

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	8
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	18
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	24
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	68
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	72
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	74
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	75

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	29.691
Preferenciais	0
Total	29.691
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	3.385.025	3.396.433
1.01	Ativo Circulante	3.780	6.208
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	87	173
1.01.01.01	Caixa e Bancos	87	173
1.01.02	Aplicações Financeiras	86	80
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	86	80
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	86	80
1.01.03	Contas a Receber	436	2.138
1.01.03.01	Clientes	436	2.138
1.01.04	Estoques	2.816	2.950
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.816	2.950
1.01.06	Tributos a Recuperar	295	268
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	295	268
1.01.07	Despesas Antecipadas	60	599
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	60	599
1.02	Ativo Não Circulante	3.381.245	3.390.225
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.669.247	2.672.994
1.02.01.04	Contas a Receber	1.239	0
1.02.01.04.01	Clientes	1.239	0
1.02.01.05	Estoques	2.500	2.500
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.500	2.500
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.665.508	2.670.494
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	2.657.349	2.662.338
1.02.01.10.12	Bloqueios de valores em conta corrente	8.159	8.156
1.02.02	Investimentos	711.899	717.105
1.02.02.01	Participações Societárias	711.899	717.105
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	5.472	4.544
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	706.427	712.561
1.02.03	Imobilizado	99	126
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	66	123
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	33	3

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	3.385.025	3.396.433
2.01	Passivo Circulante	241.115	227.821
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.677	155
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.677	155
2.01.02	Fornecedores	91.839	89.647
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	91.839	89.647
2.01.02.01.01	Fornecedores	4.346	4.699
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	87.493	84.948
2.01.03	Obrigações Fiscais	901	1.527
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	901	1.527
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	701	699
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	68	81
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	132	747
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	134.655	135.521
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	123.445	124.311
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	123.445	124.311
2.01.04.02	Debêntures	11.210	11.210
2.01.05	Outras Obrigações	11.968	692
2.01.05.02	Outros	11.968	692
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	5.960	0
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	639	640
2.01.05.02.09	Outros Passivos	5.369	52
2.01.06	Provisões	75	279
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	75	75
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	75	75
2.01.06.02	Outras Provisões	0	204
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	204
2.02	Passivo Não Circulante	6.549.199	6.431.369
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	246.888	224.281
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	217.447	197.536
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	217.447	197.536
2.02.01.02	Debêntures	29.441	26.745
2.02.02	Outras Obrigações	2.577.691	2.530.310
2.02.02.02	Outros	2.577.691	2.530.310
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	756.564	762.898
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	703.368	681.184
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	353	395
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.117.138	1.085.589
2.02.02.02.15	Outros Passivos	268	244
2.02.04	Provisões	3.724.620	3.676.778
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	28.176	28.473
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	28.176	28.473
2.02.04.02	Outras Provisões	3.696.444	3.648.305
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	130

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	3.696.444	3.648.175
2.03	Patrimônio Líquido	-3.405.289	-3.262.757
2.03.01	Capital Social Realizado	6.575.215	6.559.157
2.03.01.01	Capital Social	6.575.215	6.559.157
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.492	1.236.492
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
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-251	-251
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.216.996	-11.058.406

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-27	272	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-43	-110	0	0
3.03	Resultado Bruto	-70	162	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-27.558	-33.173	-52.995	-118.246
3.04.01	Despesas com Vendas	-198	-397	-22	-416
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.235	-11.838	-2.288	-7.900
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.083	32.537	-17.972	-24.049
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-12	-15	-2	-2
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-21	-64	-23	-81
3.04.05.05	Outras	-1.050	32.616	-17.947	-23.966
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-22.042	-53.475	-32.713	-85.881
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-27.628	-33.011	-52.995	-118.246
3.06	Resultado Financeiro	76.596	-131.912	-285.048	-360.324
3.06.01	Receitas Financeiras	129	332	90	87.795
3.06.02	Despesas Financeiras	76.467	-132.244	-285.138	-448.119
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	48.968	-164.923	-338.043	-478.570
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-24.472	6.333	63.637	68.543
3.08.02	Diferido	-24.472	6.333	63.637	68.543
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	24.496	-158.590	-274.406	-410.027
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	24.496	-158.590	-274.406	-410.027
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,11675	-7,23	-1,74985	-2,61468
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,11675	-7,23	-1,74985	-2,61468

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	24.496	-158.590	-274.406	-410.027
4.03	Resultado Abrangente do Período	24.496	-158.590	-274.406	-410.027

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7.332	864
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-15.596	-16.070
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-164.923	-478.570
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	64	81
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	12.336	12.690
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	95.082	280.898
6.01.01.08	Reversão de encargos e AVJ na estimativa de habilitação de dívidas para RJ	8.395	68.316
6.01.01.09	Baixa por Impairment sobre Ágio, Mútuos e Estoque de Imóveis	367	0
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	53.475	85.881
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	-115	890
6.01.01.14	Outros	-21.970	14.364
6.01.01.15	Provisão para participação nos resultados	1.188	0
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	505	-620
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	8.606	17.347
6.01.02.03	Contas a Receber	122	942
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	-353	101
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	539	1.328
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	423	2.274
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	1.195	-536
6.01.02.17	Fornecedores	-353	2.580
6.01.02.20	Outras Movimentações	7.033	10.658
6.01.03	Outros	-342	-413
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-342	-413
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-43	-4
6.02.08	Aplicações Financeiras	-6	-4
6.02.09	Aquisições de Imobilizado	-37	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	7.289	-935
6.03.01	Captações de empréstimos	8.125	0
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-836	-1.578
6.03.03	Ações de tesouraria	0	643
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-86	-75
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	173	249
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	87	174

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	6.559.157	1.236.492	0	-11.058.406	0	-3.262.757
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	6.559.157	1.236.492	0	-11.058.406	0	-3.262.757
5.04	Transações de Capital com os Sócios	16.058	0	0	0	0	16.058
5.04.01	Aumentos de Capital	16.058	0	0	0	0	16.058
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-158.590	0	-158.590
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-158.590	0	-158.590
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	6.575.215	1.236.492	0	-11.216.996	0	-3.405.289

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706
5.04	Transações de Capital com os Sócios	416.429	643	0	0	0	417.072
5.04.01	Aumentos de Capital	416.429	0	0	0	0	416.429
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	643	0	0	0	643
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-410.027	0	-410.027
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-410.027	0	-410.027
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	6.559.157	1.236.488	0	-11.038.306	0	-3.242.661

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	785	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	280	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	505	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	24.074	-30.931
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-110	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.927	-6.965
7.02.04	Outros	32.111	-23.966
7.03	Valor Adicionado Bruto	24.859	-30.931
7.04	Retenções	-64	-81
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-64	-81
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	24.795	-31.012
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-53.143	1.914
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-53.475	-85.881
7.06.02	Receitas Financeiras	332	87.795
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-28.348	-29.098
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-28.348	-29.098
7.08.01	Pessoal	4.148	872
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.073	823
7.08.01.02	Benefícios	75	36
7.08.01.03	F.G.T.S.	0	13
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-6.265	-68.339
7.08.02.01	Federais	-6.265	-68.339
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	132.359	448.396
7.08.03.01	Juros	3.159	-77
7.08.03.02	Aluguéis	115	277
7.08.03.03	Outras	129.085	448.196
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-158.590	-410.027
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-158.590	-410.027

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	504.069	534.650
1.01	Ativo Circulante	323.269	331.516
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	14.930	17.439
1.01.01.01	Caixa e Bancos	4.449	9.472
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	10.481	7.967
1.01.02	Aplicações Financeiras	12.993	11.973
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	12.993	11.973
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	12.993	11.973
1.01.03	Contas a Receber	147.921	128.241
1.01.03.01	Clientes	147.921	128.241
1.01.04	Estoques	142.041	167.147
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	142.041	167.147
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.252	5.125
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.252	5.125
1.01.07	Despesas Antecipadas	559	928
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	559	928
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	573	663
1.01.08.03	Outros	573	663
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	573	663
1.02	Ativo Não Circulante	180.800	203.134
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	168.446	191.845
1.02.01.04	Contas a Receber	10.173	18.648
1.02.01.04.01	Clientes	10.173	18.648
1.02.01.05	Estoques	102.031	106.271
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	102.031	106.271
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	56.242	66.926
1.02.01.10.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	956	1.184
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.808	1.144
1.02.01.10.10	Outros Créditos	3.337	1.994
1.02.01.10.11	Adiantamentos na construção de empreendimentos	8.669	25.054
1.02.01.10.12	Bloqueios de valores em conta corrente	38.138	35.027
1.02.01.10.13	Tributos Correntes a Recuperar	3.334	2.523
1.02.02	Investimentos	9.660	8.775
1.02.02.01	Participações Societárias	9.660	8.775
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	9.660	8.775
1.02.03	Imobilizado	1.535	1.355
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	89	1.028
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.446	327
1.02.04	Intangível	1.159	1.159
1.02.04.01	Intangíveis	1.159	1.159

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	504.069	534.650
2.01	Passivo Circulante	951.564	1.024.150
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.582	5.814
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	16.582	5.814
2.01.02	Fornecedores	277.949	267.093
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	277.949	267.093
2.01.02.01.01	Fornecedores	190.456	182.145
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	87.493	84.948
2.01.03	Obrigações Fiscais	51.826	50.178
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	51.826	50.178
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	12.535	9.415
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	13.635	13.160
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	17.864	20.736
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	7.792	6.867
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	144.916	148.093
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	133.706	136.883
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	133.706	136.883
2.01.04.02	Debêntures	11.210	11.210
2.01.05	Outras Obrigações	249.931	359.506
2.01.05.02	Outros	249.931	359.506
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	5.960	327
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	89.901	220.951
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	9.164	6.963
2.01.05.02.08	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana a Pagar	83.482	77.412
2.01.05.02.09	Outros Passivos	6.248	545
2.01.05.02.11	Provisão de custos sobre imóveis vendidos	55.176	53.308
2.01.06	Provisões	210.360	193.466
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.479	2.516
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	2.479	2.516
2.01.06.02	Outras Provisões	207.881	190.950
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	5.039	6.500
2.01.06.02.04	Provisão de Multa a Pagar por Atraso de Obra	202.842	184.450
2.02	Passivo Não Circulante	3.033.229	2.843.997
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	287.202	258.870
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	257.761	232.125
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	257.761	232.125
2.02.01.02	Debêntures	29.441	26.745
2.02.02	Outras Obrigações	2.093.955	1.936.832
2.02.02.02	Outros	2.093.955	1.936.832
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	144.513	19.445
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	7.140	6.351
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	756.564	762.898
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	17.453	16.583
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	37.449	33.031

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.117.138	1.085.589
2.02.02.02.15	Outros Passivos	13.698	12.935
2.02.04	Provisões	652.072	648.295
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	636.952	633.399
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	636.952	633.399
2.02.04.02	Outras Provisões	15.120	14.896
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	12.830	13.333
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	2.290	1.563
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-3.480.724	-3.333.497
2.03.01	Capital Social Realizado	6.575.215	6.559.157
2.03.01.01	Capital Social	6.575.215	6.559.157
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.492	1.236.492
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
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-251	-251
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.216.996	-11.058.406
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-75.435	-70.740

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	37.714	92.155	78.789	113.454
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-29.289	-63.327	-69.747	-109.581
3.03	Resultado Bruto	8.425	28.828	9.042	3.873
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-19.260	-40.454	-71.799	-125.233
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.493	-20.022	-8.991	-31.330
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.124	-41.027	-11.123	-38.715
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	3.503	20.823	-51.688	-55.702
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-141	-193	-195	-338
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-59	-190	-137	-419
3.04.05.05	Outras	3.703	21.206	-51.356	-54.945
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-146	-228	3	514
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-10.835	-11.626	-62.757	-121.360
3.06	Resultado Financeiro	60.463	-154.150	-274.758	-358.421
3.06.01	Receitas Financeiras	1.445	22.571	17.593	119.550
3.06.02	Despesas Financeiras	59.018	-176.721	-292.351	-477.971
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	49.628	-165.776	-337.515	-479.781
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-27.040	2.491	62.978	66.272
3.08.01	Corrente	-2.204	-3.569	-746	-2.397
3.08.02	Diferido	-24.836	6.060	63.724	68.669
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	22.588	-163.285	-274.537	-413.509
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	22.588	-163.285	-274.537	-413.509
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	24.496	-158.590	-274.406	-410.027
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.908	-4.695	-131	-3.482
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,11675	-7,23	-1,74985	-2,61468
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.99.02.01	ON	1,11675	-7,23	-1,74985	-2,61468

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	22.588	-163.285	-274.537	-413.509
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	22.588	-163.285	-274.537	-413.509
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	24.496	-158.590	-274.406	-410.027
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.908	-4.695	-131	-3.482

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-8.517	-48.165
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-92.095	-109.743
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-165.776	-479.781
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	190	419
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	19.966	18.111
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	95.082	280.898
6.01.01.07	Apropriação de Despesas com stand	664	964
6.01.01.08	Reversão de encargos e AVJ na estimativa de habilitação de dívidas para RJ	9.452	68.876
6.01.01.09	Baixa por Impairment sobre Ágio, Mútuos e Estoque de Imóveis	4.740	13.850
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	228	-514
6.01.01.12	Ajuste a Valor Presente	981	354
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	16.629	8.107
6.01.01.14	Outros	-74.328	-16.386
6.01.01.15	Provisão para Participação nos Resultados	3.721	2.435
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-3.644	-7.076
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	90.265	69.834
6.01.02.02	Contrato de Mútuo a Receber	90	1.124
6.01.02.03	Contas a Receber	41.828	33.863
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	432	1.847
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	3.864	31.309
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	369	1.205
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	434	-14.573
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	187	7.506
6.01.02.14	Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	391
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	17.517	-1.263
6.01.02.17	Fornecedores	3.841	10.452
6.01.02.20	Outras Movimentações	21.703	-2.027
6.01.03	Outros	-6.687	-8.256
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-4.688	-6.811
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	-1.999	-1.445
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.054	-3.757
6.02.02	Intangível	0	-776
6.02.06	Aplicações Financeiras	-1.020	-2.562
6.02.08	Aquisições de Imobilizado	-1.034	-419
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	8.062	15.819
6.03.01	Captações de Empréstimos	12.999	18.089
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-4.937	-2.913
6.03.03	Ações em Tesouraria	0	643
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.509	-36.103
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.439	52.633
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	14.930	16.530

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	6.559.157	1.236.492	0	-11.058.406	0	-3.262.757	-70.740	-3.333.497
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	6.559.157	1.236.492	0	-11.058.406	0	-3.262.757	-70.740	-3.333.497
5.04	Transações de Capital com os Sócios	16.058	0	0	0	0	16.058	0	16.058
5.04.01	Aumentos de Capital	16.058	0	0	0	0	16.058	0	16.058
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-158.590	0	-158.590	-4.695	-163.285
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-158.590	0	-158.590	-4.695	-163.285
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	6.575.215	1.236.492	0	-11.216.996	0	-3.405.289	-75.435	-3.480.724

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706	-70.837	-3.320.543
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706	-70.837	-3.320.543
5.04	Transações de Capital com os Sócios	416.429	643	0	0	0	417.072	-182	416.890
5.04.01	Aumentos de Capital	416.429	0	0	0	0	416.429	0	416.429
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	643	0	0	0	643	0	643
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-182	-182
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-410.027	0	-410.027	-3.482	-413.509
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-410.027	0	-410.027	-3.482	-413.509
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	6.559.157	1.236.488	0	-11.038.306	0	-3.242.661	-74.501	-3.317.162

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	90.446	114.265
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	70.933	117.303
7.01.02	Outras Receitas	23.157	-3.038
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-3.644	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-70.126	-206.176
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-63.327	-109.581
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-31.649	-41.650
7.02.04	Outros	24.850	-54.945
7.03	Valor Adicionado Bruto	20.320	-91.911
7.04	Retenções	-190	-419
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-190	-419
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	20.130	-92.330
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	22.343	120.064
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-228	514
7.06.02	Receitas Financeiras	22.571	119.550
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	42.473	27.734
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	42.473	27.734
7.08.01	Pessoal	27.989	25.980
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.578	20.870
7.08.01.02	Benefícios	2.739	3.476
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.672	1.634
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	686	-63.337
7.08.02.01	Federais	682	-63.345
7.08.02.03	Municipais	4	8
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	177.083	478.600
7.08.03.01	Juros	3.131	2.457
7.08.03.02	Aluguéis	362	629
7.08.03.03	Outras	173.590	475.514
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-163.285	-413.509
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-158.590	-410.027
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-4.695	-3.482

Comentário do Desempenho

Mensagem Inicial

Durante os nove primeiros meses de 2025, seguimos focados e atentos à execução e evolução dos lançamentos da Companhia.

Ao final do 3T25, a obra do empreendimento ix.Tatuapé apresentava 94,5% de execução física, mantendo rigorosamente os parâmetros de qualidade, custo e cronograma estabelecidos. A entrega do ix. Tatuapé está prevista para os próximos meses, e já está com aproximadamente 82% de suas unidades vendidas.

Neste mês de novembro, foi expedido o Habite-se para esse empreendimento, reafirmando a retomada da PDG, com o lançamento e entrega de seu primeiro empreendimento desde 2015.

Em relação ao empreendimento ix.Santana, foi feita a contratação da construtora que será responsável pela execução da obra. Adicionalmente, seguimos em tratativas finais referentes ao financiamento deste projeto.

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

Também seguimos atuando para a desalavancagem da Companhia, além de reforço de caixa e redução nos custos operacionais.

Em setembro, a Companhia concluiu o aumento de capital para conversão de dívidas no valor de mais de R\$345 milhões. Desta forma, a Companhia segue cumprindo o estabelecido em seu Plano de Recuperação, e preservando seu o caixa. Além disso, essa operação contribuiu para a redução do endividamento, continuidade da adequação da estrutura de capital, e, consequentemente, para o soerguimento econômico-financeiro da Companhia.

Conforme divulgado em 13 de outubro, a Companhia deliberou, em segunda convocação da Assembleia, sobre a ratificação do fator de grupamento das ações PDGR3. Tendo em vista a variação da cotação das ações verificada nos últimos meses e com o objetivo de assegurar que o grupamento seja efetivo e cumpra com sua finalidade, em estrito atendimento ao Regulamento de Emissores da B3, a Companhia aprovou o novo fator de grupamento das ações em 200:1, sem modificação do valor do capital social.

Destaques dos Resultados Operacionais

Nos 9M25, as vendas brutas totalizaram R\$ 77,6 milhões, 33% abaixo do valor registrado nos 9M24. As vendas dos lançamentos representam 54% das vendas do período.

Comentário do Desempenho

Ao longo do 3T25, as vendas brutas atingiram R\$34,2 milhões, uma redução de 57% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A queda nas vendas brutas é reflexo da desaceleração do setor, principalmente em função da elevada taxa de juros atual, restringindo o acesso ao crédito para aquisição de imóveis.

Os distratos totalizaram R\$ 18,1 milhões nos 9M25, 40% abaixo do valor distratado nos 9M24. Com isso, as vendas líquidas totalizaram R\$ 59,6 milhões, 31% abaixo do valor registrado nos 9M24.

Já no trimestre, o distrato atingiu R\$6,2 milhões, queda de 50% ante ao distrato registrado no 3T24. No 3T25 as vendas líquidas foram de R\$28 milhões, queda de 59% em relação aos R\$67,5 milhões registrados no 3T24.

Excluindo as dações em pagamento, nos 9M25 as vendas brutas totalizaram R\$ 59,3 milhões, representando um aumento de 23% em relação aos 9M24.

Nos 9M25, foram registrados R\$2,4 milhões em repasses. Ao longo do 3T25, não foram realizados repasses.

As Despesas Gerais e Administrativas aumentaram em 6% na comparação entre os 9M25 e os 9M24, principalmente devido às despesas com rescisões realizadas ao longo deste ano. No 3T25 as despesas administrativas ficaram 36% maior que o mesmo período de 2024, principalmente, em função da provisão de PLR e aumento nas despesas com os assessores da Companhia.

As Despesas Comerciais foram reduzidas em 36% na comparação entre os 9M25 e os 9M24, devido à menor despesa com unidades em estoque, que oscila mediante vendas e distratos das unidades. Já no 3T25, em relação ao 3T24 a redução nas Despesas Comerciais foi de 17%.

A Companhia segue com uma prática rigorosa de gestão das despesas e controle de caixa, buscando melhorar a eficiência operacional e reduzir os custos. Desta forma, o aumento nas Despesas Administrativas registradas, em sua maior parte, no 3T25, não reflete em uma tendência de alta para os próximos trimestres.

A dívida extraconcursal, nos 9M25, aumentou R\$ 28 milhões (7%), devido à liberação das parcelas do financiamento do empreendimento ix.Tatuapé. Entre o 2T25 e o 3T25, o aumento foi de R\$7 milhões (1%).

A dívida concursal aumentou em R\$ 35 milhões (3%) nos 9M25, principalmente devido aos juros, correção monetária e ajuste a valor justo (AVJ). Entre o 2T25 e 3T25, as dívidas

Comentário do Desempenho

concurrais foram reduzidas em R\$98 milhões (8%), em decorrência de amortizações por meio da dação de unidades e a reversão de parte do ajuste a valor justo (AVJ) das dívidas.

O resultado financeiro totalizou um prejuízo de R\$ 154,1 milhões nos 9M25, principalmente, devido ao ajuste a valor justo (AVJ) das dívidas e dos encargos sobre credores a pagar, uma redução de 57% no prejuízo em relação aos 9M24. No 3T25, o resultado financeiro foi positivo em R\$60,5 milhões, frente a um resultado negativo de R\$275 milhões no 3T24.

Nos 9M25, foi registrado um prejuízo líquido de R\$ 158,6 milhões, 61% menor que o prejuízo registrado nos 9M24, enquanto no 3T25 a Companhia registrou lucro líquido de R\$24,5 milhões, frente a um prejuízo de R\$274 milhões no 3T24.

Eventos Subsequentes e Mensagem Final

Alguns dos resultados obtidos até o momento, como: (i) obtenção do habite-se do ix. Tatuapé, com entrega em breve; (ii) o início das obras do ix. Santana; (iii) além do planejamento e estruturação dos próximos lançamentos, são marcos importantes que indicam os avanços reais da Companhia em direção a continuidade de sua retomada.

A continuidade da retomada da Companhia continua mantendo os pilares de: (i) simplificação e maior eficiência operacional; (ii) disciplina e controle financeiro; (iii) busca por inovação e olhar para as oportunidades de mercado; (iv) melhorar a satisfação de nossos clientes.

Administração

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2025

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional**a. Informações gerais**

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

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

b. Recuperação judicial

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

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

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

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

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

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

(i) Aditamento ao plano de RJ (“Aditamento ao PRJ”)

A Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral, entre 11 de setembro de 2020 e 15 de dezembro de 2020, a apresentação e homologação de uma proposta de aditamento ao plano de RJ, homologado inicialmente em 06 de dezembro de 2017.

O Aditamento ao PRJ, homologado em 14 de dezembro de 2020 na 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais, manteve o único objetivo de readequar o pagamento dos credores trabalhistas do Grupo (PDG), sujeitos à RJ

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025

e que ainda não foram quitados, à perspectiva econômico-financeira da Companhia, de modo que as condições de pagamento dos demais credores concursais continuam integralmente preservadas, nos termos estabelecidos no plano de RJ.

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

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

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

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

Desta forma, em Assembleias Gerais Extraordinárias, ocorridas em 19 de março de 2021, 11 de agosto de 2022, 03 de outubro de 2023 e 10 de julho de 2024, a Companhia teve aprovados os aumentos de capital, acumulando até 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o aumento total de R\$ 1.567.195, mediante emissão de ações, para subscrição privada, que totalizaram 2.054.403.195 (dois bilhões e cinquenta e quatro milhões e quatrocentos e três mil e cento e noventa e cinco ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às demais ações.

(iii) Marcos do plano de RJ

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

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

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

O total de dívidas reestruturadas (dívida concursal) incluídas, ou excluídas, no Plano de RJ da Companhia atingiu, até 30 de setembro de 2025, R\$ 5.805.903 (até 2024: R\$ 5.851.545); esse montante engloba as dívidas bancárias e as demais dívidas operacionais da Companhia. Seguindo as condições do plano de RJ e após as opções de recebimento de cada credor, a Companhia apurou junto a seus credores a reversão de multas e juros, no montante de R\$ 818.560, de forma que a dívida total reestruturada passou a ser, até 30 de setembro de 2025, R\$ 4.987.343 (até 2024: R\$ 5.032.985).

As opções de pagamento, por escolha dos credores, e os correspondentes saldos atualizados estão apresentadas na Nota Explicativa nº 15b.

O saldo da dívida, incluindo os juros e amortizações, totalizou R\$ 3.711.273 em 30 de setembro de 2025 (até 2024: R\$ 3.694.340); após cálculo do ajuste a valor presente o saldo contábil da dívida totalizou R\$ 1.204.631 (até 2024: R\$ 1.170.537).

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

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

ações da Companhia (R\$ 86.877) e no pagamento de credores que ainda tenham questionamento sobre o valor de seus créditos (R\$ 616). Considerando que até o final do período findo em 30 de setembro de 2025 temos 2% da dívida concursal (R\$ 87.493) a ser quitada com maior parte por ações da Companhia, podemos afirmar que os recursos já existentes, em caixa, nos dão total condição para realização desta última etapa, de curto prazo, atendendo a etapa da reestruturação inicialmente proposta no plano de RJ.

O saldo residual da dívida em longo prazo (R\$ 3.623.780), representando 98% do saldo total, está com cronograma de pagamento para período entre 07 e 17 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 15b, a Companhia quitou, até 30 de setembro de 2025 o valor total de R\$ 1.959.724 junto aos credores:

	Exercícios								Total
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Quirografários	174.471	66	202	288.815	375.643	365.597	372.143	-	1.576.937
ME/EPP	12.351	3	-	78	4.044	2.088	3.726	-	22.290
Garantia real	39.150	30.294	9.635	101.115	3.440	1.564	70.478	15.348	271.024
Trabalhistas	23.793	1.226	2.511	24.844	4.008	26.011	7.080	-	89.473
Total	249.765	31.589	12.348	414.852	387.135	395.260	453.427	15.348	1.959.724
Total acumulado	249.765	281.354	293.702	708.554	1.095.689	1.490.949	1.944.376	1.959.724	

(iv) Encerramento do processo de RJ

Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que, naquela data, o Juiz da 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial do Grupo (PDG). Na ocasião, o juízo também fixou a forma de cálculo que deveria ser utilizada para calcular o valor do saldo do crédito extraconcursal, caso ele fosse habilitado pelo credor na Recuperação Judicial, após sua renúncia e/ou exaurimento das garantias fiduciárias existentes.

A RJ foi, portanto, concluída com êxito, proporcionando ao Grupo (PDG) a manutenção da normalidade operacional em bases sólidas, a superação da crise e condições para dar continuidade ao pagamento do saldo do passivo concursal e retomar o plano de crescimento.

c. Continuidade operacional

A continuidade das operações da Companhia conforme inicialmente exposto nos autos do plano de RJ e comprovadamente mantida desde sua proposta até seu encerramento, demonstra que o Grupo (PDG) reúne condições para superação da crise econômico-financeira vivenciada, sendo que a RJ se inseriu no contexto de uma série de medidas para buscar nosso efetivo soerguimento. Para que cada etapa desse objetivo continue sendo atingida, o redimensionamento de atividades do Grupo (PDG) continua sendo praticado e, aliado às nossas políticas de monitoramento constante sobre o fluxo de caixa de curto, médio e longo prazo, nos dá certeza sobre o sucesso nos resultados a serem alcançados.

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025

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

d. Dívidas extraconcursais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

As dívidas extraconcursais, garantias e saldos residuais nas demonstrações consolidadas, estão assim apresentados em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

	Valores em garantia			Saldo em	
	Alienação Fiduciária	Cessão de Direitos	Hipoteca	30/09/2025	31/12/2024
Dívidas Extraconcursais:					
Debêntures (Nota explicativa nº 13)	-	451.032	-	451.032	449.463
CCB (Nota explicativa nº 12b)	1.354.951	40.747	-	1.395.698	1.384.186
SFH/SFI (Nota explicativa nº 12a)	360.313	686.682	66.299	1.113.294	1.110.672
Total Geral	1.715.264	1.178.461	66.299	2.960.024	2.944.321
Efeito da habilitação ao Plano de RJ²					
Reversão de encargos	(954.907)	(861.577)	(39.224)	(1.855.708)	(1.855.708)
Ajuste ao Valor Justo (AVJ)	(431.315)	(219.311)	(21.572)	(672.198)	(681.650)
Subtotal	(1.386.222)	(1.080.888)	(60.796)	(2.527.906)	(2.537.358)
Saldo final das dívidas:	329.042	97.573	5.503	432.118	406.963
Estimativa de pagamento					
Valor das Garantias ¹ - Circulante	122.174	21.905	837	144.916	148.093
Saldo Residual ³ - Não circulante	206.868	75.668	4.666	287.202	258.870
Total	329.042	97.573	5.503	432.118	406.963

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

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

³ Estimativa do saldo após solicitação de habilitação para RJ, por parte do credor, e R\$ 40.593 em financiamentos pós-período RJ.

2 Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais políticas contábeis

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

As Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas considerando o pressuposto da continuidade operacional da Companhia e suas controladas e coligadas (“Grupo”). Consequentemente, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas utilizando-se políticas contábeis aplicáveis às empresas com continuidade de operação (“on a going-concern basis”), as quais não consideram quaisquer ajustes decorrentes de incertezas sobre a sua capacidade de operar de forma continuada.

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

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

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

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, são as mesmas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024 que não sofreram alterações e permanecem válidas. Portanto, essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas não incluem todas as práticas contábeis exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, consequentemente, essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 31 de dezembro de 2024 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 12 de novembro de 2025.

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

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

b. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

3 Consolidação de controladas

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

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

a. Participação de acionistas não controladores

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

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 94,39% do CDI em 30 de setembro de 2025 (31 de dezembro de 2024: 95,45% do CDI).

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixa e Bancos	87	173	4.449	9.472
Aplicações financeiras				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	3.169	2.641
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	-	7.312	5.326
Subtotal	-	-	10.481	7.967
Total caixa e equivalentes de caixa	87	173	14.930	17.439
Aplicações financeiras vinculadas				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	86	80	12.993	11.973
Total	86	80	12.993	11.973

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Aplicações financeiras vinculadas

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

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025**5 Contas a receber de clientes**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Incorporação e venda de imóveis	6.399	6.604	664.779	678.102
(-) Provisão para risco de crédito	(4.724)	(4.466)	(505.092)	(530.601)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(1.593)	(612)
Total	1.675	2.138	158.094	146.889
Parcela circulante	436	2.138	147.921	128.241
Parcela não circulante	1.239	-	10.173	18.648
Total	1.675	2.138	158.094	146.889

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
2026	1.239	-	1.088	11.178
2027	-	-	6.029	4.213
2028	-	-	1.484	1.521
2029	-	-	967	815
2030 em diante	-	-	605	921
Total	1.239	-	10.173	18.648

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro 2024, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	30/09/2025			31/12/2024		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	33.916	10.527	44.443	386	16.970	17.356
vencidos ¹	3.568	99.910	103.478	4.417	106.468	110.885
0 a 30 dias	135	1.915	2.050	824	1.954	2.778
31 a 60 dias	211	5.128	5.339	423	1.054	1.477
61 a 90 dias	-	4.350	4.350	-	976	976
91 a 120 dias	-	336	336	-	342	342
121 a 360 dias	390	3.236	3.626	237	2.158	2.395
Mais de 360 dias	2.832	84.945	87.777	2.933	99.984	102.917
Total	37.484	110.437	147.921	4.803	123.438	128.241

¹ As parcelas vencidas não são elegíveis a provisão de perda conforme premissas internas de avaliação da carteira e garantias por alienação fiduciária do imóvel. Em 30 de setembro de 2025 o montante de alienação fiduciária totaliza R\$ 54.732 (12/2024: R\$ 99.354).

Processo de repasse

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

Ajuste a Valor Presente (AVP)

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

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

consolidadas de 31 de dezembro de 2024, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 9,40% para 30 de setembro de 2025 (2024: 7,90%), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A). Essa taxa é comparada com a NTN-B e utiliza-se a maior. A taxa atualmente utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Companhia.

Provisão para risco de crédito

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

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

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

Controladora				
	PDD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2023	(4.973)	-	-	(4.973)
Novas provisões	(27)	-	-	(27)
Reversão das provisões	534	-	-	534
Subtotal ¹	507	-	-	507
Saldo em 31/12/2024	(4.466)	-	-	(4.466)
Novas provisões	(258)	-	-	(258)
Subtotal ¹	(258)	-	-	(258)
Saldo em 30/09/2025	(4.724)	-	-	(4.724)

Consolidado				
	PDD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2023	(412.457)	(145.750)	34	(558.173)
Novas provisões	(38.639)	(11.351)	(34)	(50.024)
Reversão das provisões	49.616	27.702	-	77.318
Subtotal ¹	10.977	16.351	(34)	27.294
Retenção de receita prevista	-	7.817	-	7.817
Devolução de receita prevista	-	(7.539)	-	(7.539)
Saldo em 31/12/2024	(401.480)	(129.121)	-	(530.601)
Novas provisões	(15.928)	(4.596)	-	(20.524)
Reversão das provisões	27.579	21.499	-	49.078
Subtotal ¹	11.651	16.903	-	28.554
Retenção de receita prevista	-	(29.673)	-	(29.673)
Devolução de receita prevista	-	26.628	-	26.628
Saldo em 30/09/2025	(389.829)	(115.263)	-	(505.092)

¹ A movimentação líquida R\$ 11.651, em 30/09/2025 da provisão para PDD, está lançada no resultado na rubrica de “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas” no Consolidado em 31/12/2024: (R\$ 10.943); e para o Distrato em 30/09/2025, na rubrica de “Vendas imobiliárias”. R\$ 16.903, no Consolidado em 31/12/2024: R\$ 16.351.

A Companhia, durante o período findo em 30 de setembro de 2025, registrou um volume líquido de 48 unidades distratadas (2024: 107 unidades); deste total, 54,2% ocorreram por desenquadramento de renda (2024: 57%), e 45,8% por razões variadas (2024: 43%).

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

6 Estoques de imóveis a comercializar

Imóveis em construção e concluídos

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

Provisão para distratos

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

Terrenos para futuras incorporações

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

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

Alocação dos encargos financeiros

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

A movimentação, em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	69	66	23.575	21.668
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos - Resultado	-	-	3.261	1.219
Distratos - Encargos financeiros apropriados	-	3	-	2.662
Total de encargos financeiros capitalizados no período	-	3	3.261	3.881
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos	(3)	-	(5.468)	(1.974)
Total	66	69	21.368	23.575

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

Os saldos dos estoques podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Imóveis em construção	-	-	356.148	389.945
Imóveis concluídos	3.927	4.057	98.592	117.838
Terrenos para futuras incorporações	2.867	2.500	182.858	177.070
Provisão para distratos	-	-	73.329	79.741
Adiantamentos a fornecedores	11	13	866	1.246
Juros capitalizados	66	69	21.368	23.575
	6.871	6.639	733.161	789.415
Redução ao valor recuperável				
Imóveis em construção	-	-	(349.706)	(374.539)
Imóveis concluídos	(1.188)	-	(18.738)	(24.599)
Unidades em pré-distrato	-	-	(12.091)	(12.091)
Terrenos para futuras incorporações	(367)	-	(108.554)	(104.768)
	(1.555)	-	(489.089)	(515.997)
Total	5.316	6.639	244.072	273.418
Parcela circulante	2.816	2.950	142.041	167.147
Parcela não circulante	2.500	2.500	102.031	106.271
Total	5.316	5.450	244.072	273.418

7 Bloqueios de valores em conta corrente

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Trabalhistas	565	565	5.260	5.260
Tributárias	4	4	1.411	1.411
Cíveis	9.644	9.644	48.311	48.311
A identificar ¹	(2.054)	(2.057)	(16.844)	(19.955)
Total	8.159	8.156	38.138	35.027
Parcela Circulante	-	-	-	-
Parcela não circulante	8.159	8.156	38.138	35.027
Total	8.159	8.156	38.138	35.027

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

	Controladora				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	A identificar	Total
Saldo em 31/12/2023	396	4	9.386	1.411	11.197
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	169	-	258	945	1.372
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	-	(644)	(644)
(-) Baixa para perdas	-	-	-	(3.769)	(3.769)
Saldo em 31/12/2024	565	4	9.644	(2.057)	8.156
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	-	-	-	2.095	2.095
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	-	(2.092)	(2.092)
Saldo em 30/09/2025	565	4	9.644	(2.054)	8.159

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

	Consolidado				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	A identificar	Total
Saldo em 31/12/2023	4.712	1.399	46.703	759	53.573
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	553	14	2.368	5.795	8.730
(-) Retorno à conta da Companhia	(5)	(2)	(291)	(12.729)	(13.027)
(-) Baixa para perdas	-	-	(469)	(13.780)	(14.249)
Saldo em 31/12/2024	5.260	1.411	48.311	(19.955)	35.027
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	-	-	-	15.077	15.077
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	-	(11.966)	(11.966)
Saldo em 30/09/2025	5.260	1.411	48.311	(16.844)	38.138

8 Investimentos**a. Informações sobre as controladas em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024**

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

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

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

A Companhia possui em 30 de setembro de 2025 investimentos em controladas com gestão administrativa, financeira e contábil a cargo de seus parceiros externos. Estas controladas estão avaliadas pelo método de equivalência patrimonial e são consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2025

Controladora							
Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Resultado de Equivalência Patrimonial em 30/09/2024	Saldo em 31/12/2024	Resultado de Equivalência Patrimonial em 30/09/2025	Perdas em investimentos ⁱ	Saldo em 30/09/2025
Investimentos em controladas							
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	(1.115)	7.112	(140)	-	6.972
Bento Lisboa Participações S. A.	60,00%	40,00%	(22)	13.556	32	-	13.588
Cidade De Lima Spe Empreend. Imobiliários S/A	74,96%	25,04%	373	6.024	(18)	-	6.006
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	(103)	6.288	(640)	-	5.648
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	32	6.864	(198)	-	6.666
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	(17)	11.423	(25)	-	11.398
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	4.314	35.547	529	-	36.076
Gold Venice Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	-	8.995	-	-	8.995
LN 39 Incorporação e Empreendimentos Ltda	80,00%	20,00%	(1)	6.340	-	-	6.340
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	180	85.265	(193)	-	85.072
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	(35)	15.477	(44)	-	15.433
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	-	14.814	1	-	14.815
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	512	263.037	(10)	-	263.027
PDG SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,99%	0,01%	(15)	5.481	-	-	5.481
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99%	0,01%	(1.731)	11.918	(2.318)	-	9.600
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99%	0,01%	(2.034)	153.913	(2.461)	-	151.452
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	(12)	19.720	(521)	-	19.199
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	539	24.475	42	-	24.517
Demais ¹			(87.192)	16.312	(48.288)	48.118	16.142
			(86.327)	712.561	(54.252)	48.118	706.427
Investimentos em coligadas							
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	472	4.543	777	-	5.320
Demais ²			(26)	1	-	151	152
			446	4.544	777	151	5.472
Subtotal - participações societárias			(85.881)	717.105	(53.475)	48.269	711.899
Total dos investimentos			(85.881)	717.105	(53.475)	48.269	711.899

¹ Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 30 de setembro de 2025. Contempla efeito da reversão da provisão para perda, no montante de R\$ 36,9 milhões, referente a venda do empreendimento Golden Tulip.

² Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 30 de setembro de 2025.

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

Provisão para perdas na controladora:	Saldo em 31/12/2023	Aumento ou (Redução)	Saldo em 31/12/2024	Aumento ou (Redução)	Saldo em 30/09/2025
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	766.634	3.883	770.517	8.025	778.542
Goldfarb Incorporações e Construções S.A	307.912	10.000	317.912	10.056	327.968
Agra Empreendimentos Imobiliários S/A.	161.513	-	161.513	816	162.329
Agre Empreendimentos Imobiliarios S.A	1.385.934	36.202	1.422.136	6.570	1.428.706
PDG Construtora Ltda.	169.658	32.588	202.246	23.560	225.806
PDG Incorp., Construtora, Urbanizadora e Corretora Ltda	246.773	10.178	256.951	2.819	259.770
Demais ¹	502.176	14.724	516.900	(3.577)	513.323
Total:	3.540.600	107.575	3.648.175	48.269	3.696.444
no consolidado:					
Camburiu Empreendimento Imobiliários	114	(1)	113	152	265
SPE Gil Pinheiro Desenvolvimento Imobiliarios Ltda	180	(13)	167	(18)	149
SPE Reserva Do Alto Aricandura Construções Ltda	129	872	1.001	593	1.594
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	376	(94)	282	-	282
Total:	799	764	1.563	727	2.290

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 2025

b. Informações sobre as coligadas, do consolidado, em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

Consolidado							Saldo consolidado		
Nome da empresa	% de Participação Direta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Investimentos em 30/09/2025	Investimentos em 31/12/2024	Resultado de Equivalência em 30/09/2024
Schahin Astúrias Incorporadora Ltda	30,00%	16.020	9.286	6.734	-	-	2.020	1.901	-
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza S.A.	20,00%	57.472	32.074	25.398	3.887	777	5.080	4.315	481
31 De Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	12.888	8.528	4.360	18	9	2.180	2.134	585
Demais investidas ¹		6.962	10.770	(3.808)	(2.140)	(1.014)	380	425	(552)
Total dos investimentos		93.342	60.658	32.684	1.765	(228)	9.660	8.775	514

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 1 milhão em 30 de setembro de 2025.

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

c. Informações sobre as controladas do consolidado, com minoritários, em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

Consolidado em 30/09/2025							Saldo Consolidado		
Nome da empresa	% Total da Companhia	% de Minoritários	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores em 31/12/2024	Resultado em 30/09/2024
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	31.600	90.940	(59.340)	(2.674)	(535)	(11.868)	1
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	8.990	35.921	(26.931)	(607)	(121)	(5.386)	(30)
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	21.571	66.930	(45.359)	(1.403)	(281)	(9.072)	(93)
Ecolife Independência Empreend. Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	10.816	44.517	(33.701)	(72)	(14)	(6.740)	(20)
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	117.520	296.027	(178.507)	(10.266)	(1.437)	(24.991)	(937)
Klabin Segall Invest E Partic Spe S/A	70,00%	30,00%	6.848	26.201	(19.353)	(123)	(37)	(5.806)	(3)
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	31.154	54.383	(23.229)	47	24	(11.615)	116
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	29.512	4.555	24.957	(767)	(245)	7.986	(6)
Demais investimentos ¹			171.570	189.265	(17.695)	(5.430)	(2.049)	(7.943)	(2.510)
Total			429.581	808.739	(379.158)	(21.295)	(4.695)	(75.435)	(3.482)

¹ Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 30 de setembro de 2025.

9 Imobilizado

O saldo consolidado residual do ativo imobilizado, em 30 de setembro de 2025, no montante de R\$ 1.535 (2024: R\$ 1.355), é segregado em classes bem definidas e estão relacionados às atividades operacionais. Há controles eficazes sobre os bens do ativo imobilizado que possibilitam a identificação de perdas e mudanças de estimativa de vida útil dos bens. A depreciação anual é calculada de forma linear, ao longo da vida útil dos ativos.

Direito de uso nos contratos de arrendamento

A Companhia possui arrendamento do seu escritório sede como único item elegível à norma CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamentos (Nota Explicativa nº 2.2) das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024.

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

11 Transações e saldos com partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

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

b. Remuneração da administração

A administração da Companhia realizou em 07 de maio de 2025 a segunda convocação para a Assembleia Geral Ordinária (“AGO”). A AGO realizada, em 30/05/2025, deliberou e aprovou o limite de remuneração global dos administradores da Companhia e membros do conselho fiscal, para o ano de 2025, no valor de até R\$ 7.221 (2024: R\$ 8.872); este limite aprovado não considera os encargos sociais que sejam ônus da Companhia.

Tais valores são destinados à remuneração dos administradores fixa e variável, direta e indireta dos administradores, considerando o patamar máximo atingível e do conselho fiscal, bem como os valores a serem por ela arcados em decorrência das opções de compra de ações outorgadas conforme Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia. O montante anual da remuneração fixa e variável pago a título de remuneração, participação nos lucros ou resultados, dividendos e/ou benefícios em geral, durante os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, são assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Remuneração fixa				
Conselho de Administração	270	810	180	540
Conselho Fiscal	82	247	82	247
Diretoria Estatutária ¹	522	3.785	497	1.481
Comitê de Auditoria Interna	90	270	90	308
	964	5.112	849	2.576
Benefícios				
Diretoria Estatutária	37	112	43	125
	37	112	43	125
Remuneração variável ⁱ				
Bônus de retenção	-	1.174	801	2.389
	-	1.174	801	2.389
Total Geral	1.001	6.398	1.693	5.090

ⁱ Remuneração vinculada a bônus por performance e por permanência. A remuneração por participação nos resultados é usualmente provisionada, durante o exercício social anterior, baseado na estimativa de pagamento a incorrer.

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

A Companhia informa que para o período findo em 30 de setembro de 2025:

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

c. Avais e garantias

A Companhia totaliza R\$ 144.632 de avais e garantias em 30 de setembro de 2025 (2024: R\$ 148.093). Os

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

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:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Circulante:				
Contratos de mútuo				
Bassim Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	573	663
Total no Ativo Circulante:	-	-	573	663
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos				
Demais ¹	-	-	956	1.184
Total:	-	-	956	1.184
Assunção de dívidas a receber				
Inpar - Abyara - Projeto Res. America Spe Ltda.	-	-	747	747
Operação com diversas controladas	1.915.908	1.922.736	-	-
Efeito da estimativa de habilitação para RJ com controladas ³	741.317	739.478	-	-
Demais ²	124	124	1.061	397
Total:	2.657.349	2.662.338	1.808	1.144
Total no Ativo Não Circulante:	2.657.349	2.662.338	2.764	2.328
Total no Ativo:	2.657.349	2.662.338	3.337	2.991
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos				
BKO Engenharia e Comércio Ltda	-	-	1.498	1.498
Masb 31 SPE Participações Ltda	-	-	9.871	9.871
Operação com diversas controladas	703.368	681.184	-	-
Demais ¹	-	-	6.084	5.214
Total:	703.368	681.184	17.453	16.583
Total no Passivo Não Circulante:	703.368	681.184	17.453	16.583

¹ Saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 30 de setembro de 2025.

² Saldos individualizados de até R\$ 0,5 milhão em 30 de setembro de 2025.

³ Assunção a ser efetuada mediante negociações e habilitação dos credores.

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

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

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

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

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025**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 2025, a Companhia não possui operações realizadas com administradores e sócios da Companhia, ou de suas investidas.

12 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
a. Sistema F. Habitacional (SFH) e Capital de Giro	164.687	155.442	174.373	167.524
b. Cédulas de Crédito Bancários (CCBs)	176.205	166.405	217.094	201.484
Total	340.892	321.847	391.467	369.008
Parcela circulante	123.445	124.311	133.706	136.883
Parcela Não Circulante	217.447	197.536	257.761	232.125
Total	340.892	321.847	391.467	369.008

a. Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e Capital de Giro

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.a, sobre covenants, efetuamos a reclassificação, para o passivo circulante, dos empréstimos e financiamentos que possuem cláusulas restritivas a situação de recuperação judicial do Grupo PDG. A Companhia registrou multa e juros, até o período findo em 30 de setembro de 2025, para aqueles contratos que possuem cláusulas específicas para entrada em recuperação judicial da Companhia.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2025

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Garantia	Taxa média
	30/09/2025	31/12/2024		
Capital de Giro/ SFI	360.313	359.112	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios	120% CDI
Subtotal	360.313	359.112		
Estimativa de habilitação para RJ				
Assunção de dívida SFH	743.295	739.478	TR/ Juros + C. Monetária	
Reversão de encargos	(652.384)	(652.384)		
Atualização - Plano RJ	14.099	14.099		
	105.010	101.193		
Subtotal	465.323	460.305		
Ajuste a valor justo (AVJ)	(300.636)	(304.863)		
Total	164.687	155.442		
Parcela circulante ¹	54.268	55.134		
Parcela não circulante ²	110.419	100.308		
Total	164.687	155.442		

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.

² Residual elegível a habilitação na RJ, opção "F"; vencimento previsto para novembro de 2037, ajustada ao valor justo.

Tipo de Dívida	Consolidado		Garantia	Taxa média
	30/09/2025	31/12/2024		
SFH	752.981	751.560	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval / penhora / hipoteca imóvel / avalistas / Hipoteca e fiança	TR + 8,30% até TR + 14,00% e CDI 118%
Capital de Giro/ SFI	360.313	359.112		CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00
Subtotal	1.113.294	1.110.672		
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos	(652.384)	(652.384)	TR/ Juros + C. Monetária	
Atualização - Plano RJ	14.099	14.099		
	(638.285)	(638.285)		
Subtotal	475.009	472.387		
Ajuste a valor justo (AVJ)	(300.636)	(304.863)		
Total	174.373	167.524		
Parcela circulante ¹	63.954	67.216		
Parcela não circulante ²	110.419	100.308		
Total	174.373	167.524		

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.

² Residual elegível a habilitação na RJ, opção "F"; vencimento previsto para novembro de 2037, ajustada ao valor justo.

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025**i. Movimentação dos empréstimos**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial:	155.442	171.302	167.524	197.116
Movimentação SFH				
(+/-) Atualizações	-	-	3.821	5.940
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(2.400)	-
(+/-) Ajustes/ baixas	-	-	-	(13.732)
Movimentação Capital de giro/ SFI				
(+/-) Atualizações	3.123	22.282	3.123	22.282
(-) Pagamentos em moeda corrente	(866)	(2.451)	(866)	(2.451)
(+/-) Ajustes/ baixas	(1.056)	(30.016)	(1.056)	(30.016)
Movimentação Notas comerciais				
(+) Liberações	8.155	-	8.155	-
(+/-) Atualizações	(17)	-	(17)	-
(-) Pagamentos em ações	(8.138)	-	(8.138)	-
Total movimentação	1.201	(10.185)	2.622	(17.977)
Subtotal:	156.643	161.117	170.146	179.139
Estimativa de habilitação para RJ				
Assunção de dívida SFH	3.817	5.940	-	-
Ajuste a Valor Justo (AVJ)	4.227	(11.615)	4.227	(11.615)
Saldo final:	164.687	155.442	174.373	167.524

b. Cédulas de Crédito Bancário (CCBs)

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
4ª Série da 1ª Emissão	1.093	1.088	1.093	1.088
15ª Série da 1ª Emissão	775.432	771.473	775.432	771.473
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	7.405	7.378
7ª Série da 3ª Emissão	31.562	31.427	31.562	31.427
1ª Série da 109ª Emissão	-	-	5.980	5.834
2ª Série da 109ª Emissão	-	-	6.116	5.965
3ª Série - 109ª Emissão	-	-	6.148	5.996
4ª Série - 109ª Emissão	-	-	6.186	6.033
5ª Série - 109ª Emissão	-	-	6.631	6.460
6ª Série - 109ª Emissão	-	-	4.595	4.496
7ª Série - 109ª Emissão	-	-	4.937	-
Outras emissões por CCB	539.613	538.036	539.613	538.036
Subtotal	1.347.700	1.342.024	1.395.698	1.384.186
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos	(904.476)	(904.476)	(904.476)	(904.476)
Atualização - Plano RJ	17.276	17.276	17.276	17.276
	(887.200)	(887.200)	(887.200)	(887.200)
Subtotal	460.500	454.824	508.498	496.986
Assunção de dívida - CCBs	7.109	7.083	-	-
Ajuste a valor justo (AVJ)	(291.404)	(295.502)	(291.404)	(295.502)
Total	176.205	166.405	217.094	201.484
Parcela circulante ¹	69.177	69.177	69.752	69.667
Parcela não circulante ²	107.028	97.228	147.342	131.817
Total	176.205	166.405	217.094	201.484

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais e juros de novos empréstimos.² Residual elegível habilitação na RJ, opção "F", com vencimento previsto para novembro de 2037, ajustada ao valor justo. Também contém R\$ 40.593 de novos financiamentos.

i. Movimentação das CCBs

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial:	166.405	176.526	201.484	187.905
Movimentação da dívida corporativa				
(+/-) Atualizações	5.676	18.817	10.213	22.069
(+) Novas operações ¹	-	-	4.844	22.570
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(3.545)	(2.439)
(+/-) Ajustes/ baixas	-	(92.740)	-	(92.456)
Total movimentação	5.676	(73.923)	11.512	(50.256)
Subtotal:	172.081	102.603	212.996	137.649
Estimativa de habilitação para RJ				
Assunção de dívida - CCBs	26	(33)	-	-
Ajuste a Valor Justo (AVJ)	4.098	63.835	4.098	63.835
Saldo final:	176.205	166.405	217.094	201.484

¹ Liberação de financiamento do empreendimento ix. Tatuapé (nota 12.b).

13 Debêntures a pagar

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

Controladora												
Debêntures	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	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 Fiduciária de Ações e Quotas

Os saldos das Debêntures a pagar no passivo circulante da Companhia na controladora e no consolidado em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 são assim demonstrados:

Emissões:	Apoio à produção *	Corporativo				Total
	5ª	1ª	4ª	11ª	Subtotal	
a) Debêntures a Pagar em 31/12/2023	397.720	15.746	15.134	18.638	49.518	447.238
(+/-) Estimativa de habilitação para RJ						
Reversão de encargos	(299.357)	(11.951)	(11.485)	(11.428)	(34.864)	(334.221)
Atualização - Plano RJ	3.427	148	142	280	570	3.997
Ajuste a valor justo (AVJ)	(71.287)	(3.069)	(2.950)	(5.827)	(11.846)	(83.133)
Saldo ajustado em 31/12/2023	30.503	874	841	1.663	3.378	33.881
(+) Atualização	1.042	35	31	61	127	1.169
Ajuste a valor justo (AVJ)	1.552	76	74	145	295	1.847
(+/-) Ajustes/ baixas ³	1.058	-	-	-	-	1.058
Saldo em 31/12/2024	34.155	985	946	1.869	3.800	37.955
(+) Atualização	1.347	57	56	110	223	1.570
Ajuste a valor justo (AVJ)	967	40	40	79	159	1.126
Saldo em 30/09/2025	36.469	1.082	1.042	2.058	4.182	40.651
Parcela circulante ¹	11.210	-	-	-	-	11.210
Parcela não circulante ²	25.259	1.082	1.042	2.058	4.182	29.441
Total	36.469	1.082	1.042	2.058	4.182	40.651

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.

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

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

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

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

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

As CCBs e as Debêntures a Pagar possuem cláusulas contratuais restritivas que sobre as quais são calculados os indicadores abaixo, determinados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e todos computados para a data base de 30 de setembro de 2025:

- Índices de EBIT Ajustado (Earning Before Interest and Taxes).
- Índices para Níveis máximos de endividamento.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025

- Índices para Níveis mínimos de liquidez.
- Cláusulas Contratuais Restritivas (Covenants).

Considerando as condições contratuais originais destes contratos de dívida, a Companhia ultrapassa os limites estabelecidos para o índice de EBIT Ajustado, máximos de endividamento e mínimos de liquidez, assim como outros índices não financeiros relacionados à existência de processos judiciais, contratos ainda não renegociados ou vinculados, títulos protestados, e outros, em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

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

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

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

As dívidas extraconcursais continuam sendo negociadas pela Companhia junto aos seus credores e sua liquidação será realizada mediante a monetização dos ativos dados em garantia ou, havendo saldo residual devedor numa eventual execução, o credor com dívida na competência até o início da RJ, pode pleitear sua habilitação no Plano de RJ (Nota Explicativa nº 15.b) e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários, na opção “F”.

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

14 Fornecedores

O saldo em fornecedores refere-se, principalmente, a valores retidos sobre pagamentos dos prestadores de serviços, de acordo com cláusulas contratuais, que serão liquidados quando da finalização das garantias contratuais envolvendo a conclusão dos empreendimentos e, a valores referentes a taxa condominial, relacionadas ao banco de estoque de unidades concluídas ou lotes, comercializado pela Companhia.

15 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

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

credores inscritos no Pedido de RJ, sendo esta aprovação homologada em decisão proferida em 06/12/2017 e, publicada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo na mesma data.

Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que, naquela data, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial das Companhias e suas controladas (“Grupo (PDG)”), justificando que já havia transcorrido o prazo legal de dois anos, previsto no art. 61 da Lei 11.101/05, e que as obrigações do Plano estavam sendo regularmente cumpridas.

A este respeito, o Grupo (PDG) esclarece que os créditos concursais ainda não quitados e os créditos ilíquidos, cujo fato gerador seja anterior ao pedido de Recuperação Judicial, permanecem sujeitos aos efeitos do Plano e do Aditamento e serão pagos de acordo com os prazos, termos e condições estabelecidos nesses instrumentos.

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

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

b. Valor justo da dívida com credores

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

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2025

Classes por credor	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo a pagar em 31/12/2023	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 31/12/2024	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ^{2 7}	Saldo a pagar em 30/09/2025
Classe I ¹	A	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	79.880	946	(7.080)	5.463	79.209	585	-	1.861	81.655
Classe I ¹	D	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	643	38	-	-	681	25	-	-	706
					80.523	984	(7.080)	5.463	79.890	610	-	1.861	82.361 ⁸
Com garantia real													
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	305.849	13.462	(70.478)	-	248.833	9.857	(15.348)	(214.538)	28.804 ⁹
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	135.437	7.861	-	-	143.298	7.132	-	-	150.430
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	64.603	5.102	-	-	69.705	4.174	-	(73.879)	-
					505.889	26.425	(70.478)	-	461.836	21.163	(15.348)	(288.417)	179.234
Quirografário													
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	544	4	-	-	548	8	-	-	556 ⁵
Classe III ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	4.415	36	-	-	4.451	65	-	-	4.516 ³
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	481.746	21.147	(130.000)	-	372.893	15.668	-	-	388.561
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	105.008	7.301	(53.399)	-	58.910	3.387	-	-	62.297
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	2.124.767	15.817	(188.744)	103.312	2.055.152	34.682	-	233.306	2.323.140 ⁹
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	603.307	4.912	-	-	608.219	8.831	-	-	617.050
					3.319.787	49.217	(372.143)	103.312	3.100.173	62.641	-	233.306	3.396.120
ME/EPP													
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	59	-	-	-	59	1	-	-	60 ⁵
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	51.085	296	(3.726)	4.727	52.382	516	-	600	53.498
					51.144	296	(3.726)	4.727	52.441	517	-	600	53.558
Total geral à pagar:					3.957.343	76.922	(453.427)	113.502	3.694.340	84.931	(15.348)	(52.650)	3.711.273
Ajuste para o valor justo ⁶					(3.139.854)	131.394	-	(56.758)	(3.065.218)	101.098	(59.369)	(7.700)	(3.031.189)
Encargos ⁶					405.779	133.906	-	1.730	541.415	(9.508)	(7.360)	-	524.547
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.223.268	342.222	(453.427)	58.474	1.170.537	176.521	(82.077)	(60.350)	1.204.631
Parcela circulante					85.541	1.024	(7.080)	5.463	84.948	684	-	1.861	87.493
Parcela não circulante					1.137.727	341.198	(446.347)	53.011	1.085.589	175.837	(82.077)	(62.211)	1.117.138
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.223.268	342.222	(453.427)	58.474	1.170.537	176.521	(82.077)	(60.350)	1.204.631
Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:													
					Saldo a pagar em 31/12/2023	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 31/12/2024	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ^{2 7}	Saldo a pagar em 30/09/2025
2022					85.541	1.024	(7.080)	5.463	84.948	684	-	1.861	87.493
2032					1.092.642	54.873	(253.877)	-	893.638	40.218	(15.348)	(288.417)	630.091
2037					2.175.853	16.113	(192.470)	108.039	2.107.535	35.198	-	233.906	2.376.639
2042					603.307	4.912	-	-	608.219	8.831	-	-	617.050
Total					3.957.343	76.922	(453.427)	113.502	3.694.340	84.931	(15.348)	(52.650)	3.711.273

obs:

¹ Dívida a ser quitada com ações da Companhia.

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

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

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

⁵ Pedentes de pagamento ou cancelamento pois aguardam decisão judicial.

⁶ Base de cálculo para impostos diferidos.

⁷ Contém reclassificação líquida em 2025 de R\$ 11.975 das contingências jurídicas.

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

⁹ Após conclusão da última tranche de dação em pagamento referente à Classe II (CEF), o saldo remanescente foi reclassificado para a Classe III, em conformidade com o disposto no PRJ.

16 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 18b) ou através de recurso financeiro, vinculados ou não ao valor geral de venda (VGV) na comercialização de empreendimentos.

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 saldos em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 têm por base compromissos assumidos para liquidação, através de recurso financeiro, e a parcela não circulante tem como vencimento o ano de 2026.

Numerários:	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Parcela circulante	5.960	327
Parcela não circulante	7.140	6.351
Total	13.100	6.678

17 Obrigações tributárias

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

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

Em 30 junho 2024, foi compensado em auto de infração nº 13074.725547/2024-85, o montante de R\$ 109.730 de imposto de renda, após compensação, o saldo de Prejuízo Fiscal acumulado da Companhia em 30 de setembro de 2025 de imposto de renda e o saldo acumulado de base negativa Contribuição é de R\$ 5.208.855 (2024: R\$ 5.167.375).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Tributos parcelados (a)	421	476	55.313	53.767
Impostos a recolher	132	747	7.792	6.867
Total	553	1.223	63.105	60.634
Parcela circulante	200	828	25.656	27.603
Parcela não circulante	353	395	37.449	33.031
Total	553	1.223	63.105	60.634

a. Tributos parcelados

Investidas da Companhia acumulam parcelamentos ordinários de tributos federais e municipais em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, nos montantes:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Programa de Regularização Tributária:				
- Parcelamento Excepcional	421	476	38.451	37.911
Parcelamento ordinário:				
- IRPJ e CSLL	-	-	160	238
- PIS e COFINS	-	-	105	163
- ISS	-	-	16.597	15.455
Total	421	476	55.313	53.767
Parcela Circulante	68	81	17.864	20.736
Parcela Não Circulante	353	395	37.449	33.031
Total	421	476	55.313	53.767

i. Movimentação dos tributos parcelados

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Parcelamentos realizados				
Saldo inicial	476	496	53.767	55.598
(-) Parcelamentos cancelados:				
. Rescisão Parcelamento excepcional	-	-	-	(9.442)
(+) Novos parcelamentos:				
. Parcelamento Excepcional	-	-	-	616
. Parcelamento Ordinário	-	-	-	800
. Adesão PGDAU	-	-	-	7.923
(+) Atualização (Selic)	33	39	4.841	3.694
(-) Pagamentos	(88)	(59)	(3.295)	(5.422)
	(55)	(20)	1.546	(1.831)
Saldos à pagar	421	476	55.313	53.767

b. Despesas com imposto de renda e contribuição social

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2025

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Bases tributáveis:								
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	48.968	(164.923)	(338.043)	(478.570)	51.536	(161.081)	(337.384)	(476.299)
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	-	-	-	7.234	21.477	24.892
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	-	-	-	11.871	12.021	19.026
. Demais Receitas: receita não operacional (aliquota de 34%)	-	-	-	-	-	2.097	2.082	4.526
. Aliquota nominal (LR)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
. Aliquota nominal (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
. Aliquota nominal (LP)	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
(=) Expectativa para IR e CS:	16.649	(56.074)	(114.935)	(162.714)	17.522	(53.550)	(113.221)	(159.339)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre ajustes:								
. Equivalência patrimonial	7.495	18.182	11.123	29.200	50	78	(1)	(175)
. Adições e exclusões temporárias	(24.408)	6.295	63.554	47.918	(22.997)	6.597	62.596	50.417
. Adições e exclusões permanentes	48	(11.444)	6.836	7.038	(3.119)	(11.669)	17.934	12.258
. Créditos fiscais não contabilizados	(23.618)	43.523	98.876	165.811	(17.858)	55.184	97.487	181.821
. Ajuste a valor justo sobre dívida credores RJ	(638)	2.618	10.099	(19.298)	(638)	2.618	10.099	(19.298)
. Adições ou exclusões temporárias dos encargos dívida credores RJ	-	3.233	(11.916)	588	-	3.233	(11.916)	588
(=) Despesa ou receita com IR e CS:	(24.472)	6.333	63.637	68.543	(27.040)	2.491	62.978	66.272
Composição da despesa (receita) no resultado:								
Corrente	-	-	-	-	(2.204)	(3.569)	(746)	(2.397)
Diferido	(24.472)	6.333	63.637	68.543	(24.836)	6.060	63.724	68.669
	(24.472)	6.333	63.637	68.543	(27.040)	2.491	62.978	66.272
Distribuição do imposto de renda e contribuição social no resultado:								
	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Impostos correntes:								
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	-	-	-	(139)	(412)	(478)
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	-	-	-	(366)	(370)	(586)
. Demais Receitas: receita não operacional (aliquota de 34%)	-	-	-	-	-	(713)	(708)	(1.539)
Sub total	-	-	-	-	-	(1.218)	(1.490)	(2.603)
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	-	-	-	-	(2.204)	(2.351)	744	206
Total	-	-	-	-	(2.204)	(3.569)	(746)	(2.397)
Impostos diferidos:								
. Lucro real (LR): ajustes sobre dívida de credores RJ	(638)	5.851	(1.817)	(18.710)	(638)	5.851	(1.817)	(18.710)
. Base do LR/LP ou RET: ajustes sobre diferença com critério fiscal	(23.834)	482	65.454	87.253	(24.198)	209	65.541	87.379
Total	(24.472)	6.333	63.637	68.543	(24.836)	6.060	63.724	68.669

c. Ativos e passivos fiscais diferidos

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

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

Tributo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
IRPJ	-	-	2.962	2.781
CSLL	-	-	1.588	1.495
IR e CS sobre AVJ	756.565	762.898	756.565	762.898
Subtotal	756.565	762.898	761.115	767.174
PIS e COFINS	700	699	9.084	8.884
Total	757.265	763.597	770.199	776.058
Parcela Circulante	701	699	13.635	13.160
Parcela Não Circulante	756.564	762.898	756.564	762.898
Total	757.265	763.597	770.199	776.058

O saldo da Companhia de IR e CS a título de imposto diferido, de longo prazo, foi calculado considerando a estimativa da dedução legal (30%) de saldo acumulado de prejuízo fiscal e base negativa, e tributação com alíquota de 34% sobre o ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial (Nota Explicativa nº 15.b).

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

a. Receita de vendas, custos e distratos

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025

	Consolidado			
	30/09/2025		31/12/2024	
	Novos Projetos	Demais Projetos	Novos Projetos	Demais Projetos
Empreendimentos em construção				
1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
a) Receita de vendas contratadas	101.191	31.187	65.201	29.828
b) Receita de vendas apropriadas	(57.247)	(14.989)	(19.857)	(14.723)
	43.944	16.198	45.344	15.105
c) Efeito da provisão para distratos	1.482	(344)	405	(770)
Receita de vendas a apropriar (a-b-c)	45.426	15.854	45.749	14.335
2) Receita de indenização nos distratos	-	-	-	-
3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis	-	-	-	-
4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas				
a) Custo orçado total das unidades vendidas				
i) Custo orçado (terreno e construção)	(54.488)	(20.290)	(34.584)	(19.754)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	45.502	9.701	15.386	9.701
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(9.427)	-	(5.196)	(41)
iv) Encargos financeiros apropriados	7.680	-	2.425	10
	(10.733)	(10.589)	(21.969)	(10.084)
b) Efeito da provisão para distratos				
ii) Distratos - custos apropriados	(1.115)	-	(337)	422
	(1.115)	-	(337)	422
Custo orçado total a apropriar (a + b)	(11.848)	(10.589)	(22.306)	(9.662)
5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)	(10.101)	(10.589)	(19.535)	(9.631)
6) Resultado das vendas a apropriar				
Receita de vendas a apropriar (1)	45.427	15.854	45.749	14.335
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(10.101)	(10.588)	(19.535)	(9.630)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(59)	(591)	(313)	(551)
Resultado bruto	35.267	4.675	25.901	4.154
Margem bruta	78%	29%	57%	29%
% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros	84%	48%	44%	49%
Empreendimentos em construção e concluídos				
1) Custos orçados a apropriar em estoque				
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(77.536)	(66.939)	(92.832)	(65.178)
b) Custo incorrido alocado ao estoque				
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	17.394	32.172	23.460	32.203
ii) Encargos financeiros a apropriar	(1.748)	-	(2.771)	(31)
	15.646	32.172	20.689	32.172
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)	(61.890)	(34.767)	(72.143)	(33.006)
Efeito dos distratos				
c) Distratos - custos a apropriar	(22.276)	1.761	(10.735)	3.378
	(22.276)	1.761	(10.735)	3.378
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)	(84.166)	(33.006)	(82.878)	(29.628)
2) Provisão para distratos (no Passivo)				
a) Ajuste em receitas apropriadas	1.888	9.811	407	9.266
b) Ajuste em contas a receber de clientes	(1.650)	(8.131)	(403)	(7.587)
c) Receita indenização por distratos	236	(374)	2	(374)
	474	1.306	6	1.305
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	274	6	35	6
Provisão para distratos a pagar	748	1.312	41	1.311

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

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentada na Nota Explicativa nº 2.4.7 das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025, 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 2025

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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Permuta física - obras iniciadas	-	-	93.998	94.988
Permuta física - obras a iniciar	-	-	-	3.190
Recebimento de clientes	-	-	55.952	54.321
Subtotal	-	-	149.950	152.499
Distratos incorridos a pagar	639	640	57.760	55.003
Provisão de distratos a pagar	-	-	26.704	32.894
Subtotal	639	640	84.464	87.897
Total	639	640	234.414	240.396
Parcela circulante	639	640	89.901	220.951
Parcela não circulante	-	-	144.513	19.445
Total	639	640	234.414	240.396

19 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Provisão para contingências jurídicas (a)	28.251	28.548	639.431	635.915
Garantia após entrega do empreendimento (b)	-	334	17.869	19.833
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	202.842	184.450
Total	28.251	28.882	860.142	840.198
Parcela circulante	75	279	210.360	193.466
Parcela não circulante	28.176	28.603	649.782	646.732
Total	28.251	28.882	860.142	840.198

a. Provisão para contingências jurídicas

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

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

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

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

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

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

	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2023	22.245	3.387	7.611	33.243
Adições	1.357	685	425	2.467
Reversões	(614)	-	(158)	(772)
Reclassificação para RJ	(6.335)	-	(55)	(6.390)
Saldo em 31/12/2024	16.653	4.072	7.823	28.548
Adições	697	142	164	1.003
Reversões	-	(542)	(758)	(1.300)
Saldo em 30/09/2025	17.350	3.672	7.229	28.251

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2023	86.563	202.511	359.854	648.928
Adições	6.744	20.354	11.469	38.567
Reversões	(7.766)	(3.442)	(12.732)	(23.940)
Reclassificação para RJ	(15.000)	-	(12.640)	(27.640)
Saldo em 31/12/2024	70.541	219.423	345.951	635.915
Adições	1.652	15.446	31.037	48.135
Reversões	(120)	(3.997)	(27.577)	(31.694)
Reclassificação para RJ	(2.390)	-	(10.535)	(12.925)
Saldo em 30/09/2025	69.683	230.872	338.876	639.431

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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Trabalhistas ⁱ	17.350	16.653	69.683	70.541
Tributárias	3.672	4.072	230.872	219.423
Cíveis ⁱ	7.229	7.823	338.876	345.951
Total	28.251	28.548	639.431	635.915
Parcela circulante	75	75	2.479	2.516
Parcela não circulante	28.176	28.473	636.952	633.399
¹ Parcela não circulante - pós RJ	418	1.327	90.777	105.344
² Parcela não circulante - antes RJ	24.086	23.074	315.303	308.632
³ Parcela não Circulante - Tributária	3.672	4.072	230.872	219.423
Total	28.251	28.548	639.431	635.915

ⁱ Valores líquidos reclassificados no montante de R\$ 40.565, 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 2025

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Trabalhistas	438	380	21.100	19.735
Tributárias	137.510	130.064	382.151	398.497
Cíveis	26.919	24.740	389.041	412.899
Total	164.867	155.184	792.292	831.131
Parcela Circulante	-	-	-	-
Parcela não circulante	164.867	155.184	792.292	831.131
¹ Parcela não circulante - pós RJ	4.411	2.365	303.555	235.097
² Parcela não circulante - antes RJ	22.946	22.755	106.586	197.537
³ Parcela não Circulante - Tributária	137.510	130.064	382.151	398.497
Total	164.867	155.184	792.292	831.131

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segrega o total das ações, em 30 de setembro de 2025, em quatro categorias de estimativas para possível encerramento dos processos:

- Parcela circulante: estimativa de valores para possíveis acordos a curto prazo;
- ¹ Parcela não circulante – pós pedido de RJ: estimativa de valores, não elegíveis ao plano da RJ, em decorrência do fato gerador ter ocorrido após fevereiro de 2017, ou seja, após o período de RJ;
- ² Parcela não circulante – antes do pedido de RJ: estimativa de valores, elegíveis ao plano de RJ, em decorrência do fato gerador ter ocorrido antes de fevereiro de 2017, ou seja, antes do pedido da RJ. Nesta situação, as liquidações dos processos judiciais após o julgamento serão quitadas nas condições previstas no plano de RJ e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota Explicativa nº 15b).
- ³ Parcela não circulante – estimativa de valores não elegíveis na RJ por serem processos tributários.

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

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

Após intimada, a RFB não apresentou novos recursos e atualmente o auto de infração original encontra-se migrado para cobrança residual de imposto devido por contribuição social, relativa à liquidação do julgado, no valor aproximado de R\$ 33.391, já com multa e juros. A Companhia permanece na discussão sobre esta cobrança residual, não deduzida do saldo existente e suficiente de base negativa de CSLL. A Companhia e nossos assessores entendem que a possibilidade de qualquer obrigação de desembolso, relacionado a esta cobrança residual, é remota.

b. Provisão para garantia após entrega do empreendimento

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Provisão para Garantia				
Parcela circulante	-	204	5.039	6.500
Parcela não circulante	-	130	12.830	13.333
Total da provisão	-	334	17.869	19.833

c. Provisão para multa por atraso na entrega do empreendimento

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

20 Patrimônio líquido**a. Capital social**

O capital social da Companhia, está representado em 30 de setembro de 2025, por 29.691.030 (vinte e nove milhões, seiscentas e noventa e uma mil e trinta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, no valor total de R\$ 6.627.523.

A composição do capital social da Companhia, entre 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, é apresentada, da seguinte forma:

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 31/12/2023	77.786.471	6.195.036	(52.308)	6.142.728
Aumento de Capital	1.665.719.106	416.429	-	416.429
Saldo em 31/12/2024	1.743.505.577	6.611.465	(52.308)	6.559.157
Grupamento de ações 125/1	13.948.045	-	-	-
Aumento de Capital ¹	15.742.985	16.058	-	16.058
Saldo em 30/09/2025	29.691.030	6.627.523	(52.308)	6.575.215

¹ Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em abril e maio de 2025, foi aprovado e homologado o aumento de capital da Companhia em R\$ 16.058, mediante emissão privada de 15.742.985 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 1,02 por ação. O aumento foi integralizado por capitalização de créditos extraconcursais, referentes ao resgate antecipado de notas comerciais (R\$ 8.108) e à novação de dívidas com credores (R\$ 7.950).

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do CA, em emissões que somem, excluídos os aumentos deliberados em assembleia geral, até o limite de 9.000.000.000 (nove bilhões) ações ordinárias.

b. Ações em tesouraria

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

Durante o período findo em 30 de setembro de 2025, não tivemos movimentações de ações reservadas aos credores omissos.

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

As movimentações das ações em tesouraria podem ser assim demonstradas:

Ações em tesouraria	Quantidade de ações ON	Total R\$
Saldo em 31/12/2023	37.682	898
Venda de ações por decisão judicial	(27.145)	(647)
Saldo em 31/12/2024	10.537	251
Grupamento de ações 125/1	84	-
Saldo em 30/09/2025	84	251

c. Lucro ou prejuízo por ação

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

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Prejuízo por ação básico				
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	24.496	(158.590)	(274.406)	(410.027)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em Mil)	21.935	21.935	156.817	156.817
Prejuízo por ação (em R\$) – básico	1,11675	(7,23000)	(1,74985)	(2,61468)
Prejuízo por ação diluído				
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	24.496	(158.590)	(274.406)	(410.027)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em Mil)	21.935	21.935	156.817	156.817
Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	1,11675	(7,23000)	(1,74985)	(2,61468)
Grupamento de ações 1/125ⁱ				
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em Mil)	-	-	1.255	1.255
Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	1,11675	(7,23000)	(218,73107)	(326,83558)

ⁱ Em decorrência do grupamento de ações, ocorrido no IT25, o cálculo do prejuízo por ação apresentado em 30/09/2024 foi recalculado par fins de comparabilidade, em atendimento ao requerido no CPC 41.

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

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

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

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

A Companhia não possui operações de hedge ou outros derivativos em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

a. Análise dos instrumentos financeiros

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

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas “Caixa e equivalentes de caixa”, “Empréstimos e financiamentos”, “Cédulas de Crédito Bancário” e “Debêntures a pagar”, usados para financiar os empreendimentos em construção, e para

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

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

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

A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

	Nota	Controladora		Consolidado		Classificação
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	IFRS 9
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	87	173	14.930	17.439	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	86	80	12.993	11.973	Custo amortizado
Contas a receber	5	1.675	2.138	158.094	146.889	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	11d	2.657.349	2.662.338	3.337	2.991	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		2.659.197	2.664.729	189.354	179.292	
Passivos financeiros						
Fornecedores		4.346	4.699	190.456	182.145	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	12	340.892	321.847	400.631	369.008	Custo amortizado
Debêntures a pagar	13	40.651	37.955	40.651	37.955	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	15	1.204.631	1.170.537	1.204.631	1.170.537	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	16	5.960	-	13.100	6.678	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	11d	703.368	681.184	17.453	16.583	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	9.164	6.963	Custo amortizado
Outras obrigações		5.637	296	158.604	144.200	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		2.305.485	2.216.518	2.034.690	1.934.069	

i. Valor justo dos ativos e passivos

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nestas demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

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

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

Análise de sensibilidade

Conforme requerido pelo CPC 40 – Instrumentos Financeiros, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual ela esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

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

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2025

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 30 de setembro de 2025, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 30 de setembro de 2025 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculados cenários com deterioração de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 30 de setembro de 2025, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 30/09/2025	Cenário Provável		
		I	II	III
Aplicações financeiras				
Certificado de depósito bancário (CDB)	20.305	13,32%	9,99%	6,66%
Receita projetada		2.705	2.028	1.352
Receita projetada total		2.705	2.028	1.352

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 2025, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR, CDI e do IPCA vigentes em 30 de setembro de 2025, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50% sobre CDI, TR e IPCA.

Operação	Risco	Risco sobre saldo em 30/09/2025	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos, empréstimos e CCBs		257.761			
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	217.168	378	473	568
Taxa sujeita à variação	IPCA	40.593	5.678	7.097	8.517
Encargos financeiros projetados			6.056	7.570	9.085
Debêntures		29.441			
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	29.441	51	64	77
Encargos financeiros projetados			51	64	77

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 2025 e 31 de dezembro de 2024, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

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

	30/09/2025	31/12/2024
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	61.488	59.140
. Outras dívidas corporativas	112.885	108.384
Total de empréstimos e financiamentos	174.373	167.524
Debêntures a pagar	40.651	37.955
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	226.258	208.447
Total da dívida bruta	441.282	413.926
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(27.923)	(29.412)
Dívida líquida	413.359	384.514
(-) Dívida de SFH	(61.488)	(59.140)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(36.469)	(34.155)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	315.402	291.219
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	(3.480.724)	(3.333.497)
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-9,1%	-8,7%

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

Risco de liquidez

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

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

Risco cambial

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

Risco de crédito

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

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

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

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

22 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025

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

a. Implementação do sistema de controle de risco

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

b. Sistema de controle de risco

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

c. Controle do risco de perdas

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

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

d. Controle da exposição máxima de caixa

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

e. Atuação em mercado com liquidez

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

f. Riscos operacionais

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

23 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

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

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 2025 e 31 de dezembro de 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		30/09/2025	31/12/2024
Seguro de construção (Risco de Engenharia e de Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	39.231	39.231
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	5.866	3.100
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	50.000	150.000
		95.097	192.331

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

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

25 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 2025 e 31 de dezembro de 2024.

26 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Vendas imobiliárias	(22)	280	-	-	43.207	93.479	80.347	117.224
(+/-) Provisão ou reversão de distratos	-	-	-	-	1.902	3.389	7.401	29.972
(-) Distratos incorridos	-	-	-	-	(6.248)	(18.329)	(5.921)	(24.422)
(+/-) Ajuste a valor presente	-	-	-	-	197	(981)	(77)	(354)
Receita de vendas imobiliárias	(22)	280	-	-	39.058	77.558	81.750	122.420
Outras receitas operacionais	-	-	-	-	2.782	23.157	(936)	(3.038)
Receita bruta	(22)	280	-	-	41.840	100.715	80.814	119.382
Deduções da receita	(5)	(8)			(4.126)	(8.560)	(2.025)	(5.928)
(-) Impostos (correntes e diferidos)	(5)	(8)	-	-	(1.214)	(1.935)	(546)	(812)
(-) Cancelamentos e descontos	-	-	-	-	(2.912)	(6.625)	(1.479)	(5.116)
Receita operacional líquida	(27)	272	-	-	37.714	92.155	78.789	113.454

27 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Custos das unidades vendidas	(40)	(107)	-	-	(20.995)	(41.546)	(58.900)	(84.890)
(+) Distratos incorridos	-	-	-	-	(5.344)	(15.670)	(4.659)	(21.647)
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	-	-	-	-	(411)	(643)	(5.722)	(1.661)
Custo de vendas imobiliárias	(40)	(107)	-	-	(26.750)	(57.859)	(69.281)	(108.198)
Encargos (capitalizados) revertidos (Nota 6)	(3)	(3)	-	-	(2.539)	(5.468)	(466)	(1.383)
Custo dos imóveis vendidos	(43)	(110)	-	-	(29.289)	(63.327)	(69.747)	(109.581)

28 Despesas de vendas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Propaganda, publicidade e demais	(107)	(155)	(76)	(241)	(378)	(1.095)	(578)	(1.937)
Comissões e premiações sobre vendas	-	-	-	-	(199)	(611)	(196)	(489)
Estande de vendas	(1)	(3)	(1)	(5)	(516)	(1.187)	(380)	(2.101)
Despesas com unidades prontas	(90)	(239)	55	(170)	(6.400)	(17.129)	(7.837)	(26.803)
Total	(198)	(397)	(22)	(416)	(7.493)	(20.022)	(8.991)	(31.330)

29 Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Salários, encargos e benefícios ¹	-	-	-	-	(7.475)	(22.026)	(7.702)	(24.260)
Honorários da administração	(1.114)	(3.005)	(316)	(1.073)	(1.166)	(3.293)	(316)	(1.073)
Participação nos resultados	(1.188)	(1.188)	-	-	(3.721)	(3.721)	(782)	(2.435)
Salários e encargos	(2.302)	(4.193)	(316)	(1.073)	(12.362)	(29.040)	(8.800)	(27.768)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(1.175)	(4.334)	(742)	(2.299)	(1.109)	(5.948)	(624)	(3.082)
Manutenção de informática	(135)	(393)	(183)	(720)	(517)	(1.591)	(18)	(1.635)
Consultoria	(253)	(1.504)	(383)	(1.212)	(370)	(1.918)	(568)	(1.782)
Outros serviços	-	(1)	-	(1)	(46)	(237)	(81)	(230)
Prestação de Serviços	(1.563)	(6.232)	(1.308)	(4.232)	(2.042)	(9.694)	(1.291)	(6.729)
Viagens	(16)	(19)	(1)	(1)	(68)	(174)	(44)	(87)
Telecomunicações e internet	(29)	(107)	(30)	(86)	(43)	(143)	(41)	(117)
Aluguel e reforma de imóveis	(8)	(115)	(90)	(277)	(147)	(362)	(177)	(628)
Outras despesas	(317)	(1.172)	(543)	(2.231)	(462)	(1.614)	(770)	(3.386)
Outras despesas administrativas	(370)	(1.413)	(664)	(2.595)	(720)	(2.293)	(1.032)	(4.218)
Total	(4.235)	(11.838)	(2.288)	(7.900)	(15.124)	(41.027)	(11.123)	(38.715)

¹ Em 2025, contém R\$ 4.925 referente à cessão de cargos estatutários e rescisões de colaboradores.

30 Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas

Os ajustes registrados nesta rubrica tiveram como contrapartida as seguintes rubricas patrimoniais nos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Disponibilidades	-	-	-	-	(23)	(23)	(26)	(28)
Contas a receber de clientes	(47)	(341)	(94)	566	12.718	(4.234)	(13.177)	1.859
Estoques	(168)	(655)	(512)	(696)	(2.065)	(7.246)	(7.464)	(10.556)
Partes relacionadas	(628)	(634)	5.075	3.913	(401)	(384)	3.469	17.363
Outros créditos	-	17	17	17	1.035	1.053	17	41
Investimentos ¹	-	-	(2.664)	(2.664)	7.965	7.965	(7.511)	(13.799)
Fornecedores a pagar	-	-	(19.717)	(14.975)	(113)	20.452	(19.717)	(30.165)
Impostos	-	-	-	-	(94)	(293)	321	973
Provisões/ reversões								
. Contingências jurídicas	(185)	33.782	243	(889)	(11.619)	19.533	2.850	1.411
. Multa por atraso de obra	-	-	-	-	(2.010)	(12.090)	(5.400)	(10.435)
Outras obrigações	-	1.004	-	(2.413)	(2.511)	523	1.111	(5.901)
Demais contas patrimoniais	(22)	(557)	(295)	(6.825)	821	(4.050)	(5.829)	(5.708)
Total	(1.050)	32.616	(17.947)	(23.966)	3.703	21.206	(51.356)	(54.945)

¹ Contempla ganho de capital de R\$ 7,9 milhões, no resultado consolidado do 3T25, referente a venda do empreendimento Golden Tulip.

31 Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicações financeiras	19	42	3	24	835	2.150	778	3.066
Varição monetária, juros e multas	110	290	87	198	610	19.501	12.485	23.453
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	-	-	-	87.474	-	-	-	87.474
Outras receitas financeiras	-	-	-	99	-	920	4.330	5.557
	129	332	90	87.795	1.445	22.571	17.593	119.550
Despesas financeiras								
Juros de empréstimos	(14)	(3.162)	120	76	(2.982)	(7.486)	95	(2.457)
Despesas bancárias	-	(1)	(2)	(5)	(18)	(56)	(25)	(81)
Outras despesas financeiras ²	(4.994)	(24.545)	(1.841)	(12.082)	(23.207)	(60.306)	(9.683)	(42.255)
Encargos sobre a dívida de RJ	(21.351)	(77.923)	(17.992)	(60.638)	(21.351)	(77.923)	(17.992)	(60.638)
Total de despesas financeiras	(26.359)	(105.631)	(19.715)	(72.649)	(47.558)	(145.771)	(27.605)	(105.431)
Juros capitalizados (Nota 6)	-	-	-	-	2.982	4.355	-	-
Ajuste de encargos na provisão de distratos (IFRS15)	-	-	-	-	768	(8.692)	677	2.930
AVJ sobre estimativa de habilitação RJ *	(3.090)	(9.452)	(1.481)	(68.887)	(3.090)	(9.452)	(1.481)	(68.887)
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	105.916	(17.161)	(263.942)	(306.583)	105.916	(17.161)	(263.942)	(306.583)
	76.467	(132.244)	(285.138)	(448.119)	59.018	(176.721)	(292.351)	(477.971)
Total do resultado financeiro	76.596	(131.912)	(285.048)	(360.324)	60.463	(154.150)	(274.758)	(358.421)

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

² Contêm R\$ 26.238, no consolidado, referente a efeitos de renegociações e distratos com clientes;

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

Notas Explicativas**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025**32 Transações que não afetaram o caixa**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Atividades Operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	-	(39.998)	(3.475)	(37.779)
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(11.871)	(58.696)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(26.117)	(70.479)	7.950	-
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	23.938	(239.884)	3.371	(239.884)
Outras obrigações	11.975	21.892	11.975	7.890
	9.796	(328.469)	7.950	(328.469)
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos	6.262	(87.960)	8.108	(87.960)
Aumento de capital social	(16.058)	416.429	(16.058)	416.429
	(9.796)	328.469	(7.950)	328.469
Reconciliação com os eventos não caixa:				
Pagamento a credores concursais com dação de ativos	-	(70.479)	(15.346)	(70.479)
Amortização de SFH e outras obrigações com dação de ativos	21.608	-	31.404	-
Aumento de capital com capitalização de créditos concursais	-	(416.429)	-	(416.429)
Reclassificação contingências x RJ	11.975	21.892	11.975	21.892
Ajustes entre dívidas extraconcursal e concursal	8.592	66.068	(11.975)	136.547
Cessão de dívida com partes relacionadas	(26.117)	70.479	-	-
Participações a pagar	-	-	-	-
Pagamento de obrigações com aumento de capital	(16.058)	-	(16.058)	-
Total	-	(328.469)	-	(328.469)

33 Auditores independentes

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

34 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.

35 Eventos subsequentes**i. Homologação do aumento de capital**

Em 2 de outubro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia homologou, por unanimidade, o aumento de capital social previamente aprovado em 7 de agosto de 2025, no montante total de

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

R\$ 345.294, mediante emissão privada de 627.806.311 (seiscentas e vinte e sete milhões, oitocentas e seis mil, trezentas e onze) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 0,55 por ação.

Com essa homologação, o capital social passou de R\$ 6.627.523, representado por 29.691.030 ações ordinárias, para R\$ 6.972.816, representado por 657.497.341 (seiscentas e cinquenta e sete milhões, quatrocentas e noventa e sete mil, trezentas e quarenta e uma) ações ordinárias.

ii. Grupamento de ações

Em 13 de outubro de 2025, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, na qual os acionistas aprovaram o grupamento da totalidade das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da Companhia, na proporção de 200 (duzentas) ações para formar 1 (uma) ação, sem alteração do valor do capital social, que permanece em R\$ 6.972.816.

O grupamento será efetivado após o término do prazo de 30 (trinta) dias para livre ajuste de posições acionárias, de modo que, a partir do dia 17 de novembro de 2025, as ações da Companhia passarão a ser negociadas grupadas.

Após a efetivação do grupamento, o capital social da Companhia passará a ser dividido em 3.287.486 (três milhões, duzentas e oitenta e sete mil, quatrocentas e oitenta e seis) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, sem alteração na participação proporcional dos acionistas, nem nos direitos ou vantagens conferidos pelas ações.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 09/2025

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 09/2025

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 09/2025

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

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

Denominação da Companhia: PDG REALTY S.A. EMPREEND E PARTICIPACOES							
Grupo e Pessoas Ligadas	() Controlador	() Conselho Administração	() Diretoria	(X) Conselho Fiscal		() Órgãos Técnicos ou Consultivos	
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Ações			ON		300		
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
Saldo Final							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Ações			ON		300		

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 09/2025

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

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

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

Acionista	Part. %	Ações
Pessoas Físicas	78,34%	23.259.953
Arthur Smejoff	9,09%	2.698.915
Administradores	0,00%	300
Tesouraria	0,00%	84
Outros	12,57%	3.731.778
Total de ações emitidas	100,00%	29.691.030

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os períodos de nove meses findos 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

Chamamos atenção para a Nota Explicativa no 1 (c), que indica que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia foram preparadas no pressuposto de continuidade operacional. Adicionalmente, conforme discutido na Nota Explicativa no 1 (b) (iv), em 14 de outubro de 2021, o Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial da Companhia e suas controladas. No entanto, a Companhia e suas controladas, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, incorreram em prejuízo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 158.590 mil e R\$ 163.285 mil, respectivamente, bem como apresentaram capital circulante líquido negativo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 237.335 mil e R\$ 628.295 mil, respectivamente, além de patrimônio líquido negativo de R\$ 3.405.289 mil na controladora e R\$ 3.480.724 mil no consolidado. Essa situação patrimonial e financeira da Companhia e de suas controladas, em conjunto com os outros assuntos e eventos apresentados nas Notas Explicativas nos 1 (b), 1 (c), 1(d), 12, 13 e 15, 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 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no

Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1
Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025.

São Paulo, 12 de novembro de 2025.

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

ROBERTO GIARELLI
Diretor Vice-presidente Financeiro

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

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

Declaro, na qualidade de diretor responsável por fazer elaborar as demonstrações financeiras da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 2.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos do artigo 27, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80/2022, conforme alterada, que revii, discuti e concordo com o parecer positivo (sem ressalvas) dos auditores independentes (Grant Thornton Auditores Independentes Ltda) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2025 (o "Parecer").

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

1. A Companhia saiu da Recuperação Judicial em 14 de outubro de 2021, conforme decisão proferida pelo Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais. Desde a aprovação do plano e de seu aditamento, aprovados pelos credores da Companhia em novembro de 2017 e dezembro de 2020, respectivamente, a Companhia vem cumprindo integralmente os pagamentos previstos, estando em dia com o cronograma e todas as obrigações previstas no plano.
2. O Plano de Recuperação encontra-se atualmente com plena eficácia. Destacamos que até o final do período, findo em 30 de setembro de 2025, acumulamos pagamentos no montante total de R\$ 1.960 bilhão, realizados através de dações em ativos (R\$ 305 milhões), pagamentos com recursos próprios (R\$ 135 milhões) e pagamento com ações da Companhia (R\$ 1.520 bilhão). Também é relevante destacar que o saldo restante da dívida (R\$ 3.711 bilhão) está concentrado em 2% (R\$ 87 milhões) para realização no curtíssimo prazo, também a ser quitado com recursos provenientes das nossas operações e entrega de ações da Companhia e, 98% (R\$ 3.624 bilhão) para longuíssimo prazo (entre 07 e 17 anos).
3. As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano inicial de RJ, continuam sendo negociadas individualmente com cada credor e possuem, na sua maioria, garantias envolvendo os ativos do Grupo PDG. É relevante afirmar que na insuficiência de garantias e apuração de eventual saldo residual, este será classificado como credor quirografário, do Plano de Recuperação Judicial, e terá seu vencimento definido para novembro de 2037.
4. Com base na Projeção de Caixa de Longo Prazo (cinco anos) que vem sendo avaliada e acompanhada por nossos auditores a cada final de exercício, principalmente desde o início da Recuperação Judicial em 2017, verifica-se que a Companhia sempre projetou manter sua operação ativa e nunca avaliou a necessidade de liquidação total de seus ativos. O marco inicial do processo de retomada operacional da Companhia, seguindo o planejamento estratégico realizado, ocorreu no segundo semestre de 2022 com o lançamento do empreendimento ix. Tatuapé e a antecipação do início de sua obra, ocorrida em agosto de 2023. O lançamento do segundo empreendimento, ix. Santana, ocorrido no final de 2023, e a aprovação de novas viabilidades para futuros lançamentos reforçam a percepção desta Administração para plena condição da Companhia se manter operacional no longo prazo.
5. Sobre as incertezas da continuidade operacional da Companhia, relacionada:
 - i. Com a existência de prejuízos contábeis e índices financeiros negativos: entendemos que estes são fruto de operações de longa data e que ainda demandam de maior tempo para serem neutralizados com novas operações, estas já iniciadas e programadas;
 - ii. Com as dívidas extraconcursais: que continuam sendo equalizadas junto aos credores e, num cenário crítico para quitação dos mesmos teríamos como possíveis ações, além dos pagamentos previstos: a) amortização ou quitação através da execução de garantias, e b) a conversão de saldos residuais extraconcursais para concursais, conforme procedimento definido na sentença de encerramento da Recuperação Judicial da Cia, onde eventual saldo apurado será classificado como quirografário, com vencimento do pagamento definido para novembro de 2037, cenário esse reforçado pela manutenção integral da sentença de saída da Recuperação Judicial e concordância, em 06/02/2024, do Tribunal de Justiça de São Paulo.
 - iii. Com o processo Recuperação Judicial: que desde seu início em 2017 e passando pelo seu encerramento em 2021 até a presente data, não teve questionamentos relacionados a cancelamento ou interrupção. Que a única alteração no seu contexto, por aditamento em 2020, foi criada pela Companhia face ao planejamento de equalização de dívida e antecipação de pagamento.

Desta forma, considerando o acima, apesar de respeitarmos a opinião do auditor, discordamos de que existem incertezas significativas, que sejam do nosso conhecimento, desde o início da implementação do Plano de Recuperação, até o presente momento, que possam se refletir em um questionamento razoável sobre a continuidade operacional da Companhia.

São Paulo, 12 de novembro de 2025.

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

ROBERTO GIARELLI
Diretor Vice-presidente Financeiro