02.01	Participações Societárias	715.266	717.105
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	4.758	4.544
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	710.508	712.561
1.02.03	Imobilizado	104	126
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	104	123
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	0	3

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	3.395.937	3.396.433
2.01	Passivo Circulante	232.181	227.821
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	247	155
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	247	155
2.01.02	Fornecedores	90.816	89.647
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	90.816	89.647
2.01.02.01.01	Fornecedores	5.011	4.699
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	85.805	84.948
2.01.03	Obrigações Fiscais	849	1.527
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	849	1.527
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	699	699
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	83	81
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	67	747
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	70.124	66.344
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	58.914	55.134
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	58.914	55.134
2.01.04.02	Debêntures	11.210	11.210
2.01.05	Outras Obrigações	69.866	69.869
2.01.05.02	Outros	69.866	69.869
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	639	640
2.01.05.02.09	Outros Passivos	50	52
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CRI	69.177	69.177
2.01.06	Provisões	279	279
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	75	75
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	75	75
2.01.06.02	Outras Provisões	204	204
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	204	204
2.02	Passivo Não Circulante	6.527.311	6.431.369
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	131.096	127.053
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	103.500	100.308
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	103.500	100.308
2.02.01.02	Debêntures	27.596	26.745
2.02.02	Outras Obrigações	2.700.052	2.627.538
2.02.02.02	Outros	2.700.052	2.627.538
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	737.023	762.898
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	682.426	681.184
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/ CRI	100.322	97.228
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	379	395
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.179.658	1.085.589
2.02.02.02.15	Outros Passivos	244	244
2.02.04	Provisões	3.696.163	3.676.778
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	28.089	28.473
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	28.089	28.473
2.02.04.02	Outras Provisões	3.668.074	3.648.305

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	130	130
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	3.667.944	3.648.175
2.03	Patrimônio Líquido	-3.363.555	-3.262.757
2.03.01	Capital Social Realizado	6.559.157	6.559.157
2.03.01.01	Capital Social	6.559.157	6.559.157
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.743	1.236.743
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	1.206.746	1.206.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	29.997	29.997
2.03.04	Reservas de Lucros	-251	-251
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-251	-251
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.159.204	-11.058.406

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	157	0
3.03	Resultado Bruto	157	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	8.735	-34.433
3.04.01	Despesas com Vendas	-123	-126
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.839	-3.028
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	34.306	-2.976
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-1	0
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-22	-21
3.04.05.05	Outras	34.329	-2.955
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-21.609	-28.303
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	8.892	-34.433
3.06	Resultado Financeiro	-135.565	-36.366
3.06.01	Receitas Financeiras	120	26.336
3.06.02	Despesas Financeiras	-135.685	-62.702
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-126.673	-70.799
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	25.875	3.921
3.08.02	Diferido	25.875	3.921
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-100.798	-66.878
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-100.798	-66.878
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-7,2267	-0,85977
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-7,2267	-0,85977

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-100.798	-66.878
4.03	Resultado Abrangente do Período	-100.798	-66.878

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-3.693	391
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.986	-5.909
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-126.673	-70.799
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	22	21
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	3.019	976
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	126.861	30.431
6.01.01.08	Reversão de encargos e AVJ na estimativa de habilitação de dívidas para RJ	2.355	3.896
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	21.609	28.303
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	371	1.238
6.01.01.14	Outros	-33.641	-38
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	91	63
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.417	6.448
6.01.02.03	Contas a Receber	-187	117
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	-9	-89
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	180	443
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	1.624	8.758
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	-478	-756
6.01.02.17	Fornecedores	312	-1.385
6.01.02.20	Outras Movimentações	975	-640
6.01.03	Outros	-124	-148
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-124	-148
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2	-2
6.02.08	Aplicações Financeiras	-2	-2
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.697	-418
6.03.01	Captações de empréstimos	4.091	-418
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-394	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2	-29
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	173	249
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	175	220

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	6.559.157	1.236.492	0	-11.058.406	0	-3.262.757
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	6.559.157	1.236.492	0	-11.058.406	0	-3.262.757
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-100.798	0	-100.798
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-100.798	0	-100.798
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	6.559.157	1.236.492	0	-11.159.204	0	-3.363.555

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-66.878	0	-66.878
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-66.878	0	-66.878
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	6.142.728	1.235.845	0	-10.695.157	0	-3.316.584

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	249	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	158	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	91	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	30.603	-5.643
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.635	-2.688
7.02.04	Outros	34.238	-2.955
7.03	Valor Adicionado Bruto	30.852	-5.643
7.04	Retenções	-22	-21
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-22	-21
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	30.830	-5.664
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-21.489	-1.967
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-21.609	-28.303
7.06.02	Receitas Financeiras	120	26.336
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	9.341	-7.631
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	9.341	-7.631
7.08.01	Pessoal	187	269
7.08.01.01	Remuneração Direta	172	239
7.08.01.02	Benefícios	15	17
7.08.01.03	F.G.T.S.	0	13
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-25.840	-3.825
7.08.02.01	Federais	-25.840	-3.825
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	135.792	62.803
7.08.03.01	Juros	1.676	22
7.08.03.02	Aluguéis	107	101
7.08.03.03	Outras	134.009	62.680
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-100.798	-66.878
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-100.798	-66.878

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	529.726	534.650
1.01	Ativo Circulante	334.964	331.516
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	18.512	17.439
1.01.01.01	Caixa e Bancos	9.280	9.472
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	9.232	7.967
1.01.02	Aplicações Financeiras	12.203	11.973
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	12.203	11.973
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	12.203	11.973
1.01.03	Contas a Receber	136.615	128.241
1.01.03.01	Clientes	136.615	128.241
1.01.04	Estoques	161.037	167.147
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	161.037	167.147
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.998	5.125
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.998	5.125
1.01.07	Despesas Antecipadas	791	928
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	791	928
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	808	663
1.01.08.03	Outros	808	663
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	573	663
1.01.08.03.10	Impostos Diferidos	235	0
1.02	Ativo Não Circulante	194.762	203.134
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	183.313	191.845
1.02.01.04	Contas a Receber	18.648	18.648
1.02.01.04.01	Clientes	18.648	18.648
1.02.01.05	Estoques	103.111	106.271
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	103.111	106.271
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	61.554	66.926
1.02.01.10.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	971	1.184
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.144	1.144
1.02.01.10.10	Outros Créditos	3.395	1.994
1.02.01.10.11	Adiantamentos na construção de empreendimentos	24.081	25.054
1.02.01.10.12	Bloqueios de valores em conta corrente	29.532	35.027
1.02.01.10.13	Tributos Correntes a Recuperar	2.431	2.523
1.02.02	Investimentos	9.224	8.775
1.02.02.01	Participações Societárias	9.224	8.775
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	9.224	8.775
1.02.03	Imobilizado	1.066	1.355
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	794	1.028
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	272	327
1.02.04	Intangível	1.159	1.159
1.02.04.01	Intangíveis	1.159	1.159

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	529.726	534.650
2.01	Passivo Circulante	1.033.843	1.024.150
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.437	5.814
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.437	5.814
2.01.02	Fornecedores	273.501	267.093
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	273.501	267.093
2.01.02.01.01	Fornecedores	187.696	182.145
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	85.805	84.948
2.01.03	Obrigações Fiscais	44.640	50.178
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	44.640	50.178
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	10.030	9.415
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	13.458	13.160
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	14.743	20.736
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	6.409	6.867
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	82.206	78.426
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	70.996	67.216
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	70.996	67.216
2.01.04.02	Debêntures	11.210	11.210
2.01.05	Outras Obrigações	430.416	429.173
2.01.05.02	Outros	430.416	429.173
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	480	327
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	222.905	220.951
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	7.621	6.963
2.01.05.02.08	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana a Pagar	77.666	77.412
2.01.05.02.09	Outros Passivos	419	545
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CRI	69.661	69.667
2.01.05.02.11	Provisão de custos sobre imóveis vendidos	51.664	53.308
2.01.06	Provisões	198.643	193.466
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.516	2.516
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	2.516	2.516
2.01.06.02	Outras Provisões	196.127	190.950
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	6.645	6.500
2.01.06.02.04	Provisão de Multa a Pagar por Atraso de Obra	189.482	184.450
2.02	Passivo Não Circulante	2.933.164	2.843.997
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	131.096	127.053
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	103.500	100.308
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	103.500	100.308
2.02.01.02	Debêntures	27.596	26.745
2.02.02	Outras Obrigações	2.152.795	2.068.649
2.02.02.02	Outros	2.152.795	2.068.649
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	19.391	19.445
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	6.475	6.351
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	737.023	762.898
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	17.346	16.583

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/ CRI	140.319	131.817
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	39.652	33.031
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.179.658	1.085.589
2.02.02.02.15	Outros Passivos	12.931	12.935
2.02.04	Provisões	649.273	648.295
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	634.554	633.399
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	634.554	633.399
2.02.04.02	Outras Provisões	14.719	14.896
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	13.333	13.333
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	1.386	1.563
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-3.437.281	-3.333.497
2.03.01	Capital Social Realizado	6.559.157	6.559.157
2.03.01.01	Capital Social	6.559.157	6.559.157
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.743	1.236.743
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	1.206.746	1.206.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	29.997	29.997
2.03.04	Reservas de Lucros	-251	-251
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-251	-251
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.159.204	-11.058.406
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-73.726	-70.740

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	25.108	7.522
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-14.377	-6.261
3.03	Resultado Bruto	10.731	1.261
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.678	-34.231
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.163	-12.399
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.428	-14.068
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	13.673	-8.037
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-20	-23
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-74	-133
3.04.05.05	Outras	13.767	-7.881
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	240	273
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7.053	-32.970
3.06	Resultado Financeiro	-135.833	-41.353
3.06.01	Receitas Financeiras	14.113	35.381
3.06.02	Despesas Financeiras	-149.946	-76.734
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-128.780	-74.323
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	24.996	2.876
3.08.01	Corrente	-814	-1.160
3.08.02	Diferido	25.810	4.036
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-103.784	-71.447
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-103.784	-71.447
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-100.798	-66.878
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.986	-4.569
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-7,2267	-0,85977
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-7,2267	-0,85977

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-103.784	-71.447
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-103.784	-71.447
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-100.798	-66.878
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.986	-4.569

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7.018	-9.819
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-25.449	-19.549
6.01.01.01	Prejuízo Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-128.780	-74.323
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	74	133
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	5.978	2.493
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	126.861	30.431
6.01.01.07	Apropiação de Despesas com stand	335	316
6.01.01.08	Reversão de encargos e AVJ na estimativa de habilitação de dívidas para RJ	3.412	4.853
6.01.01.09	Baixa por Impairment sobre Ágio, Mútuos e Estoque de Imóveis	3.404	12.328
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-240	-273
6.01.01.12	Ajuste a Valor Presente	630	84
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	2.075	9.679
6.01.01.14	Outros	-38.956	4.883
6.01.01.15	Provisão para Participação nos Resultados	0	765
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-242	-10.918
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	20.891	12.554
6.01.02.02	Contrato de Mútuo a Receber	90	0
6.01.02.03	Contas a Receber	11.886	12.012
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	241	709
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	-934	-9.565
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	137	391
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	976	120
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	1.900	5.226
6.01.02.14	Obrigações por Aquisição de Imóveis	277	0
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	176	-1.149
6.01.02.17	Fornecedores	1.081	2.485
6.01.02.20	Outras Movimentações	5.061	2.325
6.01.03	Outros	-2.460	-2.824
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-1.606	-2.510
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	-854	-314
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-350	-282
6.02.06	Aplicações Financeiras	-230	-282
6.02.08	Aquisições de Imobilizado	-120	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	8.441	5.030
6.03.01	Captações de Empréstimos	8.935	5.800
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-494	-770
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.073	-5.071
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.439	52.633
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	18.512	47.562

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	6.559.157	1.236.492	0	-11.058.406	0	-3.262.757	-70.740	-3.333.497
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	6.559.157	1.236.492	0	-11.058.406	0	-3.262.757	-70.740	-3.333.497
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-100.798	0	-100.798	-2.986	-103.784
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-100.798	0	-100.798	-2.986	-103.784
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	6.559.157	1.236.492	0	-11.159.204	0	-3.363.555	-73.726	-3.437.281

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706	-70.837	-3.320.543
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706	-70.837	-3.320.543
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-102	-102
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-102	-102
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-66.878	0	-66.878	-4.569	-71.447
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-66.878	0	-66.878	-4.569	-71.447
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	6.142.728	1.235.845	0	-10.695.157	0	-3.316.584	-75.508	-3.392.092

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	25.189	7.422
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.690	7.592
7.01.02	Outras Receitas	21.741	-170
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-242	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.209	-30.671
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-14.377	-6.261
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.839	-16.529
7.02.04	Outros	14.007	-7.881
7.03	Valor Adicionado Bruto	14.980	-23.249
7.04	Retenções	-74	-133
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-74	-133
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	14.906	-23.382
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	14.353	35.654
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	240	273
7.06.02	Receitas Financeiras	14.113	35.381
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	29.259	12.272
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	29.259	12.272
7.08.01	Pessoal	6.998	8.693
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.377	6.815
7.08.01.02	Benefícios	997	1.234
7.08.01.03	F.G.T.S.	624	644
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-24.143	-1.903
7.08.02.01	Federais	-24.147	-1.908
7.08.02.03	Municipais	4	5
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	150.188	76.929
7.08.03.01	Juros	1.681	793
7.08.03.02	Aluguéis	242	195
7.08.03.03	Outras	148.265	75.941
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-103.784	-71.447
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-100.798	-66.878
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-2.986	-4.569

Comentário do Desempenho

Mensagem Inicial

Em 2025, seguimos focados e atentos à execução e evolução dos lançamentos da Companhia. Ao final do 1T25, a obra do empreendimento **ix.Tatuapé** apresentava 61% de execução física, mantendo rigorosamente os parâmetros de qualidade, custo e cronograma estabelecidos, viabilizando a liberação das parcelas do financiamento da obra, conforme termos contratuais. Em relação ao empreendimento **ix.Santana**, seguimos com os trabalhos técnicos, comerciais e financeiros que precedem o início das obras.

Adicionalmente, seguimos desenvolvendo nossa agenda de futuros lançamentos, inclusive buscando parcerias estratégicas. Monitoramos atentamente as condições econômicas e do setor, buscando maximizar o sucesso dos nossos projetos.

Também seguimos focados na desalavancagem, reforço de caixa e redução nos custos operacionais da Companhia.

Conforme informado no trimestre anterior, as ações da Companhia passaram a ser negociadas grupadas na proporção de 125:1 desde 28 de fevereiro, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária. No entanto, como o preço das ações voltou a ficar abaixo do valor mínimo exigido pela B3, a Companhia está avaliando alternativas para regularizar esse desenquadramento ao Regulamento de Emissores da B3.

Destaques dos Resultados Operacionais

No 1T25, as vendas brutas (incluindo as dações em pagamento) totalizaram R\$ 22,4 milhões, 48% acima do valor registrado no 1T24. As vendas dos lançamentos representam 70% das vendas deste período.

Os distratos totalizaram R\$ 5,4 milhões no 1T25, 51% abaixo do valor distratado no 1T24. Com isso, as vendas líquidas totalizaram R\$ 17,0 milhões, 325% acima do valor registrado no 1T24.

Excluindo as dações em pagamento, no 1T25 as vendas brutas totalizaram R\$ 20,1 milhões, representando um aumento de 33% em relação ao 1T24.

No 1T25, foi repassado um VGV de R\$ 1,2 milhão, registrando uma redução de 48% na comparação com o 1T24. O resultado obtido está em linha com as vendas realizadas, reforçando a eficiência operacional da Companhia no repasse das unidades vendidas.

As Despesas Gerais e Administrativas foram reduzidas em 12% na comparação entre o 1T25 e o 1T24, principalmente devido à renegociação de fornecedores e à redução do quadro de

Comentário do Desempenho

colaboradores. A Companhia segue com uma prática rigorosa de gestão das despesas e controle de caixa, buscando melhorar a eficiência operacional e reduzir os custos.

As Despesas Comerciais foram reduzidas em 58% na comparação entre o 1T25 e o 1T24, devido à menor despesa com unidades em estoque, que oscilam mediante vendas e distratos das unidades.

A dívida extraconcursal, no 1T25, aumentou R\$ 17 milhões (4%), principalmente, devido à captação de recursos para capital de giro da Companhia e liberação das parcelas para financiamento do empreendimento **ix.Tatuapé**.

A dívida concursal, no 1T25, aumentou R\$ 95 milhões (8%), principalmente, devido ao aumento da taxa projetada para o IPCA, que impactou o ajuste a valor justo (AVJ) das dívidas.

O resultado financeiro totalizou um prejuízo de R\$ 135,8 milhões no 1T25, principalmente, devido ao ajuste a valor justo (AVJ) das dívidas.

No 1T25, foi registrado um prejuízo líquido de R\$ 100,8 milhões.

Eventos Subsequentes e Mensagem Final

Conforme divulgado em 08 de abril, a Companhia está conduzindo um processo de aumento de capital para conversão de dívidas extraconcursais, contraídas após o ajuizamento do pedido de recuperação judicial. Essa operação tem como objetivo viabilizar a quitação de dívidas, conforme acordado com os respectivos credores, preservando o caixa da Companhia. Além disso, o aumento de capital, contribui para a redução do endividamento, adequação da estrutura de capital, e, consequentemente, para o soerguimento econômico-financeiro da Companhia.

A Companhia segue focada na continuidade da recuperação, fortalecimento operacional e crescimento sustentável. Seguiremos comprometidos com a execução disciplinada de nossa estratégia, aprimorando a eficiência e priorizando a satisfação de nossos clientes. A disciplina financeira e a transparência continuarão norteadas nossas decisões, garantindo uma base sólida para os desafios e oportunidades.

Administração

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações contábeis intermediárias individuais e
consolidadas em 31 de março de 2025

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de três meses findo em 31 de março de 2025

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional**a. Informações gerais**

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

Constituída como uma Sociedade Anônima domiciliada no Brasil, as ações da Companhia, sob o código “PDGR3”, são negociadas na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, bairro Vila Olímpia, São Paulo – SP.

b. Recuperação judicial

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

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

Em decorrência desta situação, em 22 de fevereiro de 2017 a Companhia protocolou pedido de Recuperação Judicial (“RJ”), das 512 sociedades integrantes do Grupo (PDG), na Comarca da Capital de São Paulo, com fundamento na Lei nº 11.101/2005. Em 02 de março de 2017 o pedido de recuperação judicial foi deferido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo (“1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais”), nos autos do processo nº 1016422-34.2017.8.26.0100.

A decisão judicial de deferimento, dentre outras providências, determinou a nomeação da PricewaterhouseCoopers Assessoria Empresarial Ltda. para atuar como administradora Judicial no Processo de RJ.

No dia 27 de março de 2017, através da Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas da Companhia aprovaram, sem qualquer ressalva, o pedido de RJ da Companhia e sociedades integrantes de seu Grupo (PDG).

O plano de RJ foi aprovado em 30 de novembro de 2017, conforme Assembleia Geral de Credores, e foi homologado em 06 de dezembro de 2017, perante 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais, nos termos da Lei nº 11.101/05.

(i) Aditamento ao plano de RJ (“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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

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>).

(ii) Quitação de dívida mediante entrega de ações da Companhia

Conforme previsto no plano de RJ, a cada três aniversários de homologação judicial do plano, os credores quirografários, alocados nas Opções C, D, E, F e G, e os Credores ME/EPP, alocados na Opção C, poderão optar por converter seus respectivos créditos em ações de emissão da Companhia (“Capitalização Facultativa dos Créditos”). A conversão, através de aumento de capital da Companhia, é um dos meios de recuperação previstos no plano de recuperação judicial (“Plano”), e seu respectivo aditamento (“Aditamento”), apresentados pela Companhia e demais sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Desta forma, em Assembleias Gerais Extraordinárias, ocorridas em 19 de março de 2021, 11 de agosto de 2022, 03 de outubro de 2023 e 10 de julho de 2024, a Companhia teve aprovados os aumentos de capital, acumulando até 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o aumento total de R\$ 1.567.195, mediante emissão de ações, para subscrição privada, que totalizaram 2.054.403.195 (dois bilhões e cinquenta e quatro milhões e quatrocentos e três mil e cento e noventa e cinco ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às demais ações.

(iii) Marcos do plano de RJ

As principais condições para liquidação das dívidas concursais, constantes no plano de RJ e seu aditamento, são reafirmadas pelos credores na formalização que cada credor realiza ao definir sua opção para recebimento do crédito.

Entre as principais medidas aprovadas no plano de RJ para reestruturação dos passivos da Companhia estão:

- (i) limitação de valores para reversão dos encargos sobre os créditos devidos até a aprovação final do plano;
- (ii) possibilidade da conversão de dívida em ações da Companhia; e (iii) alongamento do restante da dívida concursal da Companhia em até 25 anos.

O total de dívidas reestruturadas (dívida concursal) e incluídas no Plano de RJ da Companhia atingiu, até 31 de março de 2025, R\$ 5.819.610 (até 2024: R\$ 5.851.545); esse montante engloba as dívidas bancárias e as demais dívidas operacionais da Companhia. Seguindo as condições do plano de RJ e após as opções de recebimento de cada credor, a Companhia apurou junto a seus credores a reversão de multas e juros, no montante de R\$ 818.560, de forma que a dívida total reestruturada passou a ser, até 31 de março de 2025, R\$ 5.001.050 (até 2024: R\$ 5.032.985).

As opções de pagamento, por escolha dos credores, e os correspondentes saldos atualizados estão apresentadas na Nota Explicativa nº 14b.

O saldo da dívida, incluindo os juros e amortizações, totalizou R\$ 3.683.958 em 31 de março de 2025 (até 2024: R\$ 3.694.340); após cálculo do ajuste a valor presente o saldo contábil da dívida totalizou R\$ 1.265.463 (até 2024: R\$ 1.170.537).

O cronograma para liquidação do saldo, no curtíssimo prazo, está concentrado na quitação com entrega de

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

ações da Companhia (R\$ 85.196) e no pagamento de credores que ainda tenham questionamento sobre o valor de seus créditos (R\$ 609). Considerando que até o final do período findo em 31 de março de 2025 temos 2% da dívida concursal (R\$ 85.805) a ser quitada com maior parte por ações da Companhia, podemos afirmar que os recursos já existentes, em caixa, nos dão total condição para realização desta última etapa, de curto prazo, atendendo a etapa da reestruturação inicialmente proposta no plano de RJ.

O saldo residual da dívida em longo prazo (R\$ 3.598.153), representando 98% do saldo total, está com cronograma de pagamento para período entre 08 e 18 anos; assim, nos possibilita foco em ações de curto prazo que gerem condições de liquidação futura destes compromissos.

Os pagamentos realizados dentro do prazo estabelecido no plano da RJ e seu aditamento representaram a conclusão de uma etapa fundamental do processo de Recuperação Judicial e um importante passo rumo à manutenção da normalidade operacional e à retomada do crescimento do Grupo (PDG). Conforme previsto no cronograma de pagamento do plano de RJ, detalhado na Nota Explicativa nº 14b, a Companhia quitou, até 31 de março de 2025 o valor total de R\$ 1.944.376 junto aos credores:

	Exercícios								Total
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Quirografários	174.471	66	202	288.815	375.643	365.597	372.143	-	1.576.937
ME/EPP	12.351	3	-	78	4.044	2.088	3.726	-	22.290
Garantia real	39.150	30.294	9.635	101.115	3.440	1.564	70.478	-	255.676
Trabalhistas	23.793	1.226	2.511	24.844	4.008	26.011	7.080	-	89.473
Total	249.765	31.589	12.348	414.852	387.135	395.260	453.427	-	1.944.376
Total acumulado	249.765	281.354	293.702	708.554	1.095.689	1.490.949	1.944.376	1.944.376	

(iv) 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 Juiz da 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial do Grupo (PDG). Na ocasião, o juízo também fixou a forma de cálculo que deveria ser utilizada para calcular o valor do saldo do crédito extraconcursal, caso ele fosse habilitado pelo credor na Recuperação Judicial, após sua renúncia e/ou exaurimento das garantias fiduciárias existentes.

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 até seu encerramento, 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 atingida, o redimensionamento de atividades do Grupo (PDG) continua sendo praticado e, aliado às nossas políticas 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.

Aliada a volta progressiva de lançamentos de empreendimentos, dando prioridade às praças que a Companhia acredita ter maior probabilidade de sucesso comercial, estamos diversificando nossas atividades geradoras de receita; assim, buscamos fortalecimento da nossa estratégia de redução do endividamento e eficiência do custo operacional.

Assim, em paralelo ao plano de RJ, demos ênfase à operação do Grupo (PDG), com intuito de alavancar as vendas de unidades e prestação de serviços; também retomamos os esforços de atualização e aperfeiçoamento

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

dos controles internos, prejudicados ao longo do período de estruturação e aprovação do plano de RJ da Companhia.

d. Dívidas extraconcursais

As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano de RJ continuam sendo renegociadas individualmente com cada credor e possuem garantias envolvendo os ativos do Grupo (PDG).

A Administração da Companhia estima que estas dívidas sejam quitadas à medida que os ativos dados em garantia gerem fluxo de caixa nas suas operações ou, na situação de falta de geração de caixa, sejam liquidadas ou amortizadas com a execução ou dação das garantias existentes. Numa situação de saldo excedente de dívida, frente às garantias, a Companhia não pode privilegiar o pagamento deste saldo residual extraconcursal em detrimento aos credores concursais; assim, os credores extraconcursais terão, conforme determina a sentença de saída da RJ, a opção de solicitarem a habilitação do saldo residual e liquidá-los nas condições previstas no plano de RJ (Nota Explicativa nº 1b) e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F”.

Entre final de 2021 e início de 2022 três credores interpuseram apelações contra a sentença expedida. Os recursos de apelação foram recebidos pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e a questão do efeito suspensivo automático da sentença não foi apreciada pelo Desembargador Relator. Ou seja, enquanto não ocorresse o julgamento da apelação, existiria a incerteza sobre a produção dos efeitos da sentença de encerramento.

Em 06.02.2024 a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento às apelações dos credores. A partir daquele momento, portanto, a dúvida acerca da produção ou não dos efeitos da sentença de encerramento da RJ foi sanada, uma vez que a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial manteve integralmente as orientações da referida sentença.

A Administração, em conjunto com nossos assessores jurídicos, entende: (i) que a probabilidade de eventual pedido de efeito suspensivo à sentença de extinção da RJ é remota; e (ii) não haver dúvidas de que a sentença continua produzindo seus efeitos.

A Administração da Companhia mantém o entendimento que o julgamento sobre os pedidos dos três credores, não altera o contexto, sobre o tratamento das dívidas extraconcursais e que a manutenção da decisão representa a segurança jurídica necessária para embasar a apresentação dos saldos destas dívidas, em conformidade com a realidade que as negociações foram e continuam sendo realizadas com todos seus credores extraconcursais. Assim, o credor extraconcursal que pretenda, abrindo mão ou não de garantias, converter seus créditos em quirografário deverá pleitear diretamente à Companhia o pagamento na forma do Plano de RJ, cujo cálculo e pagamento deve ser feito seguindo a sentença de saída da RJ:

- (i) primeiro apurando o valor total do crédito atual (momento da negociação), na data do ajuizamento da recuperação judicial (23/02/2017);
- (ii) depois calculando o montante de todos os pagamentos extraconcursais feitos entre 23/02/2017 e a data da conversão, que será trazido a valor “presente” da data de 23/02/2017;
- (iii) por fim, o saldo a ser considerado como quirografário será aquele constante do item (i) subtraído do total obtido no item (ii);
- (iv) o valor do crédito encontrado no item (iii) será pago na forma do Plano de RJ, com os encargos e condições lá previstas.

A Administração entendeu que o julgamento ocorrido, afetava de modo relevante as informações das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2023. Assim, em consonância com o definido no CPC nº 24, que trata sobre evento subsequente ao período contábil a que se referiam as demonstrações

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

contábeis daquele exercício, concluiu que aquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas deveriam refletir os ajustes necessários para que o leitor entendesse o contexto que estas dívidas representam para Companhia, em relação ao novo passivo financeiro mensurado no reconhecimento inicial ao valor justo e previsão para pagamento. Assim, com base na decisão judicial à Apelação, a Administração da Companhia avaliou conforme CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9) que os termos e condições originalmente firmados entre a Companhia e seus credores extraconcursais, foram substancialmente modificados, de forma que o passivo financeiro original seria extinto e um novo passivo financeiro foi criado com base nas condições do Plano de RJ descritos acima e que representaram reconhecimento inicial no valor justo da dívida em 31 de dezembro de 2023.

As dívidas extraconcursais, garantias e saldos residuais, estão assim apresentados em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

	Valores em garantia			Saldo em	
	Alienação Fiduciária	Cessão de Direitos	Hipoteca	31/03/2025	31/12/2024
Dívidas Extraconcursais:					
Debêntures (Nota explicativa nº 13b)	-	448.851	-	448.851	449.463
CCB (Nota explicativa nº 13a)	1.350.327	40.875	-	1.391.202	1.384.186
SFH/SFI (Nota explicativa nº 12)	359.602	691.453	66.120	1.117.175	1.110.672
Total Geral	1.709.929	1.181.179	66.120	2.957.228	2.944.321
Efeito da habilitação ao Plano de RJ²					
Reversão de encargos	(954.907)	(861.577)	(39.224)	(1.855.708)	(1.855.708)
Ajuste ao Valor Justo (AVJ)	(440.294)	(220.433)	(17.511)	(678.238)	(681.650)
Subtotal	(1.395.201)	(1.082.010)	(56.735)	(2.533.946)	(2.537.358)
Saldo final das dívidas:	314.728	99.169	9.385	423.282	406.963
Estimativa de pagamento					
Valor das Garantias ¹ - Circulante	122.549	24.307	5.011	151.867	147.899
Saldo Residual ³ - Não circulante	192.179	74.862	4.374	271.415	259.064
Total	314.728	99.169	9.385	423.282	406.963

¹ Valor das garantias não executadas, líquidas de passivos ligados aos ativos compromissados.

² Estimativa de reversão de encargos de dívida extraconcursal e AVJ, após solicitação de habilitação do credor.

³ Estimativa do saldo após solicitação de habilitação para RJ, por parte do credor, e R\$ 44.359 de novos financiamentos.

2 Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade das informações contábeis intermediárias e políticas contábeis

As Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas considerando o pressuposto da continuidade operacional da Companhia e suas controladas e coligadas (“Grupo”). Consequentemente, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com a NBC TG 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) – Receita de contrato com cliente.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, são as mesmas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024 que não sofreram alterações e permanecem válidas. Portanto, essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas não incluem todas as práticas contábeis exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 31 de março de 2025 e disponibilizadas nos seguintes sites: www.cvm.gov.br e www.ri.pdg.com.br. Com base no julgamento e premissas adotadas pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas em notas explicativas, estas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM.

A moeda funcional na qual as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são divulgadas é o Real (R\$) e todos os valores apresentados nestas Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

A emissão das informações trimestrais da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração e autorizada para arquivamento em 14 de maio de 2025.

2.2. Pronunciamentos contábeis novos ou revisados e seus impactos**a. Adoção de novos pronunciamentos contábeis**

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos iniciados em 1º de janeiro de 2025 ou após essa data, que afete de forma relevante as informações apresentadas pela Companhia. O Grupo (PDG) decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

b. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo (PDG) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

3 Consolidação de controladas

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo essa a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

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

a. Participação de acionistas não controladores

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

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
31 de março de 2025

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

b. Perda de controle

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

c. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações entre as controladas e a Companhia, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas dessas transações, são eliminados na preparação das informações contábeis intermediárias consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

4 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco, aplicações em instituições financeiras de primeira linha e, estão remunerados, em média, a 96% do CDI em 31 de março de 2025 (31 de dezembro de 2024: 95,45% do CDI).

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Caixa e Bancos	175	173	9.280	9.472
Aplicações financeiras				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	2.987	2.641
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	-	6.245	5.326
Subtotal	-	-	9.232	7.967
Total caixa e equivalentes de caixa	175	173	18.512	17.439
Aplicações financeiras vinculadas				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	82	80	12.203	11.973
Total	82	80	12.203	11.973

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Aplicações financeiras vinculadas

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Incorporação e venda de imóveis	6.778	6.604	687.455	678.102
(-) Provisão para risco de crédito	(4.571)	(4.466)	(530.950)	(530.601)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(1.242)	(612)
Total	2.207	2.138	155.263	146.889
Parcela circulante	2.207	2.138	136.615	128.241
Parcela não circulante	-	-	18.648	18.648
Total	2.207	2.138	155.263	146.889

As contas a receber de venda de imóveis são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acrescidas de juros de 12% ao ano. Os saldos de contas a receber de longo prazo apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
2026	-	-	8.071	11.178
2027	-	-	5.294	4.213
2028	-	-	3.307	1.521
2029	-	-	1.123	815
2030 em diante	-	-	853	921
Total	-	-	18.648	18.648

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro 2024, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	31/03/2025			31/12/2024		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	5.399	18.881	24.280	386	16.970	17.356
vencidos ¹	4.041	108.294	112.335	4.417	106.468	110.885
0 a 30 dias	-	1.699	1.699	824	1.954	2.778
31 a 60 dias	-	1.170	1.170	423	1.054	1.477
61 a 90 dias	-	1.460	1.460	-	976	976
91 a 120 dias	-	468	468	-	342	342
121 a 360 dias	-	2.241	2.241	237	2.158	2.395
Mais de 360 dias	4.041	101.256	105.297	2.933	99.984	102.917
Total	9.440	127.175	136.615	4.803	123.438	128.241

¹ As parcelas vencidas não são elegíveis a provisão de perda conforme premissas internas de avaliação da carteira e garantias por alienação fiduciária do imóvel. Em 31 de março de 2025 o montante de alienação fiduciária totaliza R\$ 85.066 (12/2024: R\$ 99.354).

Processo de repasse

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

Ajuste a Valor Presente (AVP)

O ajuste a valor presente de contas a receber para unidades não concluídas, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2, das demonstrações financeiras anuais individuais e

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

consolidadas de 31 de dezembro de 2024, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 7,93% para 31 de março de 2025 (2024: 7,90%), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A). Essa taxa é comparada com a NTN-B e utiliza-se a maior. A taxa atualmente utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Companhia.

Provisão para risco de crédito

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

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

A movimentação da provisão para perda e distrato do período é assim demonstrada:

Controladora				
	PDD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2023	(4.973)	-	-	(4.973)
Novas provisões	(27)	-	-	(27)
Reversão das provisões	534	-	-	534
Subtotal ¹	507	-	-	507
Saldo em 31/12/2024	(4.466)	-	-	(4.466)
Novas provisões	(105)	-	-	(105)
Subtotal ¹	(105)	-	-	(105)
Saldo em 31/03/2025	(4.571)	-	-	(4.571)

Consolidado				
	PDD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2023	(412.457)	(145.750)	34	(558.173)
Novas provisões	(38.639)	(11.351)	(34)	(50.024)
Reversão das provisões	49.616	27.702	-	77.318
Subtotal ¹	10.977	16.351	(34)	27.294
Retenção de receita prevista	-	7.817	-	7.817
Devolução de receita prevista	-	(7.539)	-	(7.539)
Saldo em 31/12/2024	(401.480)	(129.121)	-	(530.601)
Novas provisões	(17.995)	(3.925)	-	(21.920)
Reversão das provisões	18.220	13.608	-	31.828
Subtotal ¹	225	9.683	-	9.908
Retenção de receita prevista	-	(41.972)	-	(41.972)
Devolução de receita prevista	-	31.715	-	31.715
Saldo em 31/03/2025	(401.255)	(129.695)	-	(530.950)

¹ A movimentação líquida em 31/03/2025 da provisão, está lançada no resultado; sendo para PDD/PPE a rubrica de "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" R\$ 225, no Consolidado em 31/12/2024: (R\$ 10.943); e para o Distrato em 31/03/2025, na rubrica de "Vendas imobiliárias". R\$ 9.683, no Consolidado em 31/12/2024: R\$ 16.351.

A Companhia, durante o período findo em 31 de março de 2025, registrou um volume líquido de 20 unidades distratadas (2024: 107 unidades); deste total, 80% ocorreram por desenquadramento de renda (2024: 57%), e 20% por razões variadas (2024: 43%).

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

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

6 Estoques de imóveis a comercializar

Imóveis em construção e concluídos

Os testes de valor recuperável (*impairment*), conforme descritos na Nota Explicativa nº 2.4.6d, das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024, foram realizados com a premissa da avaliação sobre histórico de vendas realizadas ou, (i) estudos internos ou externos sobre valor de mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos em que haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

Provisão para distratos

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

Terrenos para futuras incorporações

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

Os testes de valor recuperável (*impairment*), conforme descritos na Nota Explicativa nº 2.4.6d, das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024, foram realizados conforme: (i) estudos internos ou externos sobre valor de mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos em que haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizadas na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e apropriadas ao resultado na rubrica “Custos dos imóveis vendidos”, no consolidado, de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à Controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 8.

A movimentação, em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	69	66	23.575	21.668
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos - Resultado	-	-	(1.296)	1.219
Distratos - Encargos financeiros apropriados	-	3	69	2.662
Total de encargos financeiros capitalizados no período	-	3	(1.227)	3.881
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos	-	-	(636)	(1.974)
Total	69	69	21.712	23.575

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

Os saldos dos estoques podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Imóveis em construção	-	-	386.788	389.945
Imóveis concluídos	4.057	4.057	116.452	117.838
Terrenos para futuras incorporações	2.500	2.500	177.261	177.070
Provisão para distratos	-	-	78.680	79.741
Adiantamentos a fornecedores	21	13	1.734	1.246
Juros capitalizados	69	69	22.655	23.575
	6.647	6.639	783.570	789.415
Redução ao valor recuperável				
Imóveis em construção	-	-	(374.804)	(374.539)
Imóveis concluídos	(1.188)	-	(24.599)	(24.599)
Unidades em pré-distrato	-	-	(12.091)	(12.091)
Terrenos para futuras incorporações	-	-	(107.928)	(104.768)
	(1.188)	-	(519.422)	(515.997)
Total	5.459	6.639	264.148	273.418
Parcela circulante	2.959	2.950	161.037	167.147
Parcela não circulante	2.500	2.500	103.111	106.271
Total	5.459	5.450	264.148	273.418

7 Bloqueios de valores em conta corrente

São originários de ações judiciais que emitem ordem às instituições financeiras para imediato bloqueio ou saque em contas do Grupo PDG. Os valores retirados da Companhia necessitam de identificação dos correspondentes processos, que originaram a ordem, e podem ser recuperados ou compensados quando tais ações são analisadas e concluídas.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Trabalhistas	565	565	5.260	5.260
Tributárias	4	4	1.411	1.411
Cíveis	9.644	9.644	48.311	48.311
A identificar ¹	(2.058)	(2.057)	(25.450)	(19.955)
Total	8.155	8.156	29.532	35.027
Parcela Circulante	-	-	-	-
Parcela não circulante	8.155	8.156	29.532	35.027
Total	8.155	8.156	29.532	35.027

¹ Identificação do processo judicial em processo de análise junto a instituição financeira.

	Controladora				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	A identificar	Total
Saldo em 31/12/2023	396	4	9.386	1.411	11.197
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	169	-	258	945	1.372
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	-	(644)	(644)
(-) Baixa para perdas	-	-	-	(3.769)	(3.769)
Saldo em 31/12/2024	565	4	9.644	(2.057)	8.156
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	-	-	-	(1)	(1)
Saldo em 31/03/2025	565	4	9.644	(2.058)	8.155

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
31 de março de 2025

	Consolidado				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	A identificar	Total
Saldo em 31/12/2023	4.712	1.399	46.703	759	53.573
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	553	14	2.368	5.795	8.730
(-) Retorno à conta da Companhia	(5)	(2)	(291)	(12.729)	(13.027)
(-) Baixa para perdas	-	-	(469)	(13.780)	(14.249)
Saldo em 31/12/2024	5.260	1.411	48.311	(19.955)	35.027
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	-	-	-	2.534	2.534
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	-	(8.029)	(8.029)
Saldo em 31/03/2025	5.260	1.411	48.311	(25.450)	29.532

8 Investimentos**a. Informações sobre as controladas em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024**

As sociedades controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, são apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas.

A Companhia possui acordos de acionistas relativos às controladas com participação inferior a 100%. Em relação às deliberações da Administração dessas controladas, o Grupo (PDG) tem assento no Conselho de Administração e/ou na Diretoria destas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio.

A Companhia possui em 31 de março de 2025 investimentos em controladas com gestão administrativa, financeira e contábil a cargo de seus parceiros externos. Estas controladas estão avaliadas pelo método de equivalência patrimonial e são consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

As demonstrações financeiras das sociedades controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2, das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024, quando aplicável. O resumo das principais informações financeiras das controladas está descrito na Nota Explicativa nº 8a.

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

Controladora									
Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Resultado de Equivalência Patrimonial em 31/03/2024	Saldo em 31/12/2024	Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Resultado de Equivalência Patrimonial em 31/03/2025	Perdas em investimentos ⁱ	Saldo em 31/03/2025
Investimentos em controladas									
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	(303)	7.112	-	-	(81)	-	7.031
Bento Lisboa Participações S. A.	60,00%	40,00%	23	13.556	-	-	(284)	-	13.272
Cidade De Lima Spe Empreend. Imobiliários S/A	74,96%	25,04%	(163)	6.024	-	-	-	-	6.024
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	(32)	6.288	-	-	(589)	-	5.699
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	35	6.864	-	-	(198)	-	6.666
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	(26)	11.423	-	-	(27)	-	11.396
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	(70)	35.547	-	-	(188)	-	35.359
Gold Venice Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	-	8.995	-	-	-	-	8.995
LN 39 Incorporação e Empreendimentos Ltda	80,00%	20,00%	-	6.340	-	-	-	-	6.340
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	155	85.265	-	-	(107)	-	85.158
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	(13)	15.477	-	-	(14)	-	15.463
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	-	14.814	-	-	-	-	14.814
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	167	263.037	-	-	(88)	-	262.949
PDG SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,99%	0,01%	20	5.481	-	-	-	-	5.481
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	(866)	11.918	-	-	(801)	-	11.117
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	(744)	153.913	-	-	859	-	154.772
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	(4)	19.720	-	-	(516)	-	19.204
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	252	24.475	-	-	(18)	-	24.457
Demais ¹			(26.908)	16.312	1	-	(19.771)	19.769	16.311
			(28.477)	712.561	1	-	(21.823)	19.769	710.508
Investimentos em coligadas									
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	174	4.543	-	-	214	-	4.757
Demais ²			-	1	-	-	-	-	1
			174	4.544	-	-	214	-	4.758
Subtotal - participações societárias			(28.303)	717.105	1	-	(21.609)	19.769	715.266
Total dos investimentos			(28.303)	717.105	1	-	(21.609)	19.769	715.266

¹ Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 31 de março de 2025.

² Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de março de 2025.

i. **Perdas em investimentos**

A seguir, a abertura da movimentação das provisões e/ou reversões para perdas em investimentos na Companhia, reclassificadas para o passivo não circulante.

Provisão para perdas na controladora:	Saldo em 31/12/2023	Aumento ou (Redução)	Saldo em 31/12/2024	Aumento ou (Redução)	Saldo em 31/03/2025
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	766.634	-	766.634	-	766.634
Goldfarb Incorporações e Construções S.A	307.912	10.000	317.912	3.745	321.657
Agra Empreendimentos Imobiliários S/A.	161.513	-	161.513	(358)	161.155
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A	1.385.934	36.202	1.422.136	(3.411)	1.418.725
PDG Construtora Ltda.	169.658	32.588	202.246	7.161	209.407
PDG Incorp., Construtora, Urbanizadora e Corretora Ltda	246.773	10.178	256.951	(1.454)	255.497
Demais ¹	502.176	18.607	520.783	14.086	534.869
Total:	3.540.600	107.575	3.648.175	19.769	3.667.944
no consolidado:					
Camburiu Empreendimento Imobiliários	114	(1)	113	152	265
SPE Gil Pinheiro Desenvolvimento Imobiliários Ltda	180	(13)	167	(6)	161
SPE Reserva Do Alto Aricandura Construções Ltda	129	872	1.001	(323)	678
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	376	(94)	282	-	282
Total:	799	764	1.563	(177)	1.386

¹ Saldos inferiores a 5%, do total da provisão, no último período base.

b. **Informações sobre as coligadas, do consolidado, em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024.**

Consolidado							Saldo consolidado		
Nome da empresa	% de Participação Direta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Investimentos em 31/03/2025	Investimentos em 31/12/2024	Resultado de Equivalência em 31/03/2024
Schahin Astúrias Incorporadora Ltda	30,00%	15.996	8.823	7.173	-	-	2.152	1.901	-
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza S.A.	20,00%	55.590	33.008	22.582	1.071	214	4.516	4.315	175
31 De Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	12.886	8.608	4.278	194	97	2.139	2.134	599
Demais investidas ¹		8.729	10.565	(1.836)	(161)	(71)	1.386	425	(501)
Total dos investimentos		93.201	61.004	32.197	1.104	240	9.224	8.775	273

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 1 milhão em 31 de março de 2025.

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

c. Informações sobre as controladas do consolidado, com minoritários, em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

Consolidado em 31/03/2025								Saldo Consolidado		
Nome da empresa	% Total da Companhia	% de Minoritários	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores em 31/12/2024	Resultado em 31/03/2024
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	31.598	91.119	(59.521)	(2.854)	(571)	(11.904)	(11.333)	(30)
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	8.988	35.902	(26.914)	(590)	(118)	(5.383)	(5.265)	(19)
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	21.571	67.353	(45.782)	(1.826)	(365)	(9.156)	(8.791)	(79)
Ecolife Independência Empreend. Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	10.816	44.452	(33.636)	(7)	(1)	(6.727)	(6.726)	(2)
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	119.991	297.799	(177.808)	(9.567)	(1.339)	(24.893)	(23.554)	(580)
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	7.066	26.286	(19.220)	10	3	(5.766)	(5.769)	2
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	31.105	54.381	(23.276)	-	-	(11.638)	(11.638)	23
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	29.519	4.553	24.966	(759)	(243)	7.989	8.232	(2)
Demais investimentos ¹			171.118	184.169	(13.051)	(791)	(352)	(6.248)	(5.896)	(3.882)
Total			431.772	806.014	(374.242)	(16.384)	(2.986)	(73.726)	(70.740)	(4.569)

¹ Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 31 de março de 2025.

9 Imobilizado

O saldo consolidado residual do ativo imobilizado, em 31 de março de 2025, no montante de R\$ 1.066 (2024: R\$ 1.355), é segregado em classes bem definidas e estão relacionados às atividades operacionais. Há controles eficazes sobre os bens do ativo imobilizado que possibilitam a identificação de perdas e mudanças de estimativa de vida útil dos bens. A depreciação anual é calculada de forma linear, ao longo da vida útil dos ativos.

Direito de uso nos contratos de arrendamento

A Companhia possui arrendamento do seu escritório sede como único item elegível à norma CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamentos (Nota Explicativa nº 2.2) destas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

Teste de recuperabilidade (impairment) do imobilizado

A Companhia revisa anualmente a existência de indícios de recuperabilidade dos Ativos imobilizados. Nos casos em que são identificados imobilizados que não serão recuperáveis, a Companhia analisa e constitui provisão para redução ao valor recuperável.

10 Intangível

O saldo residual em 31 de março de 2025, no montante de R\$ 1.159 (2024: R\$ 1.159), é consequência do desenvolvimento de sistemas, para reconhecimento facial e monitoramento de câmeras de segurança, utilizados por nossa unidade de negócio Vernyy e do aplicativo LITA que foi desenvolvido para uma melhor experiência dos clientes. A expectativa de uso desses sistemas foi estimada inicialmente em até 5 anos, podendo estender-se mediante as atualizações que possam ser implementadas ao longo de sua vida útil; os custos dos ativos estão classificados como “Direito de uso de software”.

11 Transações e saldos com partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

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

b. Remuneração da administração

A Assembleia Geral Ordinária (“AGO”), prevista para a data de 30 de abril de 2025, não foi instalada devido

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
31 de março de 2025

não ter sido alcançado o quórum mínimo legal do total de votos conferidos pelas ações com direito a voto para instalação. A administração da Companhia realizou em 07 de maio de 2025, a segunda convocação da AGO, que ocorrerá em 30/05/2025, para deliberar e aprovar o limite de remuneração global para o ano de 2025, dos administradores da Companhia e membros do conselho fiscal, não considerando no limite os encargos sociais que sejam ônus da Companhia, no valor de até R\$ 7.221 (2024: R\$ 8.872).

Tais valores são destinados à remuneração dos administradores fixa e variável, direta e indireta dos administradores, considerando o patamar máximo atingível e do conselho fiscal, bem como os valores a serem por ela arcados em decorrência das opções de compra de ações outorgadas conforme Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia. O montante anual da remuneração fixa e variável pago a título de remuneração, participação nos lucros ou resultados, dividendos e/ou benefícios em geral, durante os períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024, são assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Remuneração fixa		
Conselho de Administração	270	180
Conselho Fiscal	82	82
Diretoria Estatutária ¹	2.741	486
Comitê de Auditoria Interna	90	113
	3.183	861
Benefícios		
Diretoria Estatutária	38	41
	38	41
Remuneração variável ⁱ		
Bônus de retenção	1.174	791
	1.174	791
Total Geral	4.395	1.693

ⁱ Remuneração vinculada a bônus por performance e por permanência. A remuneração por participação nos resultados é usualmente provisionada, durante o exercício social anterior, baseado na estimativa de pagamento a incorrer. Remuneração baseada em ações representa a apropriação ao resultado do exercício da despesa apurada nas outorgas em circulação (Nota Explicativa nº 23).

¹ Contém no 1T25 o total de R\$ 2.227, referente a cessação de cargos, incorridos por rescisão contratual na diretoria estatutária

A Companhia informa que para o período findo em 31 de março de 2025:

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

c. Avais e garantias

A Companhia totaliza R\$ 147.505 de avais e garantias em 31 de março de 2025 (2024: R\$ 148.093). Os montantes são provenientes de avais e fianças prestadas nas operações de crédito imobiliário realizadas pelas sociedades investidas da Companhia, tendo por base os saldos a pagar e futuras liberações contratadas até esta data, e na proporção da participação que a Companhia possui no capital social de tais sociedades.

d. Saldos com partes relacionadas:

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

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2023	31/03/2025	31/12/2023
Circulante:				
Contratos de mútuo				
Bassim Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	573	663
Wrobel Construtora S.A	-	-	-	-
Total no Ativo Circulante:	-	-	573	663
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos				
Demais ¹	-	-	3.873	1.184
Total:	-	-	3.873	1.184
Assunção de dívidas a receber				
Inpar - Abyara - Projeto Res. America Spe Ltda.	-	-	747	747
Operação com diversas controladas	1.922.361	1.922.736	-	-
Efeito da estimativa de habilitação para RJ com controladas ³	741.317	739.478	-	-
Demais ²	124	124	(2.505)	397
Total:	2.663.802	2.662.338	(1.758)	1.144
Total no Ativo Não Circulante:	2.663.802	2.662.338	2.115	2.328
Total no Ativo:	2.663.802	2.662.338	2.688	2.991
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos				
BKO Engenharia e Comércio Ltda	-	-	1.498	1.498
Masb 31 SPE Participações Ltda	-	-	9.871	9.871
Operação com diversas controladas	682.426	681.184	-	-
Demais ¹	-	-	5.977	5.214
Total:	682.426	681.184	17.346	16.583
Total no Passivo Não Circulante:	682.426	681.184	17.346	16.583

¹ Saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de março de 2025.² Saldos individualizados de até R\$ 0,5 milhão em 31 de março de 2025.³ Assunção a ser efetuada mediante negociações e habilitação dos credores.

Os direitos e obrigações com empresas ligadas não possuem vencimento predeterminado e, exceto pelos contratos de mútuo, não têm incidência de encargos.

As operações de mútuo, a receber ou a pagar, e conta corrente com parceiros nos empreendimentos foram efetuadas, principalmente, com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção.

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

As operações de cessão de crédito a pagar foram realizadas com investidas, da Companhia, com o objetivo de viabilizar a operacionalização de aumentos de capital, da Companhia, nas suas controladas.

e. Partes relacionadas com fornecimentos de materiais e serviços

As operações e negócios com partes relacionadas são realizadas observando-se preços e condições usuais de mercado e, portanto, não geram qualquer benefício ou prejuízo à Companhia ou quaisquer outras partes.

De acordo com o artigo 15 do Estatuto Social da Companhia, compete ao Conselho de Administração ("CA") deliberar sobre: a celebração, modificação e rescisão de contratos, bem como a realização de operações de qualquer natureza entre a Companhia e os acionistas da Companhia e/ou empresas controladas, coligadas ou

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

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

Em 31 de março de 2025, a Companhia não possui operações realizadas com administradores e sócios da Companhia, ou de suas investidas.

12 Empréstimos e financiamentos

A Companhia reduz a exposição de caixa de cada empreendimento através do uso de recursos de terceiros no financiamento/apoio à construção, firmados nas condições do Sistema Financeiro Habitacional e de linhas de capital de giro oferecidas por instituições financeiras de primeira linha.

Conforme Nota Explicativa nº 13.c efetuamos a reclassificação, para o passivo circulante, dos empréstimos e financiamentos que possuem cláusulas restritivas a situação de recuperação judicial do Grupo PDG. A Companhia registrou multa e juros, até o período findo em 31 de março de 2025, para aqueles contratos que possuem cláusulas específicas para entrada em recuperação judicial da Companhia.

Conforme Nota Explicativa nº 1.d a Companhia, em 31 de dezembro de 2024, avaliou conforme CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9) que os termos e condições originalmente firmados entre a Companhia e seus credores extraconcursais, foram substancialmente modificados, de forma que o passivo financeiro original foi extinto e um novo passivo financeiro foi criado e mensurado no reconhecimento inicial ao valor justo. Os ajustes efetuados, registrados no resultado financeiro do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, consideraram o direito do credor em renunciar à extraconcursalidade e a solicitação da conversão da sua dívida em concursal.

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 por tipo de dívida:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em
31 de março de 2025

Tipo de Dívida	Controladora		Garantia	Taxa média
	31/03/2025	31/12/2024		
Notas Comerciais	4.174	-	Hpoteca	115% CDI
Capital de Giro/ SFI	359.602	359.112	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios	120% CDI
Subtotal	363.776	359.112		
Estimativa de habilitação para RJ				
Assunção de dívida SFH	741.317	739.478		
Reversão de encargos	(652.384)	(652.384)		
Atualização - Plano RJ	14.099	14.099		TR/ Juros + C.
	103.032	101.193		Monetária
Subtotal	466.808	460.305		
Ajuste a valor justo (AVJ)	(304.394)	(304.863)		
Total	162.414	155.442		
Parcela circulante ¹	58.914	55.134		
Parcela não circulante ²	103.500	100.308		
Total	162.414	155.442		

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.² Residual elegível a habilitação na RJ, opção "F"; vencimento previsto para novembro de 2037, ajustada ao valor justo.

Tipo de Dívida	Consolidado		Garantia	Taxa média
	31/03/2025	31/12/2024		
SFH	753.399	751.560	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval / penhora / hipoteca imóvel / avalistas / Hipoteca e fiança	TR + 8,30% até TR + 14,00% e CDI 118%
Notas Comerciais	4.174	-	Hpoteca	115% CDI
Capital de Giro/ SFI	359.602	359.112	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios	CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00
Subtotal	1.117.175	1.110.672		
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos	(652.384)	(652.384)		
Atualização - Plano RJ	14.099	14.099		TR/ Juros + C.
	(638.285)	(638.285)		Monetária
Subtotal	478.890	472.387		
Ajuste a valor justo (AVJ)	(304.394)	(304.863)		
Total	174.496	167.524		
Parcela circulante ¹	70.996	67.216		
Parcela não circulante ²	103.500	100.308		
Total	174.496	167.524		

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.² Residual elegível a habilitação na RJ, opção "F"; vencimento previsto para novembro de 2037, ajustada ao valor justo.

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

i. Movimentação dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial:	155.442	171.302	167.524	197.116
Movimentação SFH				
(+/-) Atualizações	-	-	1.839	5.940
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	-	-	-	(13.732)
Movimentação Capital de giro/ SFI				
(+/-) Atualizações	884	22.282	884	22.282
(-) Pagamentos em moeda corrente	(394)	(2.451)	(394)	(2.451)
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	-	(30.016)	-	(30.016)
Movimentação Notas comerciais				
(+) Liberações	4.091	-	4.091	-
(+/-) Atualizações	83	-	83	-
Total movimentação	4.664	(10.185)	6.503	(17.977)
Subtotal:	160.106	161.117	174.027	179.139
Estimativa de habilitação para RJ				
Assunção de dívida SFH	1.839	5.940	-	-
Ajuste a Valor Justo (AVJ)	469	(11.615)	469	(11.615)
Saldo final:	162.414	155.442	174.496	167.524

13 Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) e Debêntures a pagar

Conforme Nota Explicativa nº 13.c efetuamos a reclassificação, para o passivo circulante, dos empréstimos e financiamentos que possuem cláusulas restritivas a situação de recuperação judicial do Grupo PDG. A Companhia registrou multa e juros, até o período findo em 30 de setembro de 2023, para aqueles contratos que possuem cláusulas específicas para entrada em recuperação judicial da Companhia.

Conforme Nota Explicativa nº 1.d a Companhia ajustou, em 31 de dezembro de 2024, seus saldos de dívidas elegíveis à habilitação ao Plano de RJ do Grupo PDG. Os ajustes efetuados, registrados no resultado financeiro do exercício, consideraram o direito do credor em renunciar à extraconcursalidade e solicitação da conversão da sua dívida em concursal.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em
31 de março de 2025

a. Cédulas de Crédito Bancário

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
4ª Série da 1ª Emissão	1.089	1.088	1.089	1.088
15ª Série da 1ª Emissão	772.594	771.473	772.594	771.473
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	7.387	7.378
7ª Série da 3ª Emissão	31.466	31.427	31.466	31.427
1ª Série da 109ª Emissão	-	-	5.917	5.834
2ª Série da 109ª Emissão	-	-	6.050	5.965
3ª Série - 109ª Emissão	-	-	6.082	5.996
4ª Série - 109ª Emissão	-	-	6.118	6.033
5ª Série - 109ª Emissão	-	-	6.553	6.460
6ª Série - 109ª Emissão	-	-	4.565	4.496
7ª Série - 109ª Emissão	-	-	4.899	-
Outras emissões por CCB *	538.483	538.036	538.483	538.036
Subtotal	1.343.632	1.342.024	1.391.203	1.384.186
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos	(904.476)	(904.476)	(904.476)	(904.476)
Atualização - Plano RJ	17.276	17.276	17.276	17.276
	(887.200)	(887.200)	(887.200)	(887.200)
Subtotal	456.432	454.824	504.003	496.986
Assunção de dívida - CCBs	7.090	7.083	-	-
Ajuste a valor justo (AVJ)	(294.023)	(295.502)	(294.023)	(295.502)
Total	169.499	166.405	209.980	201.484
Parcela circulante ¹	69.177	69.177	69.661	69.667
Parcela não circulante ²	100.322	97.228	140.319	131.817
Total	169.499	166.405	209.980	201.484

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais e juros de novos empréstimos.² Residual elegível a habilitação na RJ, opção "F", com vencimento previsto para novembro de 2037, ajustada ao valor justo. Também contém R\$ 40.184 de novos financiamentos.

i. Movimentação das CCBs

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial:	166.405	176.526	201.484	187.905
Movimentação da dívida corporativa				
(+/-) Atualizações	1.608	18.817	3.128	22.069
(+) Novas operações ¹	-	-	4.844	22.570
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(955)	(2.439)
(+/-) Ajustes/ baixas	-	(92.740)	-	(92.456)
Total movimentação	1.608	(73.923)	7.017	(50.256)
Subtotal:	168.013	102.603	208.501	137.649
Estimativa de habilitação para RJ				
Assunção de dívida - CCBs	7	(33)	-	-
Ajuste a Valor Justo (AVJ)	1.479	63.835	1.479	63.835
Saldo final:	169.499	166.405	209.980	201.484

¹ Liberação de financiamento do empreendimento ix. Tatuapé (nota 13.a).

b. Debêntures a pagar

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

Controladora												
Debêntures	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	Titulos Emitidos	Titulos em Circulação	Forma de Amortização	Parcelas	Garantias
Corporativas												
1ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	02/07/2007	23/02/2017	Quirografia	120 % CDI	10	25.000	25.000	Anual	1	Sem Garantia
4ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	10/08/2010	23/02/2017	Real	120 % CDI	1.000	280	280	Trimestralmente	1	Quotas
11ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	05/08/2016	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	565.000	565.000	Única	1	Quotas
Apoio Produção												
5ª emissão	Não Conversíveis	Pública	23/09/2010	01/03/2017	Real	TR + 9,34% a.a.	1.000	600	600	Semestral	1	Cessão/Alienação Fiduciária de Ações e Quotas

Os saldos das Debêntures a pagar no passivo circulante da Companhia na controladora e no consolidado em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 são assim demonstrados:

	Apoio à produção *	Corporativo				
Emissões:	5ª	1ª	4ª	11ª	Subtotal	Total
a) <i>Debêntures a Pagar</i>						
Saldo em 31/12/2023	30.503	874	841	1.663	3.378	33.881
(+) Atualização	1.042	35	31	61	127	1.169
Ajuste a valor justo (AVJ)	1.552	76	74	145	295	1.847
(+/-) Ajustes/ baixas ³	1.058	-	-	-	-	1.058
Saldo em 31/12/2024	34.155	985	946	1.869	3.800	37.955
(+) Atualização	381	16	16	31	63	444
Ajuste a valor justo (AVJ)	349	15	14	29	58	407
Saldo em 31/03/2025	34.885	1.016	976	1.929	3.921	38.806
Parcela circulante ¹	11.210	-	-	-	-	11.210
Parcela não circulante ²	23.675	1.016	976	1.929	3.921	27.596
Total	34.885	1.016	976	1.929	3.921	38.806

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.

² Parcela residual elegível a habilitação como quirografia, opção "F", com vencimento previsto para novembro de 2037, ajustada ao valor justo.

³ Efeito dos ajustes nas garantias e de encargos na estimativa de habilitação de dívidas para RJ.

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

c. Cláusulas Contratuais Restritivas (“Covenants”) de Dívidas

A Companhia e suas controladas possuem contratos de dívidas de longa data, não renovados até esta data, relacionados com as operações de Empréstimos, SFH, Debêntures e CCBs, com cláusulas de Covenants normalmente aplicáveis a esses tipos de operação, relacionadas à restrição de Recuperação judicial do Grupo e ao atendimento de índices econômico-financeiros, geração de caixa e de outros itens.

As CCBs e as Debêntures a Pagar possuem cláusulas contratuais restritivas que sobre as quais são calculados os indicadores abaixo, determinados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e todos computados para a data base de 31 de março de 2025:

- Índices de EBIT Ajustado (Earning Before Interest and Taxes).
- Índices para Níveis máximos de endividamento.
- Índices para Níveis mínimos de liquidez.
- Cláusulas Contratuais Restritivas (Covenants).

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

Considerando as condições contratuais originais destes contratos de dívida, a Companhia ultrapassa os limites estabelecidos para o índice de EBIT Ajustado, máximos de endividamento e mínimos de liquidez, assim como outros índices não financeiros relacionados à existência de processos judiciais, contratos ainda não renegociados ou vinculados, títulos protestados, e outros, em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

O pedido de recuperação judicial, apresentado no exercício de 2017 pelo Grupo (PDG), também fez com que todas as dívidas que possuem este Covenants, de restrição à recuperação judicial, apresentassem vencimento antecipado. Apesar da saída da Companhia da RJ, no final do exercício de 2021, os vencimentos antecipados estão mantidos até que ocorra a repactuação formal dos correspondentes contratos.

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

Desta forma, a Companhia efetuou, a partir do terceiro trimestre de 2023, a reclassificação para o passivo circulante destas dívidas, assim como as dívidas vinculadas ao vencimento antecipado destas.

As dívidas extraconcursais continuam sendo negociadas pela Companhia junto aos seus credores e sua liquidação será realizada mediante a monetização dos ativos dados em garantia ou, havendo saldo residual devedor numa eventual execução, o credor com dívida na competência até o início da RJ, pode pleitear sua habilitação no Plano de RJ (Nota Explicativa nº 14.b) e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários, na opção “F”.

Conforme Nota Explicativa nº 1.d a Companhia ajustou, em 31 de dezembro de 2023, seus saldos de dívidas elegíveis à habilitação ao Plano de RJ do Grupo PDG. Os ajustes efetuados consideram o direito do credor em renunciar à extraconcursalidade e solicitação da conversão da sua dívida em concursal. Assim, a composição atual destas dívidas entre circulante e não circulante passam a ser mensurada, pela Companhia, conforme a condição que o Plano de RJ determina para pagamento aos credores habilitados ao Plano da RJ e não às condições contratuais originais de seus contratos.

14 Obrigações com credores do plano de Recuperação Judicial

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

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 da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial das Companhias e suas controladas (“Grupo (PDG)”), justificando que já havia transcorrido o prazo legal de dois anos, previsto no art. 61 da Lei 11.101/05, e que as obrigações do Plano estavam sendo regularmente cumpridas.

A este respeito, o Grupo (PDG) esclarece que os créditos concursais ainda não quitados e os créditos ilíquidos, cujo fato gerador seja anterior ao pedido de Recuperação Judicial, permanecem sujeitos aos efeitos

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

do Plano e do Aditamento e serão pagos de acordo com os prazos, termos e condições estabelecidos nesses instrumentos.

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

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

b. Valor justo da dívida com credores

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, época da entrada no programa de RJ, utilizando-se da técnica de valor presente. Com as alterações ocorridas e mudança de cenários, descritos na Nota Explicativa nº 1b, entre o início do programa de RJ e a saída da Companhia da classificação de empresa em situação de RJ no final de 2021, atualizamos o cálculo do valor justo sobre o saldo residual das dívidas concursais ao final do período findo em 31 de março de 2022.

A mensuração do valor justo utiliza técnica de valor presente, considerando informações (inputs) de nível 3 para premissas sobre risco e taxa de endividamento, entre 10,86% a 13,43% ao ano (em 31 de dezembro de 2017: entre 8,40% a 14,85%), com base em taxas praticadas no mercado para empresas com nível de endividamento e risco próximos ao da Companhia.

A diferença apurada entre os passivos, calculados a valor justo, foi registrada no resultado do correspondente período de apuração conforme definição do CPC 48 - Instrumentos financeiros.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

Classes por credor	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo a pagar em 31/12/2023	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ^{2 7}	Saldo a pagar em 31/12/2024	Correção monetária	Adições e Baixas ^{2 7}	Saldo a pagar em 31/03/2025
Classe I ¹	A	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	79.880	946	(7.080)	5.463	79.209	323	500	80.032
Classe I ¹	D	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	643	38	-	-	681	13	-	694
					80.523	984	(7.080)	5.463	79.890	336	500	80.726 ⁸
Com garantia real												
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	305.849	13.462	(70.478)	-	248.833	2.671	-	251.504
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	135.437	7.861	-	-	143.298	1.893	-	145.191
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	64.603	5.102	-	-	69.705	1.262	-	70.967
					505.889	26.425	(70.478)	-	461.836	5.826	-	467.662
Quirografário												
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	544	4	-	-	548	2	-	550 ⁵
Classe III ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	4.415	36	-	-	4.451	19	-	4.470 ³
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	481.746	21.147	(130.000)	-	372.893	4.003	-	376.896
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	105.008	7.301	(53.399)	-	58.910	923	-	59.833
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	2.124.767	15.817	(188.744)	103.312	2.055.152	14.805	(39.472)	2.030.485
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	603.307	4.912	-	-	608.219	2.501	-	610.720
					3.319.787	49.217	(372.143)	103.312	3.100.173	22.253	(39.472)	3.082.954
ME/EPP												
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	59	-	-	-	59	-	-	59 ⁵
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	51.085	296	(3.726)	4.727	52.382	146	29	52.557
					51.144	296	(3.726)	4.727	52.441	146	29	52.616
Total geral à pagar:					3.957.343	76.922	(453.427)	113.502	3.694.340	28.561	(38.943)	3.683.958
Ajuste para o valor justo ⁶					(3.139.854)	131.394	-	(56.758)	(3.065.218)	103.122	(8.195)	(2.970.291)
Encargos ⁶					405.779	133.906	-	1.730	541.415	10.381	-	551.796
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.223.268	342.222	(453.427)	58.474	1.170.537	142.064	(47.138)	1.265.463
Parcela circulante					85.541	1.024	(7.080)	5.463	84.948	357	500	85.805
Parcela não circulante					1.137.727	341.198	(446.347)	53.011	1.085.589	141.707	(47.638)	1.179.658
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.223.268	342.222	(453.427)	58.474	1.170.537	142.064	(47.138)	1.265.463
Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:												
					Saldo a pagar em 31/12/2023	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ^{2 7}	Saldo a pagar em 31/12/2024	Correção monetária	Adições e Baixas ^{2 7}	Saldo a pagar em 31/03/2025
2022					85.541	1.024	(7.080)	5.463	84.948	357	500	85.805
2032					1.092.642	54.873	(253.877)	-	893.638	10.752	-	904.390
2037					2.175.853	16.113	(192.470)	108.039	2.107.535	14.951	(39.443)	2.083.043
2042					603.307	4.912	-	-	608.219	2.501	-	610.720
Total					3.957.343	76.922	(453.427)	113.502	3.694.340	28.561	(38.943)	3.683.958

obs:

¹ Dívida a ser quitada com ações da Companhia.

² Alterações após avaliação de processos judiciais ou administrativos junto a credores.

³ Saldo controverso junto a credores; aguardando conclusão de processos judiciais ou administrativos para conversão em ações.

⁴ Dívida quitada com recursos próprios e/ou dação de ativos.

⁵ Pedentes de pagamento ou cancelamento pois aguardam decisão judicial.

⁶ Base de calculo para impostos diferidos.

⁷ Contém reclassificação líquida de R\$ 61.241 das contingências jurídicas.

⁸ Credores omissos que não fornecem informações suficientes para emissão de ações e quitação do saldo.

15 Obrigações por aquisição de imóveis

Referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários.

O saldo a pagar pode estar formado por parcelas negociadas para pagamento através de permuta física, a serem quitadas com a entrega de unidades e que são registradas na rubrica de Adiantamentos de clientes (Nota explicativa nº 17b) ou através de recurso financeiro, vinculados ou não ao valor geral de venda (VGV) na comercialização de empreendimentos.

O saldo a ser pago com recurso financeiro é formado como segue:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Numerários	6.955	6.678
Total	6.955	6.678
Parcela circulante	480	327
Parcela não circulante	6.475	6.351
Total	6.955	6.678

As parcelas vinculadas ao valor geral de vendas, classificadas como permutas financeiras, têm por base os compromissos assumidos na compra de terrenos e sua liquidação com o permutante do terreno ocorre concomitantemente com a liquidação financeira por parte dos clientes das unidades imobiliárias

comercializadas e mediante a transferência dos recursos financeiros, conforme previsto no contrato. As obrigações são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e juros que variam entre 6% e 12% ao ano.

Os valores de obrigações de aquisições de imóveis da parcela não circulante têm a seguinte composição por vencimento:

Ano	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
2026	6.475	6.351
Total	6.475	6.351

16 Obrigações tributárias

A Instrução Normativa SRF nº 84/1979 (Atividade de Incorporação e Venda de Imóveis) permite que, para fins fiscais, a Companhia realize o pagamento do imposto à proporção do recebimento das vendas contratadas. Como resultado, é contabilizado o ativo ou o passivo de imposto diferido a recolher com base na diferença entre o lucro reconhecido nas demonstrações financeiras e o imposto corrente (“pagável”), de acordo com o regime de caixa.

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foram constituídos créditos tributários sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e as bases de cálculo negativas da contribuição social sobre o lucro, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável.

Em 30 junho 2024, foi compensado em auto de infração nº 13074.725547/2024-85, o montante de R\$ 109.730 de imposto de renda, após compensação, o saldo de Prejuízo Fiscal acumulado da Companhia em 31 de março de 2025 de imposto de renda e o saldo acumulado de base negativa Contribuição é de R\$ 5.088.842 (2024: R\$ 5.167.375).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Tributos parcelados (a)	462	476	54.395	53.767
Impostos a recolher	67	747	6.409	6.867
Total	529	1.223	60.804	60.634
Parcela circulante	150	828	21.152	27.603
Parcela não circulante	379	395	39.652	33.031
Total	529	1.223	60.804	60.634

a. Tributos parcelados

Investidas da Companhia acumulam parcelamentos ordinários de tributos federais e municipais em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, nos montantes:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Programa de Regularização Tributária:				
- Parcelamento Excepcional	462	476	38.055	37.911
Parcelamento ordinário:				
- IRPJ e CSLL	-	-	221	238
- PIS e COFINS	-	-	150	163
- ISS	-	-	15.969	15.455
Total	462	476	54.395	53.767
Parcela Circulante	83	81	14.743	20.736
Parcela Não Circulante	379	395	39.652	33.031
Total	462	476	54.395	53.767

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
31 de março de 2025**i. Movimentação dos tributos parcelados**

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Parcelamentos realizados				
Saldo inicial	476	496	53.767	55.598
(-) Parcelamentos cancelados:				
. Rescisão Parcelamento excepcional	-	-	-	(9.442)
(+) Novos parcelamentos:				
. Parcelamento Excepcional	-	-	-	616
. Parcelamento Ordinário	-	-	-	800
. Adesão PGDAU	-	-	-	7.923
(+) Atualização (Selic)	10	39	1.609	3.694
(-) Pagamentos	(24)	(59)	(981)	(5.422)
	(14)	(20)	628	(1.831)
Saldos à pagar	462	476	54.395	53.767

b. Despesas com imposto de renda e contribuição social

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

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

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Bases tributáveis:				
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	(126.673)	(70.799)	(125.794)	(69.754)
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	4.468	3.415
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	3.005	6.850
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	1.221	2.167
. Alíquota nominal (LR)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
. Alíquota nominal (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
. Alíquota nominal (LP)	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
(=) Expectativa para IR e CS:	(43.069)	(24.072)	(42.176)	(22.702)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre ajustes:				
. Equivalência patrimonial	7.347	9.623	(82)	(93)
. Adições e exclusões temporárias	25.875	4.342	24.669	7.088
. Adições e exclusões permanentes	59	270	54	(1.415)
. Créditos fiscais não contabilizados	36.407	35.502	43.275	41.742
. Ajuste a valor justo sobre dívida credores RJ	2.786	(8.896)	2.786	(8.896)
. Adições ou exclusões temporárias dos encargos dívida credores RJ	(3.530)	(12.848)	(3.530)	(12.848)
(=) Despesa ou receita com IR e CS:	25.875	3.921	24.996	2.876
Composição da despesa (receita) no resultado:				
Corrente	-	-	(814)	(1.160)
Diferido	25.875	3.921	25.810	4.036
	25.875	3.921	24.996	2.876

Distribuição do imposto de renda e contribuição social no resultado:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Impostos correntes:				
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	(86)	(66)
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	(93)	(211)
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	(415)	(737)
Sub total	-	-	(594)	(1.014)
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	-	-	(220)	(146)
Total	-	-	(814)	(1.160)
Impostos diferidos:				
. Lucro real (LR): ajustes sobre dívida de credores RJ	(744)	(21.744)	(744)	(21.744)
. Base do LR/LP ou RET: ajustes sobre diferença com critério fiscal	26.619	25.665	26.554	25.780
Total	25.875	3.921	25.810	4.036

c. Ativos e passivos fiscais diferidos

Os ativos e passivos fiscais diferidos de imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/1979) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota Explicativa nº 2.4.5b, das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024.

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
31 de março de 2025**i. Composição dos Passivos fiscais diferidos**

Tributo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
IRPJ	-	-	2.897	2.781
CSLL	-	-	1.557	1.495
IR e CS sobre AVJ	737.023	762.898	737.023	762.898
Subtotal	737.023	762.898	741.477	767.174
PIS e COFINS	699	699	9.004	8.884
Total	737.722	763.597	750.481	776.058
Parcela Circulante	699	699	13.458	13.160
Parcela Não Circulante	737.023	762.898	737.023	762.898
Total	737.722	763.597	750.481	776.058

O saldo da Companhia de IR e CS a título de imposto diferido, de longo prazo, foi calculado considerando a estimativa da dedução legal (30%) de saldo acumulado de prejuízo fiscal e base negativa, e tributação com alíquota de 34% sobre o ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial (Nota Explicativa nº 14.b).

17 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento, adiantamentos de clientes e provisão para distratos a pagar

a. Receita de vendas, custos e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção (Novos projetos) e obras paralisadas (Demais projetos).

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em
31 de março de 2025

	Consolidado			
	31/03/2025		31/12/2024	
	Novos Projetos	Demais Projetos	Novos Projetos	Demais Projetos
Empreendimentos em construção				
1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
a) Receita de vendas contratadas	79.983	30.270	65.201	29.828
b) Receita de vendas apropriadas	(30.224)	(14.811)	(19.857)	(14.723)
	49.759	15.459	45.344	15.105
c) Efeito da provisão para distratos	(405)	(480)	405	(770)
Receita de vendas a apropriar (a-b-c)	49.354	14.979	45.749	14.335
2) Receita de indenização nos distratos	-	-	-	-
3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis	-	-	-	-
4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas				
a) Custo orçado total das unidades vendidas				
i) Custo orçado (terreno e construção)	(42.327)	(19.928)	(34.584)	(19.754)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	24.004	9.701	15.386	9.701
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(4.799)	-	(5.196)	(41)
iv) Encargos financeiros apropriados	2.908	-	2.425	10
	(20.214)	(10.227)	(21.969)	(10.084)
b) Efeito da provisão para distratos				
i) Distratos - custo orçado a apropriar	-	-	-	-
ii) Distratos - custos apropriados	337	-	(337)	422
	337	-	(337)	422
Custo orçado total a apropriar (a + b)	(19.877)	(10.227)	(22.306)	(9.662)
5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)	(17.986)	(10.227)	(19.535)	(9.631)
6) Resultado das vendas a apropriar				
Receita de vendas a apropriar (1)	49.354	14.979	45.749	14.335
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(17.986)	(10.227)	(19.535)	(9.630)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(295)	(564)	(313)	(551)
Resultado bruto	31.073	4.188	25.901	4.154
Margem bruta	63%	28%	57%	29%
% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros	57%	49%	44%	49%
Empreendimentos em construção e concluídos				
1) Custos orçados a apropriar em estoque				
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(86.777)	(65.751)	(92.832)	(65.178)
b) Custo incorrido alocado ao estoque				
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	21.374	32.172	23.460	32.203
ii) Encargos financeiros a apropriar	(1.891)	-	(2.771)	(31)
	19.483	32.172	20.689	32.172
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)	(67.294)	(33.579)	(72.143)	(33.006)
Efeito dos distratos				
c) Distratos - custos a apropriar	(9.866)	573	(10.735)	3.378
	(9.866)	573	(10.735)	3.378
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)	(77.160)	(33.006)	(82.878)	(29.628)
2) Provisão para distratos (no Passivo)				
a) Ajuste em receitas apropriadas	-	9.675	407	9.266
b) Ajuste em contas a receber de clientes	-	(7.995)	(403)	(7.587)
c) Receita indenização por distratos	-	(374)	2	(374)
	-	1.306	6	1.305
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	-	6	35	6
Provisão para distratos a pagar	-	1.312	41	1.311

Os valores apresentados não contemplam os imóveis com provisão de baixa, sobre o estoque de obras paralisadas.

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentada na Nota Explicativa nº 2.4.7 das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 31 de março de 2025, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

b. Adiantamentos de clientes e provisão de distrato a pagar

O montante classificado na rubrica “Adiantamento de clientes”, no passivo circulante e não circulante contempla os valores recebidos de clientes, que ainda não tiveram a receita apropriada ao resultado, as receitas de permutas na aquisição de terrenos, o valor de provisão de distrato a pagar, apurado na expectativa de distratos a incorrer com clientes de unidade imobiliária, e contas a pagar com distratos incorridos. A composição é assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Permuta física - obras iniciadas	-	-	95.881	94.988
Permuta física - obras a iniciar	-	-	3.190	3.190
Recebimento de clientes	-	-	55.786	54.321
Subtotal	-	-	154.857	152.499
Distratos incorridos a pagar	639	640	55.543	55.003
Provisão de distratos a pagar	-	-	31.896	32.894
Subtotal	639	640	87.439	87.897
Total	639	640	242.296	240.396
Parcela circulante	639	640	222.905	220.951
Parcela não circulante	-	-	19.391	19.445
Total	639	640	242.296	240.396

18 Provisões para contingências diversas

As provisões para contingências apresentam saldos com expectativa de desembolso para processos judiciais, garantias após entrega de empreendimentos e multas por atrasos na entrega de empreendimentos. A composição é assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Provisão para contingências jurídicas (a)	28.164	28.548	637.070	635.915
Garantia após entrega do empreendimento (b)	334	334	19.978	19.833
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	189.482	184.450
Total	28.498	28.882	846.530	840.198
Parcela circulante	279	279	198.643	193.466
Parcela não circulante	28.219	28.603	647.887	646.732
Total	28.498	28.882	846.530	840.198

a. Provisão para contingências jurídicas

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

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

As causas cíveis compreendem majoritariamente discussões relacionadas aos consumidores, envolvendo principalmente indenizações pelo atraso na entrega dos empreendimentos imobiliários, rescisões contratuais, questionamentos sobre índices de correção, e em percentual menor ações de reparos de vícios construtivos. As causas tributárias compreendem majoritariamente discussões relacionadas a impostos, envolvendo principalmente a incidência de impostos sobre a renda, movimentações financeiras e multas lavradas em processos administrativos de fiscalização.

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
31 de março de 2025

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

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

	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2023	22.245	3.387	7.611	33.243
Adições	1.357	685	425	2.467
Reversões	(614)	-	(158)	(772)
Reclassificação para RJ	(6.335)	-	(55)	(6.390)
Saldo em 31/12/2024	16.653	4.072	7.823	28.548
Adições	876	43	51	970
Reversões	-	(542)	(812)	(1.354)
Saldo em 31/03/2025	17.529	3.573	7.062	28.164

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2023	86.563	202.511	359.854	648.928
Adições	6.744	20.354	11.469	38.567
Reversões	(7.766)	(3.442)	(12.732)	(23.940)
Reclassificação para RJ	(15.000)	-	(12.640)	(27.640)
Saldo em 31/12/2024	70.541	219.423	345.951	635.915
Adições	1.191	2.710	8.635	12.536
Reversões	(63)	(3.740)	(2.249)	(6.052)
Reclassificação para RJ	(579)	-	(4.750)	(5.329)
Saldo em 31/03/2025	71.090	218.393	347.587	637.070

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

Natureza – Perda Provável	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Trabalhistas ⁱ	17.529	16.653	71.090	70.541
Tributárias	3.573	4.072	218.393	219.423
Cíveis ⁱ	7.062	7.823	347.587	345.951
Total	28.164	28.548	637.070	635.915
Parcela circulante	75	75	2.516	2.516
Parcela não circulante	28.089	28.473	634.554	633.399
¹ Parcela não circulante - pós RJ	418	1.327	105.480	105.344
² Parcela não circulante - antes RJ	24.098	23.074	310.681	308.632
³ Parcela não Circulante - Tributária	3.573	4.072	218.393	219.423
Total	28.164	28.548	637.070	635.915

ⁱ Valores líquidos reclassificados no montante de R\$ 32.969, devido a processos julgados e remetidos para pagamento conforme plano de RJ.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Trabalhistas	434	380	20.045	19.735
Tributárias	132.376	130.064	373.515	398.497
Cíveis	25.008	24.740	397.996	412.899
Total	157.818	155.184	791.556	831.131
Parcela Circulante	-	-	-	-
Parcela não circulante	157.818	155.184	791.556	831.131
¹ Parcela não circulante - pós RJ	2.409	2.365	296.775	235.097
² Parcela não circulante - antes RJ	23.033	22.755	121.266	197.537
³ Parcela não Circulante - Tributária	132.376	130.064	373.515	398.497
Total	157.818	155.184	791.556	831.131

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segregava o total das ações, em 31 de março de 2025, em quatro categorias de estimativas para possível encerramento dos processos:

- Parcela circulante: estimativa de valores para possíveis acordos a curto prazo;
- ¹ Parcela não circulante – pós pedido de RJ: estimativa de valores, não elegíveis ao plano da RJ, em decorrência do fato gerador ter ocorrido após fevereiro de 2017, ou seja, após o período de RJ;
- ² Parcela não circulante – antes do pedido de RJ: estimativa de valores, elegíveis ao plano de RJ, em decorrência do fato gerador ter ocorrido antes de fevereiro de 2017, ou seja, antes do pedido da RJ. Nesta situação, as liquidações dos processos judiciais após o julgamento serão quitadas nas condições previstas no plano de RJ e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota Explicativa nº 14b).
- ³ Parcela não circulante – estimativa de valores não elegíveis na RJ por serem processos tributários.

Em janeiro de 2017, a Companhia tomou ciência de auto de infração, lavrado pela Receita Federal do Brasil (“RFB”), sobre operações ocorridas durante o no ano calendário de 2012, no qual consta a cobrança de R\$ 3.629.203, já com multa e juros, referente a tributos (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) supostamente incidentes sobre recursos creditados nas contas correntes bancárias da Companhia e cobrança reflexa de IRF, sobre pagamentos supostamente efetuados a beneficiários não identificados. A Companhia e seus assessores jurídicos entenderam que os recursos creditados questionados pela autoridade fiscal – que incluíam, dentre outros, recursos captados pela Companhia em aumento de capital e emissão de outros valores mobiliários – não eram sujeitos à incidência de referidos tributos e, que os pagamentos supostamente efetuados a beneficiários não identificados são, na realidade, contabilizações em contas de resultado, referente a perdas em participações societárias.

Os recursos e agravos movimentados no processo administrativo foram apreciados pelo Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”) e demais órgãos ou setores da esfera federal. Em 29 de fevereiro de 2024, houve julgamento e decisão favorável à Companhia na reunião da Câmara Superior do CARF; no julgamento o Recurso Especial da Fazenda não foi aceito e se manteve as decisões favoráveis à Companhia, que estimava apenas as glosas relativas a perdas em participações societárias (valor histórico de R\$ 109.730).

Após intimada, a RFB não apresentou novos recursos e atualmente o auto de infração original encontra-se migrado para cobrança residual de imposto devido por contribuição social, relativa à liquidação do julgado, no valor aproximado de R\$ 31.197, já com multa e juros. A Companhia permanece na discussão sobre esta cobrança residual, não deduzida do saldo existente e suficiente de base negativa de CSLL. A Companhia e nossos assessores entendem que a possibilidade de qualquer obrigação de desembolso, relacionado a esta cobrança residual, é remota.

b. Provisão para garantia após entrega do empreendimento

O montante da provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada nas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024, na Nota Explicativa

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

nº. 2.4.5a, representa a expectativa com possíveis gastos para manutenção de itens aplicados na construção dos empreendimentos entregues aos clientes da Companhia.

Provisão para Garantia	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Parcela circulante	204	204	6.645	6.500
Parcela não circulante	130	130	13.333	13.333
Total da provisão	334	334	19.978	19.833

c. Provisão para multa por atraso na entrega do empreendimento

O montante da provisão considera a expectativa com possíveis gastos por multas contratuais a clientes que tiveram suas unidades entregues após prazo contratual definido no momento inicial da venda. A variação do período é resultante, principalmente, da atualização dos orçamentos e prescrição de prazos, que envolvem as garantias existentes.

19 Patrimônio líquido**a. Capital social**

O capital social da Companhia está representado em 31 de março de 2025, após grupamento das ações da Companhia aprovado na AGE de 10/07/2024, que teve sua retificação aprovada na AGE realizada em 28/01/2025, na proporção de 125 (cento e vinte e cinco) ações para formar 1 (uma) ação, por 13.948.045 (Treze milhões, novecentos e quarenta e oito mil e quarenta e cinco) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas, no valor total de R\$ 6.611.465.

A composição do capital social da Companhia, entre 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, é apresentada, da seguinte forma:

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 31/12/2023	77.786.471	6.195.036	(52.308)	6.142.728
Aumento de Capital	1.665.719.106	416.429	-	416.429
Saldo em 31/12/2024	1.743.505.577	6.611.465	(52.308)	6.559.157
Grupamento de ações 125/1	13.948.045	-	-	-
Saldo em 31/03/2025	13.948.045	6.611.465	(52.308)	6.559.157

Em 31 de março de 2025, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do CA, em emissões que somem, excluídos os aumentos deliberados em assembleia geral, até o limite de 9.000.000.000 (nove bilhões) ações ordinárias.

b. Ações em tesouraria

São decorrentes das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, emitidas por aumento do capital, totalmente subscritos e integralizados. As ações são mantidas em tesouraria até que os correspondentes credores omissos compareçam e forneçam as informações necessárias à Companhia para possibilitar a correspondente entrega das ações.

Durante o período findo em 31 de março de 2025, não tivemos movimentações de ações reservadas aos credores omissos.

As movimentações das ações em tesouraria podem ser assim demonstradas:

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
31 de março de 2025

Ações em tesouraria	Quantidade de ações ON	Total R\$
Saldo em 31/12/2023	37.682	898
Venda de ações por decisão judicial	(27.145)	(647)
Saldo em 31/12/2024	10.537	251
Grupamento de ações 125/1	84	-
Saldo em 31/03/2025	84	251

c. Lucro ou prejuízo por ação

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

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Prejuízo por ação básico		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(100.798)	(66.878)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em Mil)	13.948	77.786
Prejuízo por ação (em R\$) – básico	(7,22670)	(0,85977)
Prejuízo por ação diluído		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(100.798)	(66.878)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em Mil)	13.948	77.786
Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	(7,22670)	(0,85977)
Grupamento de ações 1/125ⁱ		
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em Mil)	-	622
Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	(7,22670)	(107,52090)

ⁱ Em decorrência do grupamento de ações, ocorrido no IT25, o cálculo do prejuízo por ação apresentado em 31/03/2024 foi recalculado par fins de comparabilidade, em atendimento ao requerido no CPC 41.

O potencial incremento de ações ordinárias em virtude do aumento de capital por conversão de debêntures, integralização de bônus de subscrição ou stock options não foi considerado face existência de prejuízo acumulado e maior valor das opções frente ao valor de mercado das ações da Companhia.

20 Instrumentos financeiros**Adoção inicial do CPC 48 sobre Instrumentos financeiros**

O CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos financeiros inclui novas regras referente a classificação e mensuração de ativos financeiros, redução ao valor recuperável e os novos princípios de contabilização de hedge.

O efeito da aplicação dessa norma afeta, pelo modelo de negócio da Companhia, a um possível aumento das perdas por redução ao valor recuperável do contas a receber das vendas de imóveis, relacionado com a projeção de risco sobre distratos da carteira adimplente. Na avaliação efetuada pela Companhia tais efeitos não são significativos nas demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações de hedge ou outros derivativos em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

a. Análise dos instrumentos financeiros

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

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas “Caixa e equivalentes de caixa”, “Empréstimos e financiamentos”, “Cédulas de Crédito Bancário” e “Debêntures a pagar”, usados para financiar os empreendimentos em construção, e para capital de giro, todas em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos nestas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

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

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, à rentabilidade e à segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

	Nota	Controladora		Consolidado		Classificação
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	IFRS 9
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	175	173	18.512	17.439	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	82	80	12.203	11.973	Custo amortizado
Contas a receber	5	2.207	2.138	155.263	146.889	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	11d	2.663.802	2.662.338	2.688	2.991	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		2.666.266	2.664.729	188.666	179.292	
Passivos financeiros						
Fornecedores		5.011	4.699	187.696	182.145	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	12	162.414	155.442	174.496	167.524	Custo amortizado
Obrigação por emissão de CCB/CCI	13a	169.499	166.405	209.980	201.484	Custo amortizado
Debêntures a pagar	13b	38.806	37.955	38.806	37.955	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	14	1.265.463	1.170.537	1.265.463	1.170.537	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	-	-	6.955	6.678	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	11d	682.426	681.184	17.346	16.583	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	7.621	6.963	Custo amortizado
Outras obrigações		294	296	142.680	144.200	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		2.323.913	2.216.518	2.051.043	1.934.069	

i. Valor justo dos ativos e passivos

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nestas demonstrações financeiras de 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

b. Considerações sobre riscos em instrumentos financeiros**Risco de taxas de juros**

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

Análise de sensibilidade

Conforme requerido pela Resolução CVM nº 02 de 06 de agosto de 2020, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual ela esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 31 de março de 2025, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de março de 2025 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculados cenários com deterioração de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 31 de março de 2025, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 31/03/2025	Cenário Provável		
		I	II	III
Aplicações financeiras				
Certificado de depósito bancário (CDB)	18.448	14,15%	10,61%	7,08%
Receita projetada		2.610	1.958	1.306
Receita projetada total		2.610	1.958	1.306

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 31 de março de 2025, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR, CDI e do IPCA vigentes em 31 de março de 2025, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50% sobre CDI, TR e IPCA.

Operação	Risco	Risco sobre saldo em 31/03/2025	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos, empréstimos e CCBs		243.819			
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	199.461	218	272	327
Taxa sujeita à variação	CDI	4.174	1.024	733	879
Taxa sujeita à variação	IPCA	40.184	4.532	5.665	6.797
Encargos financeiros projetados			5.774	6.670	8.003
Debêntures		27.596			
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	27.596	30	38	45
Encargos financeiros projetados			30	38	45

Gestão de capital

A gestão de capital é realizada para a manutenção de recursos em caixa compatíveis com as necessidades de desembolso para cobrir as obrigações, em consonância com o plano de negócios da Companhia.

A Companhia administra o capital por meio de quocientes de alavancagem, que é a dívida líquida, menos dívidas para o apoio à produção, dividida pelo patrimônio consolidado. A Companhia inclui na dívida líquida os empréstimos e os financiamentos, exceto aqueles destinados ao financiamento/apoio à produção, concedidos nas condições do SFH, subtraindo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. A tabela abaixo demonstra o total do patrimônio consolidado da Companhia, assim como as dívidas contratadas nos períodos findos em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
31 de março de 2025

	31/03/2025	31/12/2024
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	60.638	59.140
. Outras dívidas corporativas	113.858	108.384
Total de empréstimos e financiamentos	174.496	167.524
Debêntures a pagar	38.806	37.955
Cêdulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	217.601	208.447
Total da dívida bruta	430.903	413.926
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(30.715)	(29.412)
Dívida líquida	400.188	384.514
(-) Dívida de SFH	(60.638)	(59.140)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(34.885)	(34.155)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	304.665	291.219
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	(3.437.281)	(3.333.497)
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-8,9%	-8,7%

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

Risco de liquidez

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

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

Risco cambial

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

Risco de crédito

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

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

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

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

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

21 Gerenciamento de risco de negócio

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

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

a. Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, etc.

b. Sistema de controle de risco

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

c. Controle do risco de perdas

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

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

d. Controle da exposição máxima de caixa

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

e. Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais.

f. Riscos operacionais

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

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

22 Cobertura de seguros

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

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		31/03/2025	31/12/2024
Seguro de construção (Risco de Engenharia e de Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	39.231	39.231
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	3.100	3.100
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	150.000	150.000
		192.331	192.331

23 Pagamento baseado em ações**Plano de incentivo de longo prazo**

A Companhia não tem Plano de Incentivo de Longo Prazo, com outorgas a serem emitidas, para seus atuais administradores ou empregados.

24 Informações por segmento

A Companhia revisou a forma de avaliação e resultados de seus negócios, de venda de unidades e prestação de serviços, entendendo que sua recente unidade de negócio de serviços ainda não apresentou resultados relevantes que contribuíssem para apresentação das informações segregadas, por segmento, para essas informações contábeis intermediárias referentes aos períodos findos em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

25 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Vendas imobiliárias	157	-	24.231	11.290
(+/-) Provisão ou reversão de distratos	-	-	(6.921)	9.598
(-) Distratos incorridos	-	-	(8.342)	(11.944)
(+/-) Ajuste a valor presente	-	-	(630)	(84)
Receita de vendas imobiliárias	157	-	8.338	8.860
Outras receitas operacionais	-	-	21.741	(170)
Receita bruta	157	-	30.079	8.690
Deduções da receita	-	-	(4.971)	(1.168)
(-) Impostos (correntes e diferidos)	-	-	(323)	98
(-) Cancelamentos e descontos	-	-	(4.648)	(1.266)
Receita operacional líquida	157	-	25.108	7.522

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

26 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Custos das unidades vendidas	-	-	(7.978)	(6.793)
(+) Distratos incorridos	-	-	(4.761)	2.271
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	-	-	(1.002)	(1.470)
Custo de vendas imobiliárias	-	-	(13.741)	(5.992)
Encargos (capitalizados) revertidos (Nota 6)	-	-	(636)	(269)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(14.377)	(6.261)

27 Despesas de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Propaganda, publicidade e demais	(72)	(89)	(224)	(711)
Comissões e premiações sobre vendas	-	-	(132)	(131)
Estande de vendas	-	(3)	(337)	(1.445)
Despesas com unidades prontas	(51)	(34)	(4.470)	(10.112)
Total	(123)	(126)	(5.163)	(12.399)

28 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Salários, encargos e benefícios	-	-	(7.282)	(8.585)
Honorários da administração	(991)	(364)	(1.028)	(364)
Participação nos resultados	-	-	-	(789)
Salários e encargos	(991)	(364)	(8.310)	(9.738)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(1.085)	(735)	(1.473)	(1.184)
Manutenção de informática	(87)	(345)	(376)	(898)
Consultoria	(910)	(375)	(1.073)	(595)
Outros serviços	(1)	-	(177)	(68)
Prestação de Serviços	(2.083)	(1.455)	(3.099)	(2.745)
Viagens	-	-	(51)	(16)
Telecomunicações e internet	(37)	(23)	(47)	(30)
Aluguel e reforma de imóveis	(107)	(101)	(242)	(196)
Outras despesas	(621)	(1.085)	(679)	(1.343)
Outras despesas administrativas	(765)	(1.209)	(1.019)	(1.585)
Total	(3.839)	(3.028)	(12.428)	(14.068)

29 Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas

Os ajustes registrados nesta rubrica tiveram como contrapartida as seguintes rubricas patrimoniais nos períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024:

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
31 de março de 2025

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Disponibilidades	-	-	-	(2)
Contas a receber de clientes	(118)	(13)	(5.910)	3.728
Estoques	(68)	(34)	(3.838)	(12.611)
Partes relacionadas	(15)	98	(924)	7.344
Outros créditos	-	-	-	24
Investimentos	-	-	-	(253)
Fornecedores a pagar	-	25	-	(4.449)
Impostos	-	-	(1)	749
Provisões/ reversões				
. Contingências jurídicas	34.038	(1.478)	31.748	(8.634)
. Multa por atraso de obra	-	-	(5.033)	498
Outras obrigações	670	(13)	(1.101)	(7.158)
Demais contas patrimoniais	(178)	(1.540)	(1.174)	12.883
Total	34.329	(2.955)	13.767	(7.881)

30 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	7	12	602	1.213
Variação monetária, juros e multas	113	93	13.015	7.254
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	-	26.166	-	26.166
Outras receitas financeiras	-	65	496	748
	120	26.336	14.113	35.381
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos	(1.676)	(22)	(1.681)	(793)
Despesas bancárias	-	(4)	(22)	(30)
Outras despesas financeiras ²	(3.735)	(10)	(8.387)	(12.111)
Encargos sobre a dívida de RJ	(21.553)	(20.024)	(21.553)	(20.024)
Total de despesas financeiras	(26.964)	(20.060)	(31.643)	(32.958)
Ajuste de encargos na provisão de distratos (IFRS15)	-	-	(9.582)	(1.134)
AVJ sobre estimativa de habilitação RJ *	(1.877)	(4.853)	3.412	(4.853)
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	(106.844)	(37.789)	(112.133)	(37.789)
	(135.685)	(62.702)	(149.946)	(76.734)
Total do resultado financeiro	(135.565)	(36.366)	(135.833)	(41.353)

¹ Originário sobre a mudança na base original de credores, devido a habilitações ou amortizações por pagamento ou conversão de créditos em ações, além dos efeitos das taxas projetadas nos contratos das

² Contêm R\$ 2.569, no consolidado, referente a efeitos de renegociações e distratos com clientes;

* Efeito da reversão de encargos e AVJ na estimativa de habilitação de dívidas para RJ.

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Contábeis em

31 de março de 2025

31 Transações que não afetaram o caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Atividades Operacionais				
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	1.846	-	-	-
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	(1.732)	(7.356)	(1.732)	(7.356)
Outras obrigações	1.732	7.356	1.732	7.356
	1.846	-	-	-
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos	(1.846)	-	-	-
	(1.846)	-	-	-
Reconciliação com os eventos não caixa:				
Reclassificação contingências x RJ	1.732	7.356	1.732	7.356
Ajustes entre dívidas extraconcursal e concursal	(1.732)	(7.356)	(1.732)	(7.356)
Cessão de dívida com partes relacionadas	1.846	-	-	-
Total	1.846	-	-	-

32 Auditores independentes

A Companhia informa que celebrou contrato de prestação de serviços de auditoria independente com a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. ("GT"), para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados à suas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas e revisões das suas Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a partir do primeiro trimestre de 2023. Não há outros serviços prestados em 2025 pela ("GT") à Companhia.

33 Outras informações

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

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

34 Eventos subsequentes

Através de aviso aos acionistas de 09 de abril de 2025 a Companhia informou que o Conselho de Administração da Companhia aprovou, em Reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de abril de 2025 ("RCA"), o aumento de capital social da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, no valor total de R\$ 16.058, mediante emissão para subscrição privada de 15.742.985 (quinze milhões, setecentas e quarenta e duas mil e novecentas e oitenta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às demais ações ordinárias de emissão da Companhia, pelo preço de emissão por ação de R\$ 1,02 (um real e dois centavos).

O Aumento de Capital será realizado por subscrição privada de novas ações mediante a capitalização de créditos decorrentes de (i) resgate antecipado obrigatório ordinário de 7.963 (sete mil, novecentos e sessenta e três) notas comerciais emitidas nos termos do "Termo de Emissão de Notas Comerciais, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) Emissão da Companhia celebrado em 07 de fevereiro de 2025

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
31 de março de 2025

(“Termo de Emissão” e “Notas Comerciais”, respectivamente) entre a Companhia e a GB Securitizadora S.A. (“Titular das Notas Comerciais”), conforme solicitado pelo Titular das Notas Comerciais em notificação recebida em 07 de abril de 2025, no montante total de R\$ 8.108, equivalente ao valor nominal unitário, acrescido de remuneração incidente sobre as Notas Comerciais a serem resgatadas, incluindo eventuais encargos moratórios.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 03/2025

() ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos.

(X) não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, sendo que possuo as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: PDG REALTY S.A. EMPREEND E PARTICIPACOES							
Grupo e Pessoas Ligadas	() Controlador	(X) Conselho Administração	() Direto ria	() Conselho Fiscal	() Órgãos Técnicos ou Consultivos		
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Ações			ON		0		
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
Saldo Final							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Ações			ON		0		

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 03/2025

() ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos.

(X) não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, sendo que possuo as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: PDG REALTY S.A. EMPREEND E PARTICIPACOES							
Grupo e Pessoas Ligadas	() Controlador	() Conselho Administração	(X) Diretoria	() Conselho Fiscal	() Órgãos Técnicos ou Consultivos		
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Ações			ON		651		
Outros			POSSE DE ADMINISTRADOR		0		
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
Saldo Final							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Ações			ON		651		
Outros			POSSE DE ADMINISTRADOR		0		

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 03/2025

() ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos.

(X) não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, sendo que possui as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: PDG REALTY S.A. EMPREEND E PARTICIPACOES							
Grupo e Pessoas Ligadas	() Controlador	() Conselho Administração	() Diretoria	(X) Conselho Fiscal	() Órgãos Técnicos ou Consultivos		
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Outros			ENTRADA DE ADMINISTRADOR		0		
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
Saldo Final							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Outros			ENTRADA DE ADMINISTRADOR		0		

Acionista	Part. %	Ações
Pessoas Físicas	74,74%	10.425.861
Elcio Barrozo Junior	5,00%	697.300
Administradores	0,01%	651
Tesouraria	0,01%	84
Outros	20,24%	2.824.149
Total de ações emitidas	100,00%	13.948.045

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidada, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21– Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos atenção para a Nota Explicativa no 1 (c), que indica que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas no pressuposto de continuidade operacional. Adicionalmente, conforme discutido na Nota Explicativa no 1 (b) (iv), em 14 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 e suas controladas. No entanto, a Companhia e suas controladas, no período de três meses findo em 31 de março de 2025, incorreram em prejuízo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 100.798 mil e R\$ 103.784 mil, respectivamente, bem como apresentarem capital circulante líquido negativo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 226.071 mil e R\$ 698.879 mil, respectivamente, além de patrimônio líquido negativo de R\$ 3.363.555 mil na controladora e R\$ 3.437.281 mil no consolidado. Essa situação patrimonial e financeira da Companhia e de suas controladas, em conjunto com os outros assuntos e eventos apresentados nas Notas Explicativas nos 1 (b), 1 (c), 1(d), 12, 13 e 14, indicam existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade operacional de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a este assunto.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as

informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM nº 80/2022.

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, 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 02.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2025.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

MAURICIO TISO DE SOUZA
Diretor Presidente e Diretor de Relação com investidores

ROBERTO GIARELLI
Diretor Vice-presidente Financeiro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM nº 80/2022.

Declaro, na qualidade de diretor responsável por fazer elaborar as demonstrações financeiras da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, 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 2.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos do artigo 27, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80/2022, conforme alterada, que revii, discuti e concordo com o parecer positivo (sem ressalvas) dos auditores independentes (Grant Thornton Auditores Independentes Ltda) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de março de 2025 (o "Parecer").

Quanto ao parágrafo sobre incerteza relevante, relacionado a continuidade operacional da Companhia, discordo sobre a possibilidade de não continuidade; considerações apresentadas:

1. A Companhia saiu da Recuperação Judicial em 14 de outubro de 2021, conforme decisão proferida pelo Juiz 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, a Companhia 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. Destacamos que até o final do período, findo em 31 de março de 2025, acumulamos pagamentos no montante total de R\$ 1.944 bilhão, realizados através de ações em ativos (R\$ 289 milhões), pagamentos com recursos próprios (R\$ 135 milhões) e pagamento com ações da Companhia (R\$ 1.520 bilhão). Também é relevante destacar que o saldo restante da dívida (R\$ 3.684 bilhão) está concentrado em 2% (R\$ 86 milhões) para realização no curtíssimo prazo, também a ser quitado com recursos provenientes das nossas operações e entrega de ações da Companhia e, 98% (R\$ 3.598 bilhão) para longuíssimo prazo (entre 08 e 18 anos).
3. As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano inicial de RJ, continuam sendo negociadas individualmente com cada credor e possuem, na sua maioria, garantias envolvendo os ativos do Grupo PDG. É relevante afirmar que na insuficiência de garantias e apuração de eventual saldo residual, este será classificado como credor quirografário, do Plano de Recuperação Judicial, e terá seu vencimento definido para novembro de 2037.
4. Com base na Projeção de Caixa de Longo Prazo (cinco anos) que vem sendo avaliada e acompanhada por nossos auditores a cada final de exercício, principalmente desde o início da Recuperação Judicial em 2017, verifica-se que a Companhia sempre projetou manter sua operação ativa e nunca avaliou a necessidade de liquidação total de seus ativos. O marco inicial do processo de retomada operacional da Companhia, seguindo o planejamento estratégico realizado, ocorreu no segundo semestre de 2022 com o lançamento do empreendimento ix. Tatuapé e a antecipação do início de sua obra, ocorrida em agosto de 2023. O lançamento do segundo empreendimento, ix. Santana, ocorrido no final de 2023, e a aprovação de novas viabilidades para futuros lançamentos reforçam a percepção desta Administração para plena condição da Companhia se manter operacional no longo prazo.
5. Sobre as incertezas da continuidade operacional da Companhia, relacionada:
 - i. Com a existência de prejuízos contábeis e índices financeiros negativos: entendemos que estes são fruto de operações de longa data e que ainda demandam de maior tempo para serem neutralizados com novas operações, estas já iniciadas e programadas;
 - ii. Com as dívidas extraconcursais: 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) a conversão de saldos residuais extraconcursais para concursais, conforme procedimento definido na sentença de encerramento da Recuperação Judicial da Cia, onde eventual saldo apurado será classificado como quirografário, com vencimento do pagamento definido para novembro de 2037, cenário esse reforçado pela manutenção integral da sentença de saída da Recuperação Judicial e concordância, em 06/02/2024, do Tribunal de Justiça de São Paulo.
 - iii. Com o processo Recuperação Judicial: que desde seu início em 2017 e passando pelo seu encerramento em 2021 até a presente data, não teve questionamentos relacionados a cancelamento ou interrupção. Que a única alteração no seu contexto, por aditamento em 2020, foi criada pela Companhia face ao planejamento de equalização de dívida e antecipação de pagamento.

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, 14 de maio de 2025.

MAURICIO TISO DE SOUZA
Diretor Presidente e Diretor de Relação com investidores

ROBERTO GIARELLI
Diretor Vice-presidente Financeiro