

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 - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	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 - 01/01/2023 à 30/09/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

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

Notas Explicativas	23
--------------------	----

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 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	3.221
Preferenciais	0
Total	3.221
Em Tesouraria	
Ordinárias	2
Preferenciais	0
Total	2

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.684.800	2.674.083
1.01	Ativo Circulante	9.544	16.783
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	242	245
1.01.01.01	Caixa e Bancos	242	245
1.01.02	Aplicações Financeiras	73	69
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	73	69
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	73	69
1.01.03	Contas a Receber	2.759	3.307
1.01.03.01	Clientes	2.759	3.307
1.01.04	Estoques	2.794	2.727
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.794	2.727
1.01.06	Tributos a Recuperar	412	5.772
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	412	5.772
1.01.07	Despesas Antecipadas	148	1.476
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	148	1.476
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.116	3.187
1.01.08.03	Outros	3.116	3.187
1.01.08.03.07	Outros Ativos	3.116	3.187
1.02	Ativo Não Circulante	2.675.256	2.657.300
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.910.531	1.889.530
1.02.01.04	Contas a Receber	1	59
1.02.01.04.01	Clientes	1	59
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	1.908.030	1.886.971
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.896.859	1.875.397
1.02.01.10.12	Bloqueios de valores em conta corrente	11.171	11.574
1.02.02	Investimentos	764.473	767.468
1.02.02.01	Participações Societárias	764.473	767.468
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	3.300	2.834
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	761.173	764.634
1.02.03	Imobilizado	252	302
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	227	274
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	25	28

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.684.800	2.674.083
2.01	Passivo Circulante	2.404.344	2.114.539
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.640	2.418
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.640	2.418
2.01.02	Fornecedores	112.370	111.476
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	112.370	111.476
2.01.02.01.01	Fornecedores	2.144	8.416
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	110.226	103.060
2.01.03	Obrigações Fiscais	871	943
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	871	943
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	699	689
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	71	67
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	101	187
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	793.373	737.402
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	369.756	373.061
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	369.756	373.061
2.01.04.02	Debêntures	423.617	364.341
2.01.05	Outras Obrigações	1.495.967	1.262.300
2.01.05.02	Outros	1.495.967	1.262.300
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	645	650
2.01.05.02.09	Outros Passivos	10.796	10.047
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.484.526	1.251.603
2.01.06	Provisões	123	0
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	78	0
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	78	0
2.01.06.02	Outras Provisões	45	0
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	45	0
2.02	Passivo Não Circulante	5.661.050	5.385.757
2.02.02	Outras Obrigações	2.533.110	2.413.183
2.02.02.02	Outros	2.533.110	2.413.183
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	706.233	707.126
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	628.047	599.937
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	452	467
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.198.126	1.105.076
2.02.02.02.15	Outros Passivos	252	577
2.02.04	Provisões	3.127.940	2.972.574
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	33.043	47.557
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	33.043	47.557
2.02.04.02	Outras Provisões	3.094.897	2.925.017
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	461	0
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	3.094.436	2.925.017
2.03	Patrimônio Líquido	-5.380.594	-4.826.213
2.03.01	Capital Social Realizado	5.703.542	5.703.542
2.03.01.01	Capital Social	5.703.542	5.703.542
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.743	1.236.743

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
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	-2.501	-13.726
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-2.501	-13.726
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-12.318.378	-11.752.772

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-67	-9	952	1.309
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	193	-221	-1.143	-1.219
3.03	Resultado Bruto	126	-230	-191	90
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-97.214	-188.385	-27.078	-176.290
3.04.01	Despesas com Vendas	-216	-433	-604	-986
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.253	-20.270	-5.605	-16.925
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.332	4.745	-18.744	-31.679
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-72	-141	-52	-1.702
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-21	-65	-18	-54
3.04.05.05	Outras	-5.239	4.951	-18.674	-29.923
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-84.413	-172.427	-2.125	-126.700
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-97.088	-188.615	-27.269	-176.200
3.06	Resultado Financeiro	-133.382	-377.873	-84.121	177.271
3.06.01	Receitas Financeiras	402	37.774	30.577	557.601
3.06.02	Despesas Financeiras	-133.784	-415.647	-114.698	-380.330
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-230.470	-566.488	-111.390	1.071
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	4.806	882	-7.179	278.837
3.08.01	Corrente	0	0	-12	-12
3.08.02	Diferido	4.806	882	-7.167	278.849
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-225.664	-565.606	-118.569	279.908
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-225.664	-565.606	-118.569	279.908
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-70,06023	-175,5995	-2,11229	4,98651
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-70,06023	-175,5995	-2,11229	4,98651

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-225.664	-565.606	-118.569	279.908
4.03	Resultado Abrangente do Período	-225.664	-565.606	-118.569	279.908

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-6.576	8.757
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-42.076	-23.442
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-566.488	1.071
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	65	54
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	303.458	245.457
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	73.051	-46.067
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	172.427	126.700
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	-8.072	815
6.01.01.14	Outros	-16.084	-351.308
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-433	-164
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	36.502	37.979
6.01.02.03	Contas a Receber	614	445
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	4.390	0
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	-67	983
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	1.328	2.826
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	18.163	30.935
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	1.523	-2.162
6.01.02.17	Fornecedores	232	0
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	-4	-65
6.01.02.20	Outras Movimentações	10.323	5.017
6.01.03	Outros	-1.002	-5.780
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-1.002	-927
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	0	-4.853
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-20	-42
6.02.08	Aplicações Financeiras	-4	-5
6.02.09	Aquisições de Imobilizado	-16	-37
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	6.593	-8.851
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-4.632	-11.900
6.03.03	Ações de tesouraria	11.225	3.049
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3	-136
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	245	374
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	242	238

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	11.225	0	0	0	11.225
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	11.225	0	0	0	11.225
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-565.606	0	-565.606
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-565.606	0	-565.606
5.07	Saldos Finais	5.703.542	1.234.242	0	-12.318.378	0	-5.380.594

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.049	0	0	0	3.049
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.049	0	0	0	3.049
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	279.908	0	279.908
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	279.908	0	279.908
5.07	Saldos Finais	5.293.820	1.233.124	0	-11.394.426	0	-4.867.482

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	-1	1.336
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-5	1.336
7.01.02	Outras Receitas	4	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.148	-43.704
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-221	-1.219
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.878	-12.562
7.02.04	Outros	4.951	-29.923
7.03	Valor Adicionado Bruto	-9.149	-42.368
7.04	Retenções	-65	-54
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-65	-54
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.214	-42.422
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-134.653	430.901
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-172.427	-126.700
7.06.02	Receitas Financeiras	37.774	557.601
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-143.867	388.479
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-143.867	388.479
7.08.01	Pessoal	5.114	3.614
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.603	3.116
7.08.01.02	Benefícios	128	114
7.08.01.03	F.G.T.S.	383	384
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	709	-275.556
7.08.02.01	Federais	709	-275.556
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	415.916	380.513
7.08.03.01	Juros	324.717	245.473
7.08.03.02	Aluguéis	269	183
7.08.03.03	Outras	90.930	134.857
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-565.606	279.908
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-565.606	279.908

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.050.231	1.174.676
1.01	Ativo Circulante	808.201	930.386
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	64.198	91.722
1.01.01.01	Caixa e Bancos	9.927	13.517
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	54.271	78.205
1.01.02	Aplicações Financeiras	8.852	7.450
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	8.852	7.450
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	8.852	7.450
1.01.03	Contas a Receber	144.482	190.704
1.01.03.01	Clientes	144.482	190.704
1.01.04	Estoques	582.237	627.495
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	582.237	627.495
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.134	7.511
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.134	7.511
1.01.07	Despesas Antecipadas	225	1.476
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	225	1.476
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	5.073	4.028
1.01.08.03	Outros	5.073	4.028
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	5.073	4.028
1.02	Ativo Não Circulante	242.030	244.290
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	211.272	213.334
1.02.01.04	Contas a Receber	21.833	32.675
1.02.01.04.01	Clientes	21.833	32.675
1.02.01.05	Estoques	81.211	79.282
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	81.211	79.282
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	108.228	101.377
1.02.01.10.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	33.490	29.288
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.144	1.336
1.02.01.10.10	Outros Créditos	760	2.064
1.02.01.10.11	Adiantamentos diversos	9.617	0
1.02.01.10.12	Bloqueios de valores em conta corrente	53.108	54.776
1.02.01.10.13	Tributos Correntes a Recuperar	10.109	13.913
1.02.02	Investimentos	28.432	28.039
1.02.02.01	Participações Societárias	28.432	28.039
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	28.432	28.039
1.02.03	Imobilizado	1.638	2.045
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	979	1.126
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	659	919
1.02.04	Intangível	688	872
1.02.04.01	Intangíveis	688	872

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.050.231	1.174.676
2.01	Passivo Circulante	3.748.911	3.413.650
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.463	9.608
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.463	9.608
2.01.02	Fornecedores	263.649	247.999
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	263.649	247.999
2.01.02.01.01	Fornecedores	153.423	144.939
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	110.226	103.060
2.01.03	Obrigações Fiscais	35.301	37.397
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	35.301	37.397
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.910	7.183
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	13.996	18.162
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	8.954	8.636
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	4.441	3.416
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.444.629	1.278.666
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.021.012	914.325
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.021.012	914.325
2.01.04.02	Debêntures	423.617	364.341
2.01.05	Outras Obrigações	1.824.015	1.692.971
2.01.05.02	Outros	1.824.015	1.692.971
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	420	267
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	212.502	230.801
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	4.540	3.452
2.01.05.02.08	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana a Pagar	57.064	55.907
2.01.05.02.09	Outros Passivos	836	456
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.491.348	1.339.025
2.01.05.02.11	Provisão de Custos sobre Imóveis Vendidos	57.305	63.063
2.01.06	Provisões	170.854	147.009
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.473	105
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	2.473	105
2.01.06.02	Outras Provisões	168.381	146.904
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.789	263
2.01.06.02.04	Provisão de Multa a Pagar por Atraso de Obra	165.592	146.641
2.02	Passivo Não Circulante	2.751.150	2.651.694
2.02.02	Outras Obrigações	2.074.525	1.962.378
2.02.02.02	Outros	2.074.525	1.962.378
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	36.268	25.039
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	21.113	19.979
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	706.233	707.126
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	45.658	41.704
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/ CCI	5.628	0
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	47.727	49.599
2.02.02.02.11	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	592	0
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.198.126	1.105.076

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.02.02.02.15	Outros Passivos	13.180	13.855
2.02.04	Provisões	676.625	689.316
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	646.756	641.468
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	646.756	641.468
2.02.04.02	Outras Provisões	29.869	47.848
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	29.563	47.529
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	306	319
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-5.449.830	-4.890.668
2.03.01	Capital Social Realizado	5.703.542	5.703.542
2.03.01.01	Capital Social	5.703.542	5.703.542
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	-2.501	-13.726
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-2.501	-13.726
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-12.318.378	-11.752.772
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-69.236	-64.455

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	48.886	90.505	23.746	74.214
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-16.129	-37.361	-21.956	-72.279
3.03	Resultado Bruto	32.757	53.144	1.790	1.935
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-62.280	-121.015	4.852	-100.653
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.481	-32.561	-9.900	-39.861
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.860	-49.460	-14.920	-43.262
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-35.079	-39.514	28.326	-18.502
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-123	-308	-2.724	-11.098
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-190	-562	-180	-555
3.04.05.05	Outras	-34.766	-38.644	31.230	-6.849
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-860	520	1.346	972
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-29.523	-67.871	6.642	-98.718
3.06	Resultado Financeiro	-204.356	-500.027	-116.277	106.385
3.06.01	Receitas Financeiras	7.972	140.730	32.092	573.927
3.06.02	Despesas Financeiras	-212.328	-640.757	-148.369	-467.542
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-233.879	-567.898	-109.635	7.667
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	5.585	-2.080	-9.795	268.803
3.08.01	Corrente	148	-4.494	-2.705	-9.360
3.08.02	Diferido	5.437	2.414	-7.090	278.163
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-228.294	-569.978	-119.430	276.470
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-228.294	-569.978	-119.430	276.470
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-225.664	-565.606	-118.569	279.908
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.630	-4.372	-861	-3.438
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-70,06023	-175,5995	-2,11229	4,98651
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-70,06023	-175,5995	-2,11229	4,98651

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-228.294	-569.978	-119.430	276.470
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-228.294	-569.978	-119.430	276.470
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-225.664	-565.606	-118.569	279.908
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.630	-4.372	-861	-3.438

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-37.680	12.618
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-91.774	-166.083
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-567.898	7.667
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	562	555
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	356.453	334.888
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	73.051	-46.067
6.01.01.07	Apropriação de Despesas com stand	283	0
6.01.01.09	Baixa por Impairment sobre Ágio, Mútuos e Estoque de Imóveis	13.704	7.215
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-520	-972
6.01.01.12	Ajuste a Valor Presente	133	0
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	17.941	16.024
6.01.01.14	Outros	34.112	-493.515
6.01.01.15	Provisão para Participação nos Resultados	2.218	1.924
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-21.813	6.198
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	65.325	194.777
6.01.02.03	Contas a Receber	65.985	104.401
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	5.038	1.566
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	1.545	18.864
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	1.251	2.825
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	1.243	2.497
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	4.357	8.356
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	5.574	20.706
6.01.02.17	Fornecedores	1.783	10.433
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	-4	-65
6.01.02.20	Outras Movimentações	-21.447	25.194
6.01.03	Outros	-11.231	-16.076
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-11.231	-10.882
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	0	-5.194
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.668	3.656
6.02.02	Intangível	0	-183
6.02.06	Aplicações Financeiras	-1.402	5.766
6.02.08	Aquisições de Imobilizado	-266	-1.927
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	11.824	-14.455
6.03.01	Captações de Empréstimos	5.622	0
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-5.023	-17.504
6.03.03	Ações em Tesouraria	11.225	3.049
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-27.524	1.819
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	91.722	84.886
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	64.198	86.705

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213	-64.455	-4.890.668
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213	-64.455	-4.890.668
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	11.225	0	0	0	11.225	-409	10.816
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	11.225	0	0	0	11.225	0	11.225
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-409	-409
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-565.606	0	-565.606	-4.372	-569.978
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-565.606	0	-565.606	-4.372	-569.978
5.07	Saldos Finais	5.703.542	1.234.242	0	-12.318.378	0	-5.380.594	-69.236	-5.449.830

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439	-61.409	-5.211.848
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439	-61.409	-5.211.848
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.049	0	0	0	3.049	-152	2.897
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.049	0	0	0	3.049	0	3.049
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-152	-152
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	279.908	0	279.908	-3.438	276.470
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	279.908	0	279.908	-3.438	276.470
5.07	Saldos Finais	5.293.820	1.233.124	0	-11.394.426	0	-4.867.482	-64.999	-4.932.481

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	89.762	78.247
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	87.021	76.403
7.01.02	Outras Receitas	2.741	1.844
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-126.722	-134.513
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-37.361	-72.279
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-50.717	-55.385
7.02.04	Outros	-38.644	-6.849
7.03	Valor Adicionado Bruto	-36.960	-56.266
7.04	Retenções	-562	-555
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-562	-555
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-37.522	-56.821
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	141.250	574.899
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	520	972
7.06.02	Receitas Financeiras	140.730	573.927
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	103.728	518.078
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	103.728	518.078
7.08.01	Pessoal	27.825	23.623
7.08.01.01	Remuneração Direta	23.450	19.082
7.08.01.02	Benefícios	2.917	2.735
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.458	1.806
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.475	-250.612
7.08.02.01	Federais	4.410	-250.649
7.08.02.03	Municipais	65	37
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	641.406	468.597
7.08.03.01	Juros	445.177	336.578
7.08.03.02	Aluguéis	649	1.055
7.08.03.03	Outras	195.580	130.964
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-569.978	276.470
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-565.606	279.908
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-4.372	-3.438

Comentário do Desempenho



Mensagem Inicial

Obtivemos importantes avanços na retomada da operação da Companhia durante o 3T23, principalmente no que se refere à retomada dos lançamentos.

Antecipamos o início da construção do empreendimento ix. Tatuapé. O começo da obra deste empreendimento estava previsto para outubro de 2023, mas, visando superar as expectativas e construir melhores experiências para os nossos clientes, optamos pela antecipação em dois meses, de forma que, a obra foi iniciada em agosto. Reafirmando o compromisso da Companhia em seguir adotando todas as medidas necessárias para fortalecer sua retomada, a execução da obra segue nos parâmetros de custo, prazo e qualidade previamente determinados.

No 3T23, também trabalhamos na obtenção do financiamento e dos últimos documentos para o lançamento do ix.Santana. Desta forma, ficamos muito satisfeitos em informar que o ix.Santana, será lançado dentro de poucos dias! Estamos em fase de finalização do estande de vendas deste produto voltado para média renda, no bairro de Santana, zona norte de São Paulo, com VGV aproximado de R\$100 milhões.

Ainda em relação à agenda de lançamentos, continuamos dedicando atenção à estratégia e às ações para os lançamentos de 2024, incluindo nosso novo terreno localizado em uma ótima região da zona sul de São Paulo, com aproximadamente 800m² e com VGV potencial de aproximadamente R\$65 milhões.

Na Assembleia realizada em 03 de outubro, foi aprovado o aumento de Capital para conversão dos créditos no montante de R\$ 439.185.535,23 mediante a emissão privada de 74.564.607 ações ordinárias, pelo preço de emissão de R\$ 5,89 por ação. Com isso, observando os procedimentos legais, entre os dias 10/10 e 09/11 decorreu o período para exercício do direito de preferência na subscrição das novas ações para os atuais acionistas da Companhia, cujos resultados serão divulgados em breve. A entrega das novas ações e/ou do dinheiro decorrente do exercício do direito de preferência dos acionistas aos credores concursais que aderiram por essa modalidade de pagamento representará o pagamento da dívida da Companhia perante tais credores, que conferirão à Companhia ampla, geral e irrestrita quitação de tais créditos.

A conclusão do aumento de capital para conversão de dívidas concursais em *equity*, que deverá ocorrer ao longo do 4T23, segue estritamente o Plano e seu Aditamento, aprovados pelos credores e, contribuirá ainda mais para a desalavancagem da Companhia, redução dos riscos e melhoria dos indicadores financeiros do Grupo PDG.

Comentário do Desempenho



Destques dos Resultados Operacionais

No acumulado dos primeiros nove meses, as vendas brutas somaram R\$54,4 milhões, queda de 33% em relação aos 9M22. Apesar dessa redução comparativa, o resultado está em linha com a projeção estabelecida para o período.

Os distratos totalizaram R\$43,8 milhões nos 9M23, queda de 45% em relação aos 9M22. O distrato segue sendo uma importante alavanca para aumentar a quantidade de unidades disponíveis para venda, por isso, nosso principal indicador de venda são as vendas brutas.

As vendas líquidas totalizaram R\$10,6 milhões nos 9M23, em comparação com uma venda líquida de R\$1,5 milhão nos 9M22.

Nos 9M23 foram repassadas 157 unidades (R\$14,6 milhões), uma redução de 60% na quantidade de unidades na comparação com os 9M22. O volume repassado foi impactado pela redução das vendas, contudo, o resultado obtido está em linha com as projeções da Companhia para o período.

As despesas gerais, administrativas e comerciais foram reduzidas em 1% na comparação entre os 9M23 e os 9M22, principalmente devido ao menor volume de despesas com unidades prontas em estoque. A Companhia segue com uma prática rigorosa de gestão das despesas e proteção do caixa.

Sobre o endividamento da Companhia: a dívida concursal aumentou R\$100 milhões (8%) ao longo dos 9M23, devido ao acruo de juros no período e à habilitação de novos créditos na recuperação judicial; A dívida extraconcursal aumentou R\$325 milhões (12%) ao longo dos 9M23, também devido ao acruo de juros no período, além disso, no 3T23, recebemos a primeira parcela do financiamento do empreendimento ix.Tatuapé.

A Companhia registrou prejuízo líquido de R\$565,6 milhões nos 9M23, em comparação a um lucro de R\$ 279,9 milhões nos 9M22. É importante ressaltar que, em 2022, houve um evento não recorrente de reversão de juros e encargos de dívidas habilitadas no plano de recuperação judicial, que impactou positivamente a linha de Resultado Financeiro, distorcendo a comparação entre os períodos.

Mensagem Final

Em 2 de agosto, a ix.Incorporadora completou 1 ano. Foi um ano de muito orgulho para nós, com a volta dos lançamentos e no qual seguimos simplificando e melhorando a jornada de compra e experiência dos nossos clientes. Adicionalmente, seguimos fortalecendo nossas práticas de Diversidade, Governança e Sustentabilidade.

Reforçando nossos aprendizados, estratégias e toda dedicação do time, fomos eleitos como *Great Place to Work* 2023. Para nós, receber essa certificação, com todos os desafios que a empresa enfrentou e ainda enfrenta, é motivo de orgulho especial. É a coroação do trabalho

Comentário do Desempenho



de todos e todas! Esse é o reconhecimento que só nos leva a aumentar, ainda mais, nossa vontade e esforço em construir uma empresa que oferece melhores experiências para o nosso time, nossos clientes e para sociedade.

Adicionalmente, alinhados com a diretriz de buscar rentabilidade com sustentabilidade e resultando do constante trabalho que vem sendo desenvolvido em relação à agenda de ESG no 3T23, divulgamos nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade, que reflete todo o trabalho e esforço do nosso time e, é motivo de muito orgulho para todos nós, pois, representa mais do que a formalidade da redação, mas a materialização dos nossos princípios e propósito, preocupações, objetivos e sonhos! O Relatório foi construído com base nas Normas do Global Reporting Initiative (GRI), uma das metodologias mundialmente mais utilizadas para apresentar e comunicar as ações relacionadas ao ESG e, assim, contempla e reflete as nossas práticas de atuação, incluindo o modelo de governança, responsabilidade social e gestão ambiental.

Também no 3T23, a ix.Incorporadora aderiu ao Pacto Global da ONU, que é, atualmente, a maior iniciativa de sustentabilidade corporativa do mundo e tem como objetivo mobilizar as organizações sobre temas de sustentabilidade, incentivando-as a contribuir por meio de suas operações e práticas, alinhando seus princípios e diretrizes com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (“ODS”) e desenvolvendo ações nas áreas de Direitos Humanos, Trabalho, Meio Ambiente e Anticorrupção. A Companhia continuará trabalhando para promover as práticas necessárias para suportar o crescimento sustentável de seus negócios, buscando sempre gerar valor para seus acionistas, clientes, fornecedores e para sociedade.

Administração

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2023

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023

(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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2023

O Aditamento ao PRJ, homologado em 14 de dezembro de 2020 na 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais, manteve o único objetivo de readequar o pagamento dos credores trabalhistas do Grupo (PDG), sujeitos à RJ e que ainda não foram quitados, à perspectiva econômico-financeira da Companhia, de modo que as condições de pagamento dos demais credores concursais continuam integralmente preservadas, nos termos estabelecidos no plano de RJ.

Assim, o Aditamento ao PRJ propõe a reestruturação dos créditos trabalhistas conforme condições segundo as quais a Companhia acredita ser possível assegurar o cumprimento das obrigações assumidas perante tais credores e, ao mesmo tempo, evitar o desequilíbrio econômico-financeiro, preservando a continuidade das atividades e a manutenção da normalidade operacional do Grupo (PDG).

O plano de RJ, seu aditamento e as decisões homologatórias estão disponíveis no site de relações com investidores da Companhia (<http://ri.pdg.com.br/>) e no site da CVM (<http://cvm.gov.br/>).

(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 Assembleia Geral Extraordinária, de 19 de março de 2021 e 11 de agosto de 2022, a Companhia aprovou o aumento de capital, acumulando até 31 de dezembro de 2022, o aumento total de R\$ 711.580, mediante emissão de ações, para subscrição privada, que totalizaram 314.119.482 (trezentos e quatorze milhões, cento e dezenove mil, quatrocentas e oitenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às demais ações.

Conforme informado pela Companhia, através de fato relevante de 28 de abril de 2021, o fundo FIDC - VKR Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC VKR”) titular de créditos quirografários, subscreveu e integralizou 31.814.826 (trinta e um milhões, oitocentos e quatorze mil, oitocentos e vinte e seis) ações ordinárias, do aumento de capital realizado pela Companhia, passando a ter 56,68% do capital social. Em 14 de junho de 2022, 25 de agosto de 2022, 09 de setembro de 2022, 31 de março de 2023 e 18 de maio de 2023, a Companhia recebeu correspondência eletrônica do FIDC - VKR, informando a diminuição da sua participação acionária na Companhia, passando a deter ao final de 30 de setembro de 2023, 558.363 (31/12/2022: 22.324.826) ações ordinárias, equivalentes a aproximadamente 17,33% (31/12/2022: 39,8%) do capital social da Companhia. Após a conclusão das alienações de ações o FIDC VKR deixou de ser acionista controlador da Companhia.

(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 e incluídas no Plano de RJ da Companhia atingiu, até 30 de setembro de 2023, R\$ 5.684.664 (dívida concursal); esse montante engloba as dívidas bancárias e as demais dívidas

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

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 de R\$ 4.866.104.

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\$ 4.275.719 em 30 de setembro de 2023. Após cálculo do ajuste a valor presente o saldo contábil totalizou R\$ 1.308.352.

O cronograma para liquidação do saldo, no curtíssimo prazo, está concentrado na quitação com entrega de ações da Companhia (R\$ 109.624) e no pagamento de credores que ainda tenham questionamento sobre o valor de seus créditos (R\$ 543). Considerando que até o final de 2023 temos 3% da dívida concursal (R\$ 110.226) 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 mais uma etapa da reestruturação inicialmente proposta no plano de RJ.

O saldo residual da dívida em longo prazo (R\$ 4.165.493), representando 97% do saldo total, está com cronograma de pagamento para período entre 10 e 20 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 realizou, até 30 de setembro de 2023 o pagamento total de R\$ 1.106.507 aos credores:

	Exercícios						Total
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Quirografários	174.471	66	202	288.815	375.643	9.254	848.451
ME/EPP	12.351	3	-	78	4.044	-	16.476
Garantia real	39.150	30.294	9.635	101.115	3.440	1.564	185.198
Trabalhistas	23.793	1.226	2.511	24.844	4.008	-	56.382
Total	249.765	31.589	12.348	414.852	387.135	10.818	1.106.507
Total acumulado	249.765	281.354	293.702	708.554	1.095.689	1.106.507	

(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).

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

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2023*

sendo atingida, o redimensionamento de atividades do Grupo (PDG) continua sendo praticado e, aliado à nossa política de monitoramento constante sobre o fluxo de caixa de curto, médio e longo prazo, nos dá certeza sobre o sucesso nos resultados a serem alcançados.

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

Sempre atentos às alterações na legislação completamos, ao final do primeiro semestre de 2021, nosso planejamento e implantação das ações necessárias para adequação do Grupo (PDG) à LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados) e, durante o primeiro trimestre de 2022, demos ênfase à conclusão das principais ações voltadas à implementação das regras de reforma das práticas de governança corporativa do segmento do Novo Mercado do B3 – através da complementação de regimentos, políticas e constituição do Comitê de Auditoria Interna, não estatutário, 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 estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo (PDG). As dívidas e garantias estão assim relacionadas:

Dívidas:	Debêntures	CCB	SFH	SFI	Total	%
Tipos de Garantia:						
Alienação fiduciária	-	1.459.253	-	369.756	1.829.009	62,18%
Cessão de direitos creditórios	376.924	30.926	591.983	-	999.833	33,99%
Alienação fiduciária e hipoteca	46.693	-	-	-	46.693	1,59%
Hipoteca	-	-	59.273	-	59.273	2,01%
	423.617	1.490.179	651.256	369.756	2.934.808	99,77%
Sem garantia	-	6.797	-	-	6.797	0,23%
Total	423.617	1.496.976	651.256	369.756	2.941.605	100,00%
Nota explicativa nº	13 b	13 a	12	12		
Empréstimos e financiamentos				1.021.012		
Debêntures	423.617					
Obrigações por emissão CCBs		1.496.976				

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, os credores terão a opção de liquidá-los nas condições previstas no plano de RJ (Nota Explicativa nº 1b) e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F”.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

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 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 2022 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 em 21 de março de 2023 e divulgadas em 24 de março de 2023 e 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 08 de novembro de 2023.

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 2023 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

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 2022.

3 Consolidação de controladas

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta 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.

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 95,08% do CDI em 30 de setembro de 2023 (31 de dezembro de 2022: 91,68% do CDI).

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2023*

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e Bancos	242	245	9.927	13.517
Aplicações financeiras				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	2.857	3.166
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	-	51.414	75.039
Subtotal	-	-	54.271	78.205
Total caixa e equivalentes de caixa	242	245	64.198	91.722
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	73	69	8.852	7.450
Total	73	69	8.852	7.450

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.

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Incorporação e venda de imóveis	7.737	9.202	735.534	875.974
(-) Provisão para perdas e distratos	(4.977)	(5.836)	(569.086)	(652.595)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(133)	-
Total	2.760	3.366	166.315	223.379
Parcela circulante	2.759	3.307	144.482	190.704
Parcela não circulante	1	59	21.833	32.675
Total	2.760	3.366	166.315	223.379

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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
2024	1	59	2.947	11.000
2025	-	-	7.236	7.568
2026	-	-	6.011	5.696
2027	-	-	2.278	2.557
2028 em diante	-	-	3.361	5.854
Total	1	59	21.833	32.675

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro 2022, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

	30/09/2023			31/12/2022		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	5.026	14.366	19.392	6.112	26.517	32.629
vencidos ¹	7.985	117.105	125.090	9.666	148.409	158.075
0 a 30 dias	544	4.418	4.962	1.788	2.745	4.533
31 a 60 dias	478	556	1.034	655	1.794	2.449
61 a 90 dias	415	1.093	1.508	-	1.276	1.276
91 a 120 dias	507	652	1.159	340	1.439	1.779
121 a 360 dias	875	5.724	6.599	594	10.472	11.066
Mais de 360 dias	5.166	104.662	109.828	6.289	130.683	136.972
Total	13.011	131.471	144.482	15.778	174.926	190.704

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 30 de setembro de 2023 o montante de alienação fiduciária totaliza R\$ 115.784 (12/2022: R\$ 127.506).

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 consolidadas de 31 de dezembro de 2022, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 5,29% nestas informações contábeis intermediárias (2022: 6,36%), 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 créditos de liquidação duvidosa (PCLD), perdas esperadas (PPE) e provisão para distratos

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:

- PCLD 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).
- PCLD sobre contratos de clientes cujas obras estão paralisadas e a cobrança suspensa por definição da Companhia.
- PPE sobre a estimativa de clientes que podem trazer perdas esperadas, mesmo que adimplentes em empreendimentos com histórico de distratos incorridos nos últimos doze meses.
- Provisão para distratos sobre contratos que estão em fase de negociação para retenção, formalização ou solicitação de distrato.

A movimentação da provisão para perdas e distratos do período é assim demonstrada:

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2023*

	Controladora		
	PCLD	Distrato	Total
Saldo em 31/12/2022	(5.410)	(426)	(5.836)
Novas provisões	(2)	-	(2)
Reversão das provisões	435	426	861
Subtotal ¹	433	426	859
Saldo em 30/09/2023	(4.977)	-	(4.977)

	Consolidado			
	PCLD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2022	(437.504)	(214.927)	(164)	(652.595)
Novas provisões	(53.087)	(9.224)	(85)	(62.396)
Reversão das provisões	74.299	88.928	686	163.913
Subtotal ¹	21.212	79.704	601	101.517
Retenção de receita prevista	-	(2.872)	-	(2.872)
Devolução de receita prevista	-	(15.136)	-	(15.136)
Saldo em 30/09/2023	(416.292)	(153.231)	437	(569.086)

¹ A movimentação líquida em 30/09/2023 da provisão, está lançada no resultado; sendo para PCLD/PPE a rubrica de "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" R\$ 21.813, no Consolidado em 31/12/2022: (R\$ 18.897); e para o Distrato em 30/09/2023, na rubrica de "Vendas imobiliárias". R\$ 79.704, no Consolidado em 31/12/2022: R\$ 82.987.

A Companhia, durante o período findo em 30 de setembro de 2023, registrou um volume líquido de 129 unidades distratadas (2022: 206 unidades); deste total, 82,9% ocorreram por desenquadramento de renda (2022: 44%), e 17,1% por razões variadas (2022: 56%).

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.

Empreendimentos inscritos no Regime Especial de Tributação (RET)

Os saldos das contas a receber relacionados aos empreendimentos totalizam, em 30 de setembro de 2023, R\$ 12.849 (2022: R\$ 17.299), que representam 7,66% do total do saldo de contas a receber da Companhia em 30 de setembro de 2023 (2022: 7,74%).

6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Imóveis em construção	508	508	339.414	335.045
Imóveis concluídos	3.393	3.242	189.876	191.562
Terrenos para futuras incorporações	2.500	2.500	207.906	214.699
Provisão para distratos	-	127	108.257	133.134
Adiantamentos a fornecedores	42	10	1.119	3.311
Juros capitalizados	66	55	21.617	20.064
	6.509	6.442	868.189	897.815
Redução ao valor recuperável				
Imóveis em construção	-	-	(52.008)	(52.460)
Imóveis concluídos	(1.215)	(1.215)	(24.150)	(22.070)
Unidades em pré-distrato	-	-	(15.395)	-
Terrenos para futuras incorporações	-	-	(113.188)	(116.507)
	(1.215)	(1.215)	(204.741)	(191.037)
Total	5.294	5.227	663.448	706.778
Parcela circulante	2.794	2.727	582.237	627.495
Parcela não circulante	2.500	2.500	81.211	79.282
Total	5.294	5.227	663.448	706.777

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

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 2022, 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 2022, 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 30 de setembro de 2023, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	55	106	20.064	20.589
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos - Resultado financeiro	-	-	1.599	-
Distratos - Encargos financeiros apropriados	7	7	1.751	2.496
Total de encargos financeiros capitalizados no período	7	7	3.350	2.496
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos	4	(58)	(1.797)	(3.021)
Total	66	55	21.617	20.064

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.

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2023*

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Trabalhistas	389	439	4.246	4.370
Tributárias	4	4	1.628	1.191
Cíveis	8.631	9.297	42.595	42.476
A identificar ¹	2.147	1.834	4.639	6.739
Total	11.171	11.574	53.108	54.776
Parcela Circulante	-	-	-	-
Parcela não circulante	11.171	11.574	53.108	54.776
Total	11.171	11.574	53.108	54.776

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

	Controladora				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	A identificar	Total
Saldo em 31/12/2021	686	4	8.242	1.831	10.763
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	151	-	2.660	1.196	4.007
(-) Retorno à conta da Companhia	(114)	-	(648)	(1.186)	(1.948)
(-) Baixas ou compensações	(284)	-	(957)	(7)	(1.248)
Saldo em 31/12/2022	439	4	9.297	1.834	11.574
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	6	-	1.588	1.910	3.504
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	-	(1.533)	(1.533)
(-) Baixas ou compensações	(56)	-	(2.254)	(64)	(2.374)
Saldo em 30/09/2023	389	4	8.631	2.147	11.171

	Consolidado				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	A identificar	Total
Saldo em 31/12/2021	4.134	1.143	37.177	8.975	51.429
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	978	161	13.468	10.524	25.131
(-) Retorno à conta da Companhia	(469)	(13)	(4.363)	(12.656)	(17.501)
(-) Baixas ou compensações	(273)	(100)	(3.806)	(104)	(4.283)
Saldo em 31/12/2022	4.370	1.191	42.476	6.739	54.776
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	451	295	7.662	21.430	29.838
(-) Retorno à conta da Companhia	(9)	(94)	(499)	(22.408)	(23.010)
(-) Baixas ou compensações	(566)	236	(7.044)	(1.122)	(8.496)
Saldo em 30/09/2023	4.246	1.628	42.595	4.639	53.108

8 Investimentos**a. Informações sobre as controladas em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022**

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 30 de setembro de 2023 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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2022, 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:

Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Controladora		Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Resultado de Equivalência Patrimonial em 30/09/2023	Perdas em investimentos ⁱ	Saldo em 30/09/2023
			Resultado de Equivalência Patrimonial em 30/09/2022	Saldo em 31/12/2022					
Investimentos em controladas									
API SPE 20 - Planej. e Desenvol. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	3.349	5.282	-	-	44	-	5.326
Bento Lisboa Participações S. A.	60,00%	40,00%	9.565	13.226	-	2	359	-	13.587
Cidade De Lima Spe Empreend. Imobiliários S/A	74,96%	25,04%	(1)	5.657	-	-	(2)	-	5.655
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	(137)	5.962	-	-	(36)	-	5.926
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	121	6.672	-	-	(51)	-	6.621
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	16	11.383	-	-	16	-	11.399
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	1.007	35.950	-	-	2.072	-	38.022
Gold Venice Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	-	8.996	-	-	(1)	-	8.995
LN 39 Incorporação e Empreendimentos Ltda	80,00%	20,00%	-	6.341	-	-	-	-	6.341
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	(2.610)	83.800	-	-	(217)	-	83.583
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	(33)	15.592	-	-	(53)	-	15.539
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	(1)	14.814	-	-	-	-	14.814
PDG Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	(276)	34.383	-	-	(342)	-	34.041
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	(221)	262.915	-	-	(142)	-	262.773
PDG SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,99%	0,01%	38	5.341	-	-	(11)	-	5.330
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	(2.015)	21.565	-	-	(700)	-	20.865
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	(1.515)	160.238	-	-	(1.230)	-	159.008
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	(40)	20.205	-	-	(39)	-	20.166
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	1.912	23.066	-	-	1.035	-	24.101
Demais ¹			(135.498)	23.246	11	-	(173.595)	169.419	19.081
			(126.339)	764.634	11	2	(172.893)	169.419	761.173
Investimentos em coligadas									
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	255	2.791	-	-	463	-	3.254
Demais ²			(616)	43	-	-	3	-	46
			(361)	2.834	-	-	466	-	3.300
Subtotal - participações societárias			(126.700)	767.468	11	2	(172.427)	169.419	764.473
Total dos investimentos			(126.700)	767.468	11	2	(172.427)	169.419	764.473

¹ Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 30 de setembro de 2023.

² Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 30 de setembro de 2023.

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 30/12/2021	Aumento ou Redução	Saldo em 30/12/2022	Aumento ou Redução	Saldo em 30/09/2023
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	-	578.576	578.576	32.611	611.187
Goldfarb Incorporações e Construções S.A	344.375	(58.389)	285.986	4.904	290.890
Agra Empreendimentos Imobiliários S/A.	127.069	9.165	136.234	7.613	143.847
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A	1.150.712	53.220	1.203.932	53.378	1.257.310
PDG Construtora Ltda.	237.911	(98.604)	139.307	21.173	160.480
PDG Incorp., Construtora, Urbanizadora e Corretora Ltda	125.574	26.397	151.971	37.670	189.641
Demais ¹	631.750	(202.845)	428.905	12.070	440.975
Total:	2.617.391	307.520	2.924.911	169.419	3.094.330
no consolidado:					
Camburiu Empreendimento Imobiliários	101	5	106	-	106
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	731	(731)	-	-	-
Spe Gil Pinheiro Desenvolvimento Imobiliários Ltda	192	21	213	(13)	200
Coreopsis Empreendimento S.A.	4.719	(4.719)	-	-	-
Total:	5.743	(5.424)	319	(13)	306

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

b. Informações sobre as coligadas, do consolidado, em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Nome da empresa	% de Participação Direta	Consolidado						Saldo consolidado		
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Demais ²	Investimentos em 30/09/2023	Investimentos em 31/12/2022	Resultado de Equivalência em 30/09/2022
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	30,00%	47.348	3.181	44.167	(120)	(36)	-	13.250	13.281	104
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda.	30,00%	28.386	7.889	20.497	293	88	-	6.149	6.172	663
Demais investidas ^{1 3}		88.449	55.993	32.456	2.457	468	306	9.033	8.586	205
Total dos investimentos		164.183	67.063	97.120	2.630	520	306	28.432	28.039	972

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 30 de setembro de 2023.

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 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Nome da empresa	% Total da Companhia	% de Minoritários	Consolidado em 30/09/2023						Saldo Consolidado	
			Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores em 31/12/2022	Resultado em 30/09/2022
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	31.667	91.692	(60.025)	(155)	(31)	(12.005)	(11.974)	35
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	9.099	35.934	(26.835)	205	41	(5.367)	(5.408)	(46)
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	21.567	67.827	(46.260)	(100)	(20)	(9.252)	(9.236)	(111)
Ecolife Independência Empreend. Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	10.826	44.501	(33.675)	(100)	(20)	(6.735)	(6.384)	58
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	118.205	293.176	(174.971)	(28.271)	(3.958)	(24.496)	(20.538)	(2.687)
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	7.036	26.249	(19.213)	120	36	(5.764)	(5.801)	60
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	31.107	54.427	(23.320)	(166)	(83)	(11.660)	(11.576)	(80)
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	31.867	5.245	26.622	(56)	(18)	8.519	8.538	(19)
Demais investimentos ¹			175.102	175.358	(256)	(1.406)	(319)	(2.476)	(2.076)	(648)
Total			436.476	794.409	(357.933)	(29.929)	(4.372)	(69.236)	(64.455)	(3.438)

¹ Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 30 de setembro de 2023.

9 Imobilizado

O ativo imobilizado 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, a taxas que consideram a vida útil estimada dos bens, como segue:

a. Movimentação dos ativos imobilizados

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

Custo:	Controladora		
	Computadores	Direito de uso	Total
Saldo em 31/12/2021	4.471	48	4.519
. Adições	111	37	148
. Baixas	-	(48)	(48)
Saldo em 31/12/2022	4.582	37	4.619
. Adições	14	2	16
. Baixas	(2)	-	(2)
Saldo em 30/09/2023	4.594	39	4.633

Depreciação:	Controladora		
	Computadores	Direito de uso	Total
Saldo em 31/12/2021	(4.249)	(44)	(4.293)
. Depreciações	(58)	(14)	(72)
. Baixas	-	48	48
Saldo em 31/12/2022	(4.307)	(10)	(4.317)
. Depreciações	(61)	(4)	(65)
. Baixas	1	-	1
Saldo em 30/09/2023	(4.367)	(14)	(4.381)
Saldo residual em 30/09/2023	227	25	252
Saldo residual em 31/12/2022	275	27	302
Saldo residual em 31/12/2021	222	4	226

Custo:	Consolidado						
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Direito de uso	Estande de vendas	Demais imobilizações	Total
Saldo em 31/12/2021	184	817	10.904	1.594	-	45	13.544
. Adições	-	-	111	1.225	825	-	2.161
. Baixas	(5)	(52)	-	(1.594)	-	-	(1.651)
Saldo em 31/12/2022	179	765	11.015	1.225	825	45	14.054
. Adições	-	6	14	55	191	-	266
. Baixas	(2)	-	(27)	-	-	(12)	(41)
Saldo em 30/09/2023	177	771	11.002	1.280	1.016	33	14.279

Depreciação:	Consolidado						
	10% a.a. Máquinas e equipamentos	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Direito de uso	Estande de vendas	Demais imobilizações	Total
Saldo em 31/12/2021	(181)	(806)	(10.681)	(1.456)	-	(33)	(13.157)
. Depreciações	-	-	(58)	(445)	-	-	(503)
. Baixas	5	52	-	1.594	-	-	1.651
Saldo em 31/12/2022	(176)	(754)	(10.739)	(307)	-	(33)	(12.009)
. Depreciações	-	(3)	(63)	(312)	(283)	-	(661)
. Baixas	2	-	27	-	-	-	29
Saldo em 30/09/2023	(174)	(757)	(10.775)	(619)	(283)	(33)	(12.641)
Saldo residual em 30/09/2023	3	14	227	661	733	-	1.638
Saldo residual em 31/12/2022	3	11	276	918	825	12	2.045
Saldo residual em 31/12/2021	3	11	223	138	-	12	387

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

b. 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) das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022.

c. 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 30 de setembro de 2023, no montante de R\$ 749 (2022: R\$ 872), é consequência do desenvolvimento de sistemas, para reconhecimento facial e monitoramento de câmeras de segurança, utilizados por nossa unidade de negócio Vernyy. A expectativa de uso deste sistema 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”.

As movimentações dos ativos intangíveis nos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 podem ser assim demonstradas:

	Consolidado
	Direito de uso de software
Custo:	
Saldo em 31/12/2021	97.956
. Adições	216
Saldo em 31/12/2022	98.172
Saldo em 30/09/2023	98.172
Amortizações:	
Saldo em 31/12/2021	(97.062)
. Amortizações	(238)
Saldo em 31/12/2022	(97.300)
. Amortizações	(184)
Saldo em 30/09/2023	(97.484)
Saldo residual em 30/09/2023	688
Saldo residual em 31/12/2022	872
Saldo residual em 31/12/2021	894

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

O limite de remuneração global dos administradores da Companhia e membros do conselho fiscal, líquido de encargos sociais que sejam ônus da Companhia, para o ano de 2023, foi aprovado na AGO/E de 28 de abril de 2023, realizada em 08 de maio de 2023 em segunda convocação em até R\$ 8.790 (2022: R\$ 8.880).

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

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2023*

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 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 30 de setembro de 2023 e 2022, são assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Remuneração fixa				
Conselho de Administração	180	436	270	960
Conselho Fiscal	82	247	82	247
Diretoria Estatutária	476	1.420	450	1.336
Comitê de Auditoria Interna	105	323	120	142
Encargos	227	659	236	733
	1.070	3.085	1.158	3.418
Benefícios				
Diretoria Estatutária	32	94	34	100
	32	94	34	100
Remuneração variável ⁱ				
Bônus de retenção	1.171	3.372	1.230	3.462
Encargos	431	1.241	453	1.274
	1.602	4.613	1.683	4.736
Total Geral	2.704	7.792	2.875	8.254

ⁱ A remuneração variável da Administração é composta por participação nos resultados e estes são usualmente provisionados durante o exercício social anterior, baseado na estimativa de pagamento. A remuneração baseada em ações representa a apropriação ao resultado do exercício da despesa apurada nas outorgas em circulação (Nota Explicativa nº 23).

A Companhia, com base no item 8 do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 01/2013, emitido em 8 de fevereiro de 2013, apresenta as seguintes referências sobre a divulgação das transações das partes relacionadas em 30 de setembro de 2023:

- (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\$ 250.650 de avais e garantias em 30 de setembro de 2023 (2022: R\$ 250.650). 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**30 de setembro de 2023*

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo				
Circulante:				
Contratos de mútuo	-	-	5.073	4.028
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	33.490	29.288
Assunção de dívidas a receber	1.896.859	1.875.397	1.144	1.336
	<u>1.896.859</u>	<u>1.875.397</u>	<u>34.634</u>	<u>30.624</u>
	1.896.859	1.875.397	39.707	34.652
Passivo				
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	628.047	555.374	45.658	41.704
Cessão de crédito	-	44.563	-	-
	<u>628.047</u>	<u>599.937</u>	<u>45.658</u>	<u>41.704</u>

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 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 30 de setembro de 2023, 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.

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2023*

A Companhia registrou multa e juros para alguns contratos que possuem cláusulas específicas para entrada em recuperação judicial da Companhia.

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	30/09/2023	31/12/2022		
Capital de Giro/ SFI	369.756	373.061	120% CDI	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
Total	369.756	373.061		
Parcela circulante	369.756	373.061		
Parcela não circulante	-	-		
Total	369.756	373.061		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	30/09/2023	31/12/2022		
SFH	651.256	541.264	TR + 8,30% até TR + 14,00% e CDI 118%	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval / penhora / hipoteca imóvel / avalistas / Hipoteca e fiança
Capital de Giro/ SFI	369.756	373.061	CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
Total	1.021.012	914.325		
Parcela circulante	1.021.012	914.325		
Parcela não circulante	-	-		
Total	1.021.012	914.325		

i. Movimentação dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial:	373.061	385.271	914.325	828.456
Movimentação SFH				
(+/-) Atualizações	-	-	110.297	107.113
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(305)	(14)
(-) Amortização via repasse	-	-	-	(184)
(+/-) Ajustes/ baixas	-	-	-	(4.365)
Movimentação Capital de giro/ SFI				
(-) Pagamentos em moeda corrente	(3.305)	(12.210)	(3.305)	(12.210)
Movimentação Finep/ Finame				
(+/-) Atualizações	-	-	-	20
(+/-) Ajustes/ baixas	-	-	-	(4.491)
Total movimentação	(3.305)	(12.210)	106.687	85.869
Saldo final:	369.756	373.061	1.021.012	914.325

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

Conforme Nota Explicativa nº 13.c efetuamos a reclassificação para o passivo circulante das CCBs e Debêntures a pagar que possuem cláusulas restritivas à situação de recuperação judicial.

a. Cédulas de Crédito Bancário

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
4ª Série da 1ª Emissão	1.203	974	1.203	974
15ª Série da 1ª Emissão	719.823	587.499	719.823	587.499
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	6.797	5.808
5ª Série da 3ª Emissão ¹	-	28.462	-	28.462
7ª Série da 3ª Emissão	29.723	25.851	29.723	25.851
25ª Série da 1ª Emissão	48.570	48.580	48.570	48.580
26ª Série da 1ª Emissão ¹	-	-	-	81.615
1ª Série da 109ª Emissão ²	-	-	5.653	-
Outras emissões por CCB	685.207	560.237	685.207	560.236
Total	1.484.526	1.251.603	1.496.976	1.339.025
Parcela circulante	1.484.526	1.251.603	1.491.348	1.339.025
Parcela não circulante	-	-	5.628	-
Total	1.484.526	1.251.603	1.496.976	1.339.025

¹ IT23 - Transferência de dívida extracursal (CCB - 5ª Série da 3ª Emissão) R\$ 9.932 para o plano de RJ.

¹ 2T23 - Transferência de dívida extracursal (CCB - 26ª Série da 1ª Emissão) R\$ 21.005 para o plano de RJ.

² 3T23 - Liberação 1ª tranche da operação de financiamento do empreendimento ix. Tatuapé.

*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

i. Movimentação das CCBs

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial:	1.251.603	986.121	1.339.025	1.059.315
Movimentação da dívida corporativa				
(+/-) Atualizações	244.183	268.064	185.793	287.280
(+) Novas operações ²	-	-	5.622	-
(+/-) Pagamentos com ativos	-	-	(1.013)	-
(-) Pagamentos em moeda corrente	(1.328)	(2.582)	(1.414)	(2.626)
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	(9.932)	-	(31.037)	-
Movimentação da dívida de apoio à produção				
(+/-) Atualizações	-	-	-	197
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	-	(5.141)
Total movimentação	232.923	265.482	157.951	279.710
Saldo final:	1.484.526	1.251.603	1.496.976	1.339.025

¹ Transferência de dívida extracursal para o plano de RJ (nota 13.a).

² Liberação financiamento (nota 13.a)

b. Debêntures a pagar

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

Debêntures	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Controladora						
						Condição de Remuneração	Valor Nominal	Títulos Emitidos	Títulos 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 Fideiúcia de Ações e

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

Os saldos das Debêntures a pagar no passivo circulante da Companhia na controladora e no consolidado em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 são assim demonstrados:

	Apoio à produção		Corporativo		Subtotal	Total
	5ª emissão	1ª emissão	4ª emissão	11ª emissão		
a) Debêntures a Pagar						
Saldo em 31/12/2021	258.372	9.369	9.004	17.792	36.165	294.537
(+) Atualização	59.257	2.732	2.626	5.189	10.547	69.804
Saldo em 31/12/2022	317.629	12.101	11.630	22.981	46.712	364.341
(+) Atualização	59.298	2.687	2.584	4.263	9.534	68.832
(-) Baixas	-	-	-	(9.556)	(9.556)	(9.556)
Saldo em 30/09/2023	376.927	14.788	14.214	17.688	46.690	423.617

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

- Tenham origem de linhas de crédito criadas junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e/ou Poupança;
- Sejam destinados para o financiamento imobiliário (desenvolvimento de imóveis residenciais ou comerciais);
- 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 Empréstimos, SFH, Debêntures e CCBs, com 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 30 de setembro de 2023:

- 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).

A Companhia ultrapassou 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 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

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 a repactuação 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 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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

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”.

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, nesta 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)”).

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 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, voltamos a atualizar o cálculo do valor justo sobre o saldo residual das dívidas concursais ao final do período findo em 31 de março de 2022.

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida em 30 de setembro de 2023, utilizando-se da técnica de valor presente, considerando informações (inputs) de nível 3 para premissas sobre risco e, calculando a 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
30 de setembro de 2023

Classes por credor	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo a pagar em 31/12/2021	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 31/12/2022	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ^{2 7}	Saldo a pagar em 30/09/2023
Trabalhista													
Classe I ¹	A	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	95.961	4.301	(4.008)	1.249	97.503	2.463	-	4.611	104.577
Classe I ¹	D	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	585	34	-	1	620	22	-	-	642
					96.546	4.335	(4.008)	1.250	98.123	2.485	-	4.611	105.219
Com garantia real													
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	275.871	17.848	-	-	293.719	11.493	(1.564)	-	303.648
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	119.550	9.001	-	-	128.551	6.211	-	-	134.762
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	57.744	5.541	(3.440)	-	59.845	3.815	-	-	63.660
Classe II ⁴	B (i)	nov-32	TR + Juros contrato	Única	53.830	504	-	(54.334)	-	-	-	-	-
					506.995	32.894	(3.440)	(54.334)	482.115	21.519	(1.564)	-	502.070
Quirografário													
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	588	9	(76)	18	539	8	(4)	-	543 ⁵
Classe III ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	4.294	70	(24)	-	4.340	65	-	-	4.405 ³
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	491.252	30.873	(62.527)	-	459.598	18.649	-	-	478.247
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	135.437	11.632	-	-	147.069	7.805	-	(19.527)	135.347
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	2.235.281	34.847	(243.016)	324.168	2.351.280	35.186	(9.250)	19.346	2.396.562
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	653.098	9.782	(70.000)	-	592.880	8.916	-	-	601.796
					3.519.950	87.213	(375.643)	324.186	3.555.706	70.629	(9.254)	(181)	3.616.900
ME/EPP													
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	57	-	-	1	58	1	-	-	59 ⁵
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	43.986	647	(4.044)	2.662	43.251	3.822	-	4.398	51.471
					44.043	647	(4.044)	2.663	43.309	3.823	-	4.398	51.530
Total geral à pagar:					4.167.534	125.089	(387.135)	273.765	4.179.253	98.456	(10.818)	8.828	4.275.719
Ajuste para o valor justo ⁶					(3.305.912)	-	-	72.516	(3.233.396)	-	-	8.457	(3.224.939)
Encargos ⁶					207.676	54.603	-	-	262.279	(4.707)	-	-	257.572
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.069.298	179.692	(387.135)	346.281	1.208.136	93.749	(10.818)	17.285	1.308.352
Parcela circulante					101.485	4.414	(4.108)	1.269	103.060	2.559	(4)	4.611	110.226
Parcela não circulante					967.813	175.278	(383.027)	345.012	1.105.076	91.190	(10.814)	12.674	1.198.126
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.069.298	179.692	(387.135)	346.281	1.208.136	93.749	(10.818)	17.285	1.308.352
Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:					Saldo a pagar em 31/12/2021	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 31/12/2022	¹ Correção monetária	Pagamentos	Adições e Baixas ^{2 7}	Saldo a pagar em 30/06/2023
2022					101.485	4.414	(4.108)	1.269	103.060	2.559	(4)	4.611	110.226
2032					1.133.683	75.399	(65.967)	(54.334)	1.088.781	47.973	(1.564)	(19.527)	1.115.663
2037					2.279.268	35.494	(247.060)	326.830	2.394.532	39.008	(9.250)	23.744	2.448.034
2042					653.098	9.782	(70.000)	-	592.880	8.916	-	-	601.796
Total					4.167.534	125.089	(387.135)	273.765	4.179.253	98.456	(10.818)	8.828	4.275.719

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 doação de ativos.⁵ Pedentes de pagamento ou cancelamento pois aguardam decisão judicial.⁶ Base de cálculo para impostos diferidos.⁷ Contém reclassificação líquida de R\$ 18.619 das contingências jurídicas e R\$ 31.174 das dívidas extraconcursais para credores RJ.

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	
	30/09/2023	31/12/2022
Numerários	5.535	4.636
Vinculados a VGV	15.998	15.610
Total	21.533	20.246
Parcela circulante	420	267
Parcela não circulante	21.113	19.979
Total	21.533	20.246

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2023*

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	
	30/09/2023	31/12/2022
2024	5.574	3.859
2025	3.176	5.083
2026	8.337	3.045
2027 em diante	4.026	7.992
Total	21.113	19.979

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 de setembro de 2023, o saldo de prejuízos fiscais de IR e de base negativa de CSLL acumulados da Companhia é de R\$ 5.062.293 (2022: R\$ 4.664.654).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Tributos parcelados (a)	523	534	56.681	58.235
Impostos a recolher	101	187	4.474	3.416
Total	624	721	61.155	61.651
Parcela circulante	172	254	13.428	12.052
Parcela não circulante	452	467	47.727	49.599
Total	624	721	61.155	61.651

a. Tributos parcelados

A Companhia e algumas controladas aderiram em 2017 ao Programa de Regularização Tributária (“PRT”) e ao Programa Especial de Regularização Tributária (“PERT”).

A Companhia e suas investidas consolidaram em dezembro de 2018 as informações finais do PERT e PRT, através do programa disponibilizado pela Receita Federal do Brasil, e aguarda junto a esta autarquia a homologação final destes programas somente para parcela quitada, naquela data, com a utilização de créditos fiscais.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

Investidas da Companhia acumulam parcelamentos ordinários de tributos federais e municipais em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro 2022, nos montantes:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Programa de Regularização Tributária:				
- Parcelamento Excepcional	523	534	40.805	42.042
Parcelamento ordinário:				
- IRPJ e CSLL	-	-	423	768
- PIS e COFINS	-	-	306	624
- ISS	-	-	15.140	14.391
- Previdenciário	-	-	7	410
Total	523	534	56.681	58.235
Parcela Circulante	71	67	8.954	8.636
Parcela Não Circulante	452	467	47.727	49.599
Total	523	534	56.681	58.235

i. Movimentação dos tributos parcelados

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Parcelamentos realizados				
Saldo inicial	534	779	58.235	98.279
(+) Novos parcelamentos:				
. Parcelamento Excepcional	-	-	(152)	562
. Parcelamento Ordinário	-	-	35	1.272
(+) Atualização (Selic)	44	55	5.480	6.315
(-) Pagamentos	(55)	(54)	(6.917)	(8.048)
(-) Parcelamentos cancelados:				
.Cancelamento Parcelamento ISS	-	(246)	-	(40.145)
	(11)	(245)	(1.554)	(40.044)
Saldos à pagar	523	534	56.681	58.235

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
30 de setembro de 2023

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Bases tributáveis:								
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	(230.470)	(566.488)	(111.390)	1.071	(231.249)	(563.526)	(108.774)	11.105
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	6	-	(639)	(639)	5.694	20.489	22.637	72.232
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	-	-	10.255	20.896	15.453	33.841
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	-	-	2.640	6.399	3.403	7.845
. Alíquota nominal (LR)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
. Alíquota nominal (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
. Alíquota nominal (LP)	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
(=) Expectativa para IR e CS:	(78.360)	(192.606)	(37.885)	352	(77.302)	(188.386)	(34.915)	8.872
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre ajustes:								
. Equivalência patrimonial	28.700	58.625	722	43.078	292	(177)	(457)	(330)
. Adições e exclusões temporárias	5.579	(7.783)	531.908	210.428	8.134	223	532.948	215.890
. Adições e exclusões permanentes	492	(752)	6.561	7.412	6.416	596	(13.359)	(8.426)
. Créditos fiscais não contabilizados	49.681	150.918	(498.247)	70.668	69.331	193.184	(483.775)	105.898
. Ajuste a valor justo sobre dívida credores RJ	-	(5.920)	(10.225)	(68.698)	-	(5.920)	(10.225)	(68.698)
. Adições ou exclusões temporárias dos encargos dívida credores RJ	(1.286)	(1.600)	(13)	15.597	(1.286)	(1.600)	(12)	15.597
(=) Despesa ou receita com IR e CS:	4.806	882	(7.179)	278.837	5.585	(2.080)	(9.795)	268.803
Composição da despesa (receita) no resultado:								
Corrente	-	-	(12)	(12)	148	(4.494)	(2.705)	(9.360)
Diferido	4.806	882	(7.167)	278.849	5.437	2.414	(7.090)	278.163
	4.806	882	(7.179)	278.837	5.585	(2.080)	(9.795)	268.803

Distribuição do imposto de renda e contribuição social no resultado:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Impostos correntes:								
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	12	12	(109)	(393)	(435)	(1.387)
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	-	-	(316)	(644)	(476)	(1.042)
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	-	-	(898)	(2.176)	(1.158)	(2.668)
Sub total	-	-	12	12	(1.323)	(3.213)	(2.069)	(5.097)
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	-	-	(24)	(24)	1.471	(1.281)	(636)	(4.263)
Total	-	-	(12)	(12)	148	(4.494)	(2.705)	(9.360)
Impostos diferidos:								
. Lucro real (LR): ajustes sobre dívida de credores RJ	(1.286)	(7.520)	(10.238)	(53.101)	(1.286)	(7.520)	(10.238)	(53.101)
. Base do LR/LP ou RET: ajustes sobre diferença com critério fiscal	6.092	8.402	3.071	331.950	6.723	9.934	3.148	331.264
Total	4.806	882	(7.167)	278.849	5.437	2.414	(7.090)	278.163

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 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022.

i. Composição dos Passivos fiscais diferidos

Tributo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
IRPJ	519.289	519.939	522.399	524.052
CSLL	186.944	187.176	188.627	189.404
IR e CS	706.233	707.115	711.026	713.456
PIS e COFINS	699	700	9.203	11.832
Total	706.932	707.815	720.229	725.288
Parcela Circulante	699	689	13.996	18.162
Parcela Não Circulante	706.233	707.126	706.233	707.126
Total	706.932	707.815	720.229	725.288

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2023*

O saldo da Companhia de IRPJ e CS a título de imposto diferido, de longo prazo, foi calculado considerando a estimativa da dedução legal de saldo 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 e paralisadas.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
 Informações Contábeis em
 30 de setembro de 2023

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Empreendimentos em construção		
1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
a) Receita de vendas contratadas	741.203	935.430
b) Receita de vendas apropriadas	(383.367)	(504.561)
	357.836	430.869
c) Efeito da provisão para distratos	(60.887)	(59.628)
Receita de vendas a apropriar	296.949	371.241
2) Receita de indenização nos distratos	4.410	4.335
3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis	123.532	122.681
4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas		
a) Custo orçado total das unidades vendidas		
i) Custo orçado (terreno e construção)	(847.395)	(817.572)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	454.892	448.045
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(21.055)	(21.055)
iv) Encargos financeiros apropriados	13.156	13.135
	(400.402)	(377.447)
b) Efeito da provisão para distratos		
i) Distratos - custo orçado a apropriar	84.027	83.641
ii) Distratos - custos apropriados	(42.060)	(42.450)
	41.967	41.191
Custo orçado total a apropriar (a + b)	(358.435)	(336.256)
5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)	(350.536)	(328.336)
6) Resultado das vendas a apropriar		
Receita de vendas a apropriar (1)	296.949	371.241
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(350.536)	(328.338)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(6.403)	(7.993)
Resultado bruto	(59.990)	34.910
Margem bruta	-20%	9%
% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros	54%	55%
Empreendimentos em construção e concluídos		
1) Custos orçados a apropriar em estoque		
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(663.961)	(626.534)
b) Custo incorrido alocado ao estoque		
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	330.652	326.262
ii) Encargos financeiros a apropriar	7.899	7.919
	338.551	334.181
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)	(325.410)	(292.353)
Efeito dos distratos		
c) Distratos - custos a apropriar	(40.894)	(40.119)
d) Distratos - encargos financeiros a apropriar	(1.073)	(1.071)
	(41.967)	(41.190)
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)	(367.377)	(333.543)
2) Provisão para distratos (no Passivo)		
a) Ajuste em receitas apropriadas	185.701	262.207
b) Ajuste em contas a receber de clientes	(153.231)	(214.927)
c) Receita indenização por distratos	(11.843)	(14.714)
d) Ajuste em adiantamento de clientes	180	178
	20.807	32.744
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	26.580	26.309
Provisão para distratos a pagar	47.387	59.053

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.4.7, das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2023, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2023***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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Permuta física - obras iniciadas	-	-	97.528	96.393
Permuta física - obras a iniciar	-	-	4.608	9.138
Recebimento de clientes	-	-	53.660	52.691
Subtotal	-	-	155.796	158.222
Distratos incorridos a pagar	645	639	45.587	38.565
Provisão de distratos a pagar	-	11	47.387	59.053
Subtotal	645	650	92.974	97.618
Total	645	650	248.770	255.840
Parcela circulante	645	650	212.502	230.801
Parcela não circulante	-	-	36.268	25.039
Total	645	650	248.770	255.840

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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Provisão para contingências jurídicas (a)	33.120	47.557	649.229	641.573
Garantia após entrega do empreendimento (b)	506	-	32.352	47.792
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	165.592	146.641
Total	33.626	47.557	847.173	836.006
Parcela circulante	138	-	170.859	147.009
Parcela não circulante	33.488	47.557	676.314	688.997
Total	33.626	47.557	847.173	836.006

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.

A provisão para contingências foi constituída considerando a avaliação da probabilidade de perda pelos

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2023*

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 31/12/2021	26.318	3.120	9.190	38.628
Adições	2.655	765	14.000	17.420
Reversões	(5.414)	(712)	(957)	(7.083)
Reclassificação para RJ	(1.253)	-	(155)	(1.408)
Saldo em 31/12/2022	22.306	3.173	22.078	47.557
Adições	3.017	177	2.308	5.502
Reversões	(934)	(8)	(11.300)	(12.242)
Reclassificação para RJ	(2.254)	-	(5.442)	(7.696)
Saldo em 30/09/2023	22.135	3.342	7.644	33.121

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2021	123.859	167.333	405.850	697.042
Adições	14.982	12.555	90.253	117.790
Reversões	(30.378)	(17.074)	(87.033)	(134.485)
Reclassificação para RJ	(11.151)	-	(27.623)	(38.774)
Saldo em 31/12/2022	97.312	162.814	381.447	641.573
Adições	13.024	49.464	48.411	110.899
Reversões	(13.198)	(13.296)	(41.895)	(68.389)
Reclassificação para RJ	(9.649)	-	(25.205)	(34.854)
Saldo em 30/09/2023	87.489	198.982	362.758	649.229

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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Trabalhistas ¹	22.135	22.306	87.489	97.312
Tributárias	3.342	3.173	198.982	162.814
Cíveis ¹	7.644	22.078	362.758	381.447
Total	33.121	47.557	649.229	641.573
Parcela circulante	78	-	2.473	105
Parcela não circulante	33.043	47.557	646.756	641.468
¹ Parcela não circulante - pós RJ	2.019	1.359	105.684	109.723
² Parcela não circulante - antes RJ	27.682	43.025	342.090	368.931
³ Parcela não Circulante - Tributária	3.342	3.173	198.982	162.814
Total	33.121	47.557	649.229	641.573

¹ Valores líquidos reclassificados no montante de R\$ 34.854, 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
30 de setembro de 2023

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Trabalhistas	417	2.295	6.748	12.466
Tributárias	120.523	117.176	328.131	336.145
Cíveis	23.178	50.030	421.869	423.254
Total	144.118	169.501	756.748	771.865
Parcela Circulante	29	33	303	52
Parcela não circulante	144.089	169.468	756.445	771.813
¹ Parcela não circulante - pós RJ	2.602	1.583	221.123	220.413
² Parcela não circulante - antes RJ	20.964	50.709	207.191	215.255
³ Parcela não Circulante - Tributária	120.523	117.176	328.131	336.145
Total	144.118	169.501	756.748	771.865

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segregou o total das ações, em 30 de setembro de 2023, 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 de 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 de 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.

As causas tributárias contemplam, principalmente, defesa da Companhia ao auto de infração, lavrado em janeiro de 2017, no montante de R\$ 158.752, referente à IOF supostamente incidentes sobre recursos movimentados entre a Companhia e suas investidas, a título de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital, no ano de 2012. Considerando os argumentos jurídicos, a legislação aplicável ao caso, mudança no posicionamento em alguns julgamentos similares no âmbito administrativo e judicial, e os procedimentos adotados pela Companhia, nossos assessores entendem que há risco de perda provável sobre a parte do auto que envolve as movimentações financeiras para capital de giro. Assim, parte dos valores classificados como perda possível foi reclassificada para perda provável e suas provisões estão registradas em montante proporcional ao risco atual na Companhia e demais investidas.

Em janeiro de 2017, a Companhia tomou ciência de auto de infração, lavrado pela Receita Federal do Brasil, sobre operações ocorridas durante o 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 entendem 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 estão sendo apreciados pelo Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”) e demais órgãos ou setores da esfera federal. Até o momento temos no andamento do processo parcial provimento aos pedidos da Companhia, mantendo-se apenas as glosas relativas a perdas em participações societárias (valor histórico de R\$ 109.730), pois ainda estão sendo consideradas pelas autoridades fiscais como despesas “não comprovadas”. No momento ainda não há previsão para a ocorrência do julgamento final.

Considerando os argumentos jurídicos, a legislação aplicável ao caso e os procedimentos adotados pela Companhia, nossos assessores entendem que: (i) os autos de infração deverão ser integralmente cancelados

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2023*

com relação a todos os valores, exceto o montante relativo à glosa de perdas em participações societárias e, (ii) que o risco de perda sobre a glosa de despesas com perdas em participações societárias (R\$ 109.730) é estimado como provável. A Companhia e nossos assessores também entendem que considerando a existência de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, em montante suficiente para absorver a totalidade da glosa, a possível perda e adição ao resultado tributável naquele ano calendário não deverá ensejar na obrigação da Companhia em realizar qualquer desembolso de imposto residual, sobre o auto-original, ao Fisco.

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 2022, na Nota Explicativa 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	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Parcela circulante	2.789	263
Parcela não circulante	29.563	47.529
Total da provisão	32.352	47.792

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 que envolvem as garantias existentes.

19 Patrimônio líquido**a. Capital social**

O capital social da Companhia está representado em 30 de setembro de 2023, após grupamento das ações da Companhia no primeiro trimestre de 2023, na proporção de 100 (cem) ações para formar 1 (uma) ação, por 3.221.864 (três milhões duzentos e vinte um mil, oitocentas e sessenta e quatro) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, no valor total de R\$ 5.703.542 líquidas das despesas com captação.

A composição do capital social da Companhia, entre 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, é apresentada, da seguinte forma:

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 31/12/2021	56.133.457	5.346.128	(52.308)	5.293.820
Aumento de Capital	266.052.980	409.722	-	409.722
Saldo em 31/12/2022	322.186.437	5.755.850	(52.308)	5.703.542
Grupamento de ações 100/1	3.221.864	-	-	-
Saldo em 30/09/2023	3.221.864	5.755.850	(52.308)	5.703.542

Em 30 de setembro de 2023, após o referido grupamento de ações, 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 140.000 (cento e quarenta mil) ações ordinárias.

b. Ações em tesouraria

São decorrentes das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, emitidas nos aumentos do capital nos anos de 2022 e 2021, 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

Durante o período findo em 30 de setembro de 2023, ações judiciais movidas por credores e notificadas judicialmente aos agentes custodiantes, forçaram a alienação de algumas ações reservadas aos credores omissos.

As movimentações das ações em tesouraria podem ser assim demonstradas:

Ações em tesouraria	Quantidade de ações ON	Total R\$
Saldo em 31/12/2021	1.061.732	6.668
Aumento de capital em 26/10/2022	16.922.510	26.065
Venda de ações por decisão judicial	(9.881.901)	(19.007)
Saldo em 31/12/2022	8.102.341	13.726
Venda de ações por decisão judicial	(8.089.718)	(11.225)
Saldo em 30/09/2023	12.623	2.501

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 prejuízo por ação básico e diluído.

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	
Lucro (prejuízo) por ação básico				
Lucro (prejuízo) do período disponível para as ações ordinárias	(225.664)	(565.606)	(118.569)	279.908
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	3.221	3.221	56.133	56.133
Lucro (prejuízo) por ação (em R\$) – básico	(70,06023)	(175,59950)	(2,11229)	4,98651
Lucro (prejuízo) por ação diluído				
Lucro (prejuízo) do período disponível para as ações ordinárias	(225.664)	(565.606)	(118.569)	279.908
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	3.221	3.221	56.133	56.133
Lucro (prejuízo) por ação (em R\$) – diluído	(70,06023)	(175,59950)	(2,11229)	4,98651

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 Informações Financeiras Intermediárias e em suas respectivas bases de comparação.

A Companhia não possui operações de hedge ou outros derivativos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

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.

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 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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 IFRS 9
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	242	245	64.198	91.722	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	73	69	8.852	7.450	Custo amortizado
Contas a receber	5	2.760	3.366	166.315	223.379	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	11d	1.896.859	1.875.397	39.707	34.652	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		1.899.934	1.879.077	279.072	357.203	
Passivos financeiros						
Fornecedores		2.144	8.416	153.423	144.939	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	12	369.756	373.061	1.021.012	914.325	Custo amortizado
Obrigação por emissão de CCB/CCI	13a	1.484.526	1.251.603	1.496.976	1.339.025	Custo amortizado
Debêntures a pagar	13b	423.617	364.341	423.617	364.341	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	14	1.308.352	1.208.136	1.308.352	1.208.136	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	-	-	21.533	20.246	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	11d	628.047	599.937	45.658	41.704	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	4.540	3.452	Custo amortizado
Outras obrigações		11.048	10.624	128.385	133.281	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		4.227.490	3.816.118	4.603.496	4.169.449	

i. Valor justo dos ativos e passivos

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de 30 de setembro de 2023 e nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022 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.

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2023***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.

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 30 de setembro de 2023, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 30 de setembro de 2023 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 30 de setembro de 2023, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 30/09/2023	Cenário Provável		
		I	II	III
Aplicações financeiras				
Certificado de depósito bancário (CDB)	60.266	12,65%	9,49%	6,33%
Receita projetada		7.624	5.718	3.812
Receita projetada total		7.624	5.718	3.812

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 30 de setembro de 2023, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR, CDI e do IPCA vigentes em 30 de setembro de 2023, 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 30/09/2023	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos, empréstimos e CCBs					
		2.517.988			
Taxa sujeita à variação	CDI	2.314.875	315.071	393.839	472.607
Taxa sujeita à variação	TR	197.460	18.847	23.558	28.270
Taxa sujeita à variação	IPCA	5.653	627	784	941
Encargos financeiros projetados			334.545	418.181	501.818
Debêntures					
		423.617			
Taxa sujeita à variação	CDI	46.693	6.638	8.297	9.957
Taxa sujeita à variação	TR	376.924	34.211	44.781	53.738
Encargos financeiros projetados			40.849	53.078	63.695

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 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

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

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2023

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	651.256	541.264
. Outras dívidas corporativas	369.756	373.061
Total de empréstimos e financiamentos	<u>1.021.012</u>	<u>914.325</u>
Debêntures a pagar	423.617	364.341
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	1.501.516	1.342.477
Total da dívida bruta	<u>2.946.145</u>	<u>2.621.143</u>
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(73.050)	(99.172)
Dívida líquida	<u>2.873.095</u>	<u>2.521.971</u>
(-) Dívida de SFH	(651.256)	(541.264)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(258.372)	(258.372)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	<u>1.963.467</u>	<u>1.722.335</u>
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	<u>(5.449.830)</u>	<u>(4.890.668)</u>
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-36,0%	-35,2%

*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 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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 da 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
30 de setembro de 2023

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

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.

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 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		30/09/2023	31/12/2022
Seguro de construção (Risco de Engenharia e de Responsabilidade Civil) ¹	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	-
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	250.000
		192.331	253.100

¹ Apólice de seguro contratada junto a Berkley Brasil, com início da vigência em 04/2023 e vencimento em 04/2026, para a obra do empreendimento ix. Tatuapé.

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

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada (AGE) em 08 de outubro de 2015, aprovamos o Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia, na Modalidade de Opção de Compra de Ações, tendo como objetivos:

- i. estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia;
- ii. alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos das pessoas elegíveis; e
- iii. possibilitar à Companhia ou outras sociedades sob seu controle atrair e manter a ela(s) vinculados as pessoas elegíveis.

Os beneficiários elegíveis da modalidade de opção de compra de ações são os administradores e empregados da Companhia ou de outras sociedades sob o seu controle, desde que aprovado pelo Conselho de Administração (CA) da Companhia.

O CA da Companhia, quando julgar conveniente, aprovará a outorga de opções, elegendo os beneficiários em favor dos quais serão outorgadas opções nos termos do plano, fixando o preço de exercício das opções e as condições de seu pagamento, estabelecendo os prazos e condições de exercício das opções e impondo quaisquer outras condições relativas a tais opções.

Essas opções poderão ser exercidas na medida em que os respectivos beneficiários permanecerem continuamente vinculados como administrador ou empregado da Companhia ou de outra sociedade sob seu controle, pelo período compreendido entre a data de outorga e seu aniversário.

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

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2023

As Opções não exercidas nos prazos e condições estipulados serão consideradas automaticamente extintas, sem direito a indenização, observado o prazo máximo de vigência das opções, que será de 6 (seis) anos a partir da data de outorga.

O total de ações que poderão ser adquiridas no âmbito do plano não excederá 8% (oito por cento) das ações representativas do capital social total da Companhia (incluindo as ações emitidas em decorrência do exercício de opções com base neste plano), contanto que o número total de ações emitidas ou passíveis de serem emitidas nos termos do plano esteja sempre dentro do limite do capital autorizado da Companhia.

O preço de exercício a ser pago pelos titulares por opção, terá dedução a título de dividendos e juros sobre capital próprio por ação paga pela Companhia entre a data de outorga e a data de exercício da opção. O valor justo das opções de compra de ações é apresentado utilizando modelo de precificação de opções Black & Scholes, assumindo o pagamento de dividendos conforme premissas apresentadas no quadro abaixo.

Segue resumo das principais características das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano, em 30 de setembro de 2023:

Características das emissões:	ILP - Outorgas realizadas	
	3º emissão	
Data da outorga	04/11/2015	
Prazo final de exercício (considerando prazo de carência)	04/11/2024	
Opções de outorgas emitidas ¹	258.908	
Saldo atual de outorgas passíveis de exercício ¹	1.726	
Preço de exercício ²	248,00	
Dividendos	0,0%	
Volatilidade	24,2%	
Taxa de juros livre de risco	13,8%	
Maturidade (anos)	3	
% de exercício das opções:		
. No 1º aniversário da outorga	33%	
. No 2º aniversário da outorga	33%	
. No 3º aniversário da outorga	33%	
¹ Opções de outorgas emitidas:	3º emissão	
Antes dos grupamentos:	2.589.082	
. Saldo grupado 10 ações para 1 em 11/01/2019:	258.908	
. Cancelamentos até 2019:	(86.302)	
. Saldo em 31/12/2022:	172.606	
. Saldo grupado 100 ações para 1 em 01/02/2023:	1.726	
. Saldo em 30/09/2023:	1.726	
² Preço de exercício (em reais)	3º emissão	
Antes dos grupamentos (por ação):	2,48	
. Equivalente ao lote de 10 ações em 11/01/2019	24,80	
. Equivalente ao lote de 100 ações em 01/02/2023	248,00	

Segue a movimentação das opções de compras de ações da Companhia e percentual de diluição, dos atuais beneficiários, em caso de exercício integral das opções outorgadas:

	ILP - Saldo das outorgas emitidas		Total ações em circulação	% Diluição apurado ¹
	3º emissão	Totais		
Saldo a exercer em 31/12/2021	172.606	172.606	56.133.457	0,31%
Saldo a exercer em 31/12/2022	172.606	172.606	322.186.437	0,05%
Saldo após Grupamento de ações 100/1	1.726	1.726		
Saldo a exercer em 30/09/2023	1.726	1.726	3.221.864	0,05%

¹ Número de outorgas de ações a exercer + ações em circulação sobre total de ações em circulação

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

Até a liquidação do plano em 2019, o valor total da despesa com opções de compra de ações, considerando os cancelamentos ocorridos por saída dos colaboradores, totalizou R\$ 14.430, calculado pelo método “Black & Scholes”, levando em consideração o período de exercício, volatilidade baseada no histórico das ações da Companhia, taxa livre de risco e taxa de dividendos propostos. Foram totalmente apropriadas as despesas do plano até o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, não havendo saldo residual para apropriação posterior.

Conforme determinado pelo CPC 10 - Pagamentos Baseados em Ações, aprovado pela Resolução CVM nº 564/08, revogada pela Resolução CVM nº 138 de 15 de junho de 2022, o prêmio dessas opções foi calculado na data da outorga das mesmas e foi sendo reconhecido como despesa em contrapartida ao patrimônio líquido, durante o período de carência e à medida que os serviços são prestados.

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 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

25 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Vendas imobiliárias	(54)	65	528	896	16.447	71.735	50.356	158.232
(+/-) Provisão ou reversão de distratos	-	434	424	424	34.144	73.205	20.460	62.697
(-) Distratos incorridos	-	(434)	-	-	652	(51.135)	(38.762)	(130.028)
Receita de vendas imobiliárias	(54)	65	952	1.320	51.243	93.805	32.054	90.901
Outras receitas operacionais	-	4	-	-	(275)	2.741	(1.204)	1.844
Receita bruta	(54)	69	952	1.320	50.968	96.546	30.850	92.745
Deduções da receita	(13)	(78)	-	(11)	(2.082)	(6.041)	(7.104)	(18.531)
(-) Impostos (correntes e diferidos)	(1)	(7)	-	(10)	148	744	(1.244)	(4.032)
(-) Cancelamentos e descontos	(12)	(71)	-	(1)	(2.230)	(6.785)	(5.860)	(14.499)
Receita operacional líquida	(67)	(9)	952	1.309	48.886	90.505	23.746	74.214

26 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Custos das unidades vendidas	193	(225)	(970)	(1.037)	(10.834)	(35.752)	(32.740)	(98.152)
(+) Distratos incorridos	-	120	-	-	-	22.925	22.835	65.217
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	-	(120)	(115)	(124)	(4.682)	(22.737)	(11.250)	(36.716)
Custo de vendas imobiliárias	193	(225)	(1.085)	(1.161)	(15.516)	(35.564)	(21.155)	(69.651)
Encargos (capitalizados) revertidos (Nota 6)	-	4	(58)	(58)	(613)	(1.797)	(801)	(2.628)
Custo dos imóveis vendidos	193	(221)	(1.143)	(1.219)	(16.129)	(37.361)	(21.956)	(72.279)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

27 Despesas de vendas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Propaganda, publicidade e demais	(139)	(244)	(569)	(790)	(494)	(1.867)	(823)	(1.384)
Comissões e premiações sobre vendas	-	-	-	-	(161)	(844)	(129)	(263)
Estande de vendas	-	-	-	-	(303)	(303)	-	(1)
Despesas com unidades prontas	(77)	(189)	(35)	(196)	(8.523)	(29.547)	(8.948)	(38.213)
Total	(216)	(433)	(604)	(986)	(9.481)	(32.561)	(9.900)	(39.861)

28 Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Salários, encargos e benefícios	-	-	-	-	(7.105)	(21.882)	(6.616)	(19.598)
Honorários da administração	(1.782)	(6.558)	(1.628)	(5.165)	(1.782)	(6.558)	(1.628)	(5.165)
Participação nos resultados	-	-	-	-	(739)	(2.218)	(641)	(1.924)
Salários e encargos	(1.782)	(6.558)	(1.628)	(5.165)	(9.626)	(30.658)	(8.885)	(26.687)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(1.764)	(5.173)	(312)	(974)	(1.880)	(5.328)	(349)	(1.026)
Manutenção de informática	(1.914)	(2.655)	(1.365)	(4.231)	(2.623)	(5.111)	(2.374)	(6.116)
Consultoria	(1.032)	(3.049)	(1.022)	(2.663)	(1.223)	(3.617)	(1.300)	(3.343)
Outros serviços	(26)	(51)	(2)	(5)	(277)	(616)	(220)	(425)
Prestação de Serviços	(4.736)	(10.928)	(2.701)	(7.873)	(6.003)	(14.672)	(4.243)	(10.910)
Viagens	-	(12)	-	-	(54)	(161)	(77)	(157)
Telecomunicações e internet	(7)	(21)	(7)	(20)	(7)	(30)	(7)	(20)
Aluguel e reforma de imóveis	(82)	(269)	(110)	(183)	(223)	(649)	(321)	(1.054)
Outras despesas	(646)	(2.482)	(1.159)	(3.684)	(947)	(3.290)	(1.387)	(4.434)
Outras despesas administrativas	(735)	(2.784)	(1.276)	(3.887)	(1.231)	(4.130)	(1.792)	(5.665)
Total	(7.253)	(20.270)	(5.605)	(16.925)	(16.860)	(49.460)	(14.920)	(43.262)

29 Outras despesas e receitas operacionais

Os ajustes registrados nesta rubrica tiveram como contrapartida as seguintes linhas patrimoniais nos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Outras (despesas) receitas operacionais								
Disponibilidades	-	-	(638)	(637)	(7)	(768)	(1.003)	(1.665)
Contas a receber de clientes	164	195	(959)	(1.029)	(4.627)	16.052	18.167	41.169
Estoques	(664)	(789)	(28)	(142)	(14.777)	(14.716)	1.022	9.253
Partes relacionadas	(66)	(1.310)	3.238	3.647	1.373	(1.771)	1.049	2.083
Outros créditos	-	11	-	132	14	402	17	435
Investimentos	-	-	(2.935)	(2.935)	326	910	2.559	2.444
Fornecedores a pagar	-	16.772	(11.910)	(11.921)	(30)	14.202	(1.995)	(1.829)
Impostos	(1.069)	(1.069)	-	(1)	(4.289)	(4.318)	861	477
Provisões/ reversões								
. Contingências jurídicas	(2.540)	8.276	35	(836)	(11.625)	(23.352)	642	(10.900)
. Multa por atraso de obra	-	-	-	-	(5.620)	(18.951)	(3.128)	(16.451)
Outras obrigações	(70)	267	-	(45.006)	(91)	13.799	(41)	(6.741)
Demais contas patrimoniais	(994)	(17.402)	(5.477)	28.805	4.587	(20.133)	13.080	(25.124)
Total	(5.239)	4.951	(18.674)	(29.923)	(34.766)	(38.644)	31.230	(6.849)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

30 Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicações financeiras	14	36	14	45	2.379	7.629	2.625	6.816
Variação monetária, juros e multas	386	369	487	900	4.344	9.199	(2.195)	8.390
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	-	17.412	30.076	202.054	-	17.412	30.076	202.054
Outras receitas financeiras ³	2	19.957	-	354.602	1.249	106.490	1.586	356.667
	402	37.774	30.577	557.601	7.972	140.730	32.092	573.927
Despesas financeiras								
Juros de empréstimos	(118.235)	(324.717)	(91.788)	(245.434)	(159.421)	(446.776)	(130.382)	(336.578)
Despesas bancárias	(1)	(1)	-	(2)	(35)	(107)	(55)	(206)
Outras despesas financeiras ²	(174)	(473)	-	-	(42.183)	(107.903)	1.147	(859)
Encargos sobre a dívida de RJ	10.495	(64.594)	(22.910)	(134.900)	10.495	(64.594)	(22.910)	(134.900)
Total de despesas financeiras	(107.915)	(389.785)	(114.698)	(380.336)	(191.144)	(619.380)	(152.200)	(472.543)
Juros capitalizados (Nota 6)	-	-	-	-	1.599	1.599	-	-
Ajuste de encargos na provisão de distratos (IFRS 5)	-	7	-	6	3.086	2.893	3.831	5.001
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	(25.869)	(25.869)	-	-	(25.869)	(25.869)	-	-
	(133.784)	(415.647)	(114.698)	(380.330)	(212.328)	(640.757)	(148.369)	(467.542)
Total do resultado financeiro	(133.382)	(377.873)	(84.121)	177.271	(204.356)	(500.027)	(116.277)	106.385

¹ Originário de novas habilitações/reversões de credores

² 9M23 - Contêm R\$ 101.296, no consolidado, referente a efeitos de renegociações e distratos com clientes

³ 9M23 - Contêm R\$ 88.645, no consolidado, referente a renegociação com habilitação na RJ

31 Transações que não afetaram o caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Atividades Operacionais				
Contas a receber	-	-	(1.013)	-
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(7.614)	-
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	10.291	(117.437)	-	-
Adiantamentos de clientes	-	-	(3.200)	-
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	(38.832)	(200.089)	(38.832)	(237.455)
Outras obrigações	18.609	191.233	18.609	228.599
	(9.932)	(126.293)	(32.050)	(8.856)
Caixa Líquido Atividades de Investimento				
(Aumento) de Part. em Coligadas e Controladas	-	126.293	-	-
	-	126.293	-	-
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos	9.932	-	32.050	8.856
	9.932	-	32.050	8.856
	-	-	-	-
Reconciliação com os eventos não caixa:				
Pagamento a credores concursais com dação de ativos	(10.814)	-	(10.814)	-
Amortização de SFH e outras obrigações com dação de ativos	-	-	(1.013)	-
Reclassificação contingências x RJ	18.609	1.408	18.609	38.774
Ajustes entre dívidas extraconcursal e concursal	(49.646)	(10.264)	(38.832)	(47.630)
Redução de Part. em Coligadas e Controladas	-	(126.293)	-	-
Cessão de dívida com partes relacionadas	31.919	8.856	-	-
Total	(9.932)	(126.293)	(32.050)	(8.856)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2023

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 e revisões das suas Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a partir do primeiro trimestre de 2023. Não há outros serviços prestados em 2023 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

A Companhia informou aos seus acionistas e ao mercado em geral que em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia (“AGE”), realizada em 03/10/2023, foi aprovado o aumento de capital no valor total de R\$ 439.186, mediante emissão para subscrição privada de 74.564.607 (setenta e quatro milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e sete) 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\$ 5,89 (cinco reais e oitenta e nove centavos).

Dessa forma, o capital social da Companhia passará de R\$ 5.755.849 para R\$ 6.195.035, dividido em 77.786.471 (setenta e sete milhões, setecentos e oitenta e seis mil, quatrocentos e setenta e uma) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 09/2023

 ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos. 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	<input type="checkbox"/> Controlador	<input checked="" type="checkbox"/> Conselho Administração	<input checked="" type="checkbox"/> Diretoria	<input type="checkbox"/> Conselho Fiscal	<input type="checkbox"/> Órgãos Técnicos ou Consultivos		
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Outros			ENTRADA DE ADMINISTRADOR		0		
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		
Outros			ENTRADA DE ADMINISTRADOR		0		
Outros			POSSE DE ADMINISTRADOR		0		

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 09/2023

() 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	<input type="checkbox"/> Controlador	<input type="checkbox"/> Conselho Administração	<input checked="" type="checkbox"/> Diretoria	<input type="checkbox"/> Conselho Fiscal	<input type="checkbox"/> Órgãos Técnicos ou Consultivos		
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário Derivativo				Características dos Títulos		Quantidade	
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	
Outros				POSSE DE ADMINISTRADOR		0	

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 09/2023

() 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. EMPREENDE E PARTICIPACOES							
Grupo e Pessoas Ligadas	<input type="checkbox"/> Controlador	<input type="checkbox"/> Conselho Administração	<input checked="" type="checkbox"/> Diretoria	<input checked="" type="checkbox"/> Conselho Fiscal	<input type="checkbox"/> 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	73,37%	2.364.027
VKR Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados	15,08%	485.863
Outros	6,19%	199.351
Vagner Nascimento Soldera	4,97%	160.000
Ações em Tesouraria	0,39%	12.623
Total de ações emitidas	100,00%	3.221.864

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”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. 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

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 nove meses findo em 30 de setembro de 2023, incorreram em prejuízo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 565.606 mil e R\$ 569.978 mil, respectivamente, bem como apresentarem capital circulante líquido negativo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 2.394.800 mil e R\$ 2.940.710 mil, respectivamente, além de patrimônio líquido negativo de R\$ 5.380.594 mil na controladora e R\$ 5.449.830 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, 14 e 16 (a), 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2023, 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 – 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.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período comparativos

O exame das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2022 foi conduzido sobre a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria sem modificações em 21 de março de 2023. A revisão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas do período findo em 30 de setembro de 2022, foi conduzida sob a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de revisão sobre aquelas informações trimestrais, sem modificações, em 09 de novembro de 2022.

São Paulo, 08 de novembro de 2023

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 dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, INCISO VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09, REVOGADA PELA INSTRUÇÃO CVM Nº 586/17

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 do inciso VI, parágrafo 1º, do artigo 25 da instrução CVM nº 480/09, revogada pela instrução CVM nº 586/17, que revimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 08 de novembro de 2023.

AUGUSTO ALVES DOS REIS NETO

Diretor Presidente Diretor Vice-Presidente Financeiro Diretor de Relação com investidores

ROBERTO GIARELLI

Diretor sem Designação Específica

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, INCISO VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09, REVOGADA PELA INSTRUÇÃO CVM Nº 586/17

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 02.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos do inciso V do parágrafo 1º, do artigo 25 da instrução CVM nº 480/09, revogada pela instrução CVM nº 586/17, que reví, 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 30 de setembro de 2023 (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 30 de setembro de 2023 realizamos o pagamento de R\$ 1.107 bilhão através de dações em ativos e pagamentos com recursos próprios, além de R\$ 753,0 milhões através de pagamento com ações da Companhia. Também é relevante destacar que o saldo restante da dívida está concentrado em 3% para realização no curtíssimo prazo, também a ser quitado com recursos provenientes das nossas operações e entrega de ações da Companhia e, 97% para longuíssimo prazo (entre 10 e 20 anos).
3. As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano inicial de RJ continuam sendo renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo PDG.
4. Com base na Projeção de Caixa para os próximos 5 anos, avaliada pelos auditores, verifica-se que, para a retomada operacional e condução das atividades da Cia, não se fará necessária a liquidação total dos ativos da Companhia, reforçando a percepção desta Administração quanto à sua continuidade operacional.
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;
 - 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) saldos residuais elegíveis a habilitação e condições do plano de recuperação existente.
 - 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, 08 de novembro de 2023.

AUGUSTO ALVES DOS REIS NETO
Diretor Presidente
Diretor Vice-Presidente Financeiro
Diretor de Relação com investidores

ROBERTO GIARELLI
Diretor sem Designação Específica