

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	18
--------------------------------	----

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	63
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	67
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	69
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	70
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	71
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	3.221
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>3.221</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	18
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>18</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	2.668.887	2.674.083
1.01	Ativo Circulante	28.765	28.357
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	241	245
1.01.01.01	Caixa e Bancos	241	245
1.01.02	Aplicações Financeiras	69	69
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	69	69
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	69	69
1.01.03	Contas a Receber	3.126	3.307
1.01.03.01	Clientes	3.126	3.307
1.01.04	Estoques	2.751	2.727
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.751	2.727
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.455	5.772
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.455	5.772
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.033	1.476
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	1.033	1.476
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.090	14.761
1.01.08.03	Outros	20.090	14.761
1.01.08.03.07	Outros Ativos	20.090	14.761
1.02	Ativo Não Circulante	2.640.122	2.645.726
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.877.932	1.877.956
1.02.01.04	Contas a Receber	4	59
1.02.01.04.01	Clientes	4	59
1.02.01.05	Estoques	2.500	2.500
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.500	2.500
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.875.428	1.875.397
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.875.428	1.875.397
1.02.02	Investimentos	761.912	767.468
1.02.02.01	Participações Societárias	761.912	767.468
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.953	2.834
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	758.959	764.634
1.02.03	Imobilizado	278	302
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	254	274
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	24	28

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	2.668.887	2.674.083
2.01	Passivo Circulante	2.187.784	2.114.539
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.386	2.418
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.386	2.418
2.01.02	Fornecedores	109.464	111.476
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	109.464	111.476
2.01.02.01.01	Fornecedores	3.507	8.416
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	105.957	103.060
2.01.03	Obrigações Fiscais	846	943
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	846	943
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	689	689
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	68	67
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	89	187
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	757.411	737.402
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	370.906	373.061
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	370.906	373.061
2.01.04.02	Debêntures	386.505	364.341
2.01.05	Outras Obrigações	1.315.584	1.262.300
2.01.05.02	Outros	1.315.584	1.262.300
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	647	650
2.01.05.02.09	Outros Passivos	10.130	10.047
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.304.807	1.251.603
2.01.06	Provisões	93	0
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	93	0
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	93	0
2.02	Passivo Não Circulante	5.506.143	5.385.757
2.02.02	Outras Obrigações	2.459.042	2.413.183
2.02.02.02	Outros	2.459.042	2.413.183
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	710.117	707.126
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	608.620	599.937
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	463	467
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.139.466	1.105.076
2.02.02.02.15	Outros Passivos	376	577
2.02.04	Provisões	3.047.101	2.972.574
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	35.920	47.557
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	35.920	47.557
2.02.04.02	Outras Provisões	3.011.181	2.925.017
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	3.011.181	2.925.017
2.03	Patrimônio Líquido	-5.025.040	-4.826.213
2.03.01	Capital Social Realizado	5.703.542	5.703.542
2.03.01.01	Capital Social	5.703.542	5.703.542
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.743	1.236.743
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	1.206.746	1.206.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	29.997	29.997
2.03.04	Reservas de Lucros	-3.583	-13.726

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-3.583	-13.726
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.961.742	-11.752.772

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	172	234
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	152	-50
3.03	Resultado Bruto	324	184
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-99.433	-124.934
3.04.01	Despesas com Vendas	-171	-203
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.332	-6.140
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	789	-34.836
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-69	-59
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-23	-19
3.04.05.05	Outras	881	-34.758
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-91.719	-83.755
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-99.109	-124.750
3.06	Resultado Financeiro	-106.870	-157.418
3.06.01	Receitas Financeiras	32.544	14.255
3.06.02	Despesas Financeiras	-139.414	-171.673
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-205.979	-282.168
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.991	328.552
3.08.02	Diferido	-2.991	328.552
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-208.970	46.384
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-208.970	46.384
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-64,87737	0,82632
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-64,87737	0,82632

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-208.970	46.384
4.03	Resultado Abrangente do Período	-208.970	46.384

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7.247	3.913
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-22.279	-8.549
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-205.979	-282.168
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	24	19
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	86.045	72.098
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	20.714	85.279
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	91.719	83.755
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	-11.174	118
6.01.01.14	Outros	-3.618	32.310
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-10	40
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	15.377	17.606
6.01.02.03	Contas a Receber	200	588
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	4.390	0
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	-24	0
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	443	942
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	5.630	17.963
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	2.212	-640
6.01.02.17	Fornecedores	137	-1.253
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	-4	-30
6.01.02.20	Outras Movimentações	2.393	36
6.01.03	Outros	-345	-5.144
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-345	-291
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	0	-4.853
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	-2
6.02.08	Aplicações Financeiras	0	-2
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	7.243	-2.626
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-2.900	-2.626
6.03.03	Ações em tesouraria	10.143	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4	1.285
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	245	374
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	241	1.659



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.143	0	0	0	10.143
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.143	0	0	0	10.143
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-208.970	0	-208.970
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-208.970	0	-208.970
5.07	Saldos Finais	5.703.542	1.233.160	0	-11.961.742	0	-5.025.040

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.384	0	46.384
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.384	0	46.384
5.07	Saldos Finais	5.293.820	1.230.075	0	-11.627.950	0	-5.104.055

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
7.01	Receitas	176	239
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	172	239
7.01.02	Outras Receitas	4	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.696	-39.362
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	152	-50
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.729	-4.554
7.02.04	Outros	881	-34.758
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.520	-39.123
7.04	Retenções	-23	-19
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-23	-19
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.543	-39.142
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-59.175	-69.500
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-91.719	-83.755
7.06.02	Receitas Financeiras	32.544	14.255
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-61.718	-108.642
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-61.718	-108.642
7.08.01	Pessoal	4.211	1.234
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.052	1.081
7.08.01.02	Benefícios	39	37
7.08.01.03	F.G.T.S.	120	116
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.527	-328.006
7.08.02.01	Federais	3.527	-328.006
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	139.514	171.746
7.08.03.01	Juros	106.045	72.236
7.08.03.02	Aluguéis	100	73
7.08.03.03	Outras	33.369	99.437
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-208.970	46.384
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-208.970	46.384

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	1.131.726	1.174.676
1.01	Ativo Circulante	893.842	930.386
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	82.600	91.722
1.01.01.01	Caixa e Bancos	11.673	13.517
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	70.927	78.205
1.01.02	Aplicações Financeiras	8.339	7.450
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	8.339	7.450
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	8.339	7.450
1.01.03	Contas a Receber	176.759	190.704
1.01.03.01	Clientes	176.759	190.704
1.01.04	Estoques	619.146	627.495
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	619.146	627.495
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.792	7.511
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.792	7.511
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.033	1.476
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	1.033	1.476
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.173	4.028
1.01.08.03	Outros	4.173	4.028
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	4.173	4.028
1.02	Ativo Não Circulante	237.884	244.290
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	206.088	213.334
1.02.01.04	Contas a Receber	27.767	32.675
1.02.01.04.01	Clientes	27.767	32.675
1.02.01.05	Estoques	79.282	79.282
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	79.282	79.282
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	99.039	101.377
1.02.01.10.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	28.744	29.288
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.144	1.336
1.02.01.10.10	Outros Créditos	53.679	56.840
1.02.01.10.13	Tributos Correntes a Recuperar	15.472	13.913
1.02.02	Investimentos	29.053	28.039
1.02.02.01	Participações Societárias	29.053	28.039
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	29.053	28.039
1.02.03	Imobilizado	1.932	2.045
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.115	1.126
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	817	919
1.02.04	Intangível	811	872
1.02.04.01	Intangíveis	811	872

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	1.131.726	1.174.676
2.01	Passivo Circulante	3.532.422	3.413.650
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.659	9.608
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.659	9.608
2.01.02	Fornecedores	253.598	247.999
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	253.598	247.999
2.01.02.01.01	Fornecedores	147.641	144.939
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	105.957	103.060
2.01.03	Obrigações Fiscais	35.029	37.397
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	35.029	37.397
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.152	7.183
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	16.152	18.162
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	8.563	8.636
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	3.162	3.416
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.333.101	1.278.666
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	946.596	914.325
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	946.596	914.325
2.01.04.02	Debêntures	386.505	364.341
2.01.05	Outras Obrigações	1.730.612	1.692.971
2.01.05.02	Outros	1.730.612	1.692.971
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	267	267
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	215.930	230.801
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	3.779	3.452
2.01.05.02.09	Outros Passivos	112.642	119.426
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.397.994	1.339.025
2.01.06	Provisões	169.423	147.009
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.521	105
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	2.521	105
2.01.06.02	Outras Provisões	166.902	146.904
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	13.594	263
2.01.06.02.04	Provisão de Multa a Pagar por Atraso de Obra	153.308	146.641
2.02	Passivo Não Circulante	2.690.772	2.651.694
2.02.02	Outras Obrigações	2.022.674	1.962.378
2.02.02.02	Outros	2.022.674	1.962.378
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	44.964	25.039
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	20.241	19.979
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	710.117	707.126
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	41.717	41.704
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	49.138	49.599
2.02.02.02.11	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	592	0
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.139.466	1.105.076
2.02.02.02.15	Outros Passivos	16.439	13.855
2.02.04	Provisões	668.098	689.316
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	643.109	641.468
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	643.109	641.468

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.02.04.02	Outras Provisões	24.989	47.848
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	24.675	47.529
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	314	319
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-5.091.468	-4.890.668
2.03.01	Capital Social Realizado	5.703.542	5.703.542
2.03.01.01	Capital Social	5.703.542	5.703.542
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.743	1.236.743
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	1.206.746	1.206.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	29.997	29.997
2.03.04	Reservas de Lucros	-3.583	-13.726
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-3.583	-13.726
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.961.742	-11.752.772
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-66.428	-64.455

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.052	7.816
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.337	-7.826
3.03	Resultado Bruto	715	-10
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-49.105	-108.428
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.543	-14.897
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.947	-13.751
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-20.770	-79.966
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-76	-1.546
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-183	-204
3.04.05.05	Outras	-20.511	-78.216
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	155	186
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-48.390	-108.438
3.06	Resultado Financeiro	-155.763	-173.269
3.06.01	Receitas Financeiras	49.391	18.090
3.06.02	Despesas Financeiras	-205.154	-191.359
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-204.153	-281.707
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.758	326.619
3.08.01	Corrente	-3.346	-2.174
3.08.02	Diferido	-2.412	328.793
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-209.911	44.912
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-209.911	44.912
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-208.970	46.384
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-941	-1.472
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-64,87737	0,82632
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-64,87737	0,82632

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-209.911	44.912
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-209.911	44.912
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-208.970	46.384
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-941	-1.472



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-15.118	2.486
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-28.429	-33.736
6.01.01.01	Prejuízo Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-204.153	-281.707
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	183	204
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	126.911	92.882
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	20.714	85.279
6.01.01.09	Baixa por Impairment sobre Ágio, Mútuos e Estoque de Imóveis	-1.722	3.263
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-155	-186
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	12.339	8.125
6.01.01.14	Outros	22.116	75.858
6.01.01.15	Provisão para Participação nos Resultados	739	642
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-5.401	-18.096
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	18.804	44.620
6.01.02.03	Contas a Receber	20.100	33.611
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	4.583	1.718
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	541	-2.127
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	443	941
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	749	1.566
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	1.154	1.099
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	896	-88
6.01.02.17	Fornecedores	-533	-8.096
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	-4	-30
6.01.02.20	Outras Movimentações	-9.125	16.026
6.01.03	Outros	-5.493	-8.398
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-5.493	-3.545
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	0	-4.853
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-899	6.895
6.02.02	Intangível	0	-61
6.02.06	Aplicações Financeiras	-889	6.956
6.02.08	Aquisições de Imobilizado	-10	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	6.895	-2.831
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-3.248	-2.831
6.03.03	Ações em Tesouraria	10.143	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-9.122	6.550
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	91.722	84.886
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	82.600	91.436

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213	-64.455	-4.890.668
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213	-64.455	-4.890.668
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.143	0	0	0	10.143	-1.032	9.111
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.143	0	0	0	10.143	0	10.143
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-1.032	-1.032
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-208.970	0	-208.970	-941	-209.911
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-208.970	0	-208.970	-941	-209.911
5.07	Saldos Finais	5.703.542	1.233.160	0	-11.961.742	0	-5.025.040	-66.428	-5.091.468

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439	-61.409	-5.211.848
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439	-61.409	-5.211.848
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	374	374
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	374	374
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.384	0	46.384	-1.472	44.912
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.384	0	46.384	-1.472	44.912
5.07	Saldos Finais	5.293.820	1.230.075	0	-11.627.950	0	-5.104.055	-62.507	-5.166.562

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
7.01	Receitas	5.167	8.433
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.704	7.156
7.01.02	Outras Receitas	1.463	1.277
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-40.826	-105.888
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-5.337	-7.826
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.978	-19.846
7.02.04	Outros	-20.511	-78.216
7.03	Valor Adicionado Bruto	-35.659	-97.455
7.04	Retenções	-183	-204
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-183	-204
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-35.842	-97.659
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	49.546	18.276
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	155	186
7.06.02	Receitas Financeiras	49.391	18.090
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	13.704	-79.383
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	13.704	-79.383
7.08.01	Pessoal	12.390	7.396
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.988	6.106
7.08.01.02	Benefícios	947	774
7.08.01.03	F.G.T.S.	455	516
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.867	-323.636
7.08.02.01	Federais	5.864	-323.645
7.08.02.03	Municipais	3	9
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	205.358	191.945
7.08.03.01	Juros	146.679	93.429
7.08.03.02	Aluguéis	204	586
7.08.03.03	Outras	58.475	97.930
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-209.911	44.912
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-208.970	46.384
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-941	-1.472

## Comentário do Desempenho



### Mensagem Inicial

Durante o primeiro trimestre, a Companhia trabalhou com foco na definição das metas, orçamento e projeções para esse ano.

Seguimos com especial atenção nas vendas das unidades do ix. Tatuapé, além de estarmos em fase final de planejamento para o breve início dessa obra. Conforme ata de Reunião do Conselho divulgada em 14 de abril, a Companhia assinou o *Term Sheet* com a ORIZ para financiamento da obra do ix. Tatuapé, cujo cronograma de liberação dos recursos está vinculado a determinadas condições precedentes.

Estamos em fase final de planejamento para, em breve, anunciarmos mais um lançamento da ix.. Será mais um produto que contará com grandes diferenciais, seguindo o planejamento estratégico da Companhia.

Nosso projeto de melhoria da experiência dos clientes já apresenta importantes resultados, tanto nos sites de ocorrências consumeristas quanto em nossa pesquisa CSAT (*customer satisfaction*).

O desenvolvimento do nosso projeto de Jornada Digital segue a todo vapor e, ainda neste ano, traremos boas novidades em relação a esse tema.

Continuamos com a implantação de nossa agenda de ESG, que tem especial atenção na inclusão e diversidade.

Em março, concluímos o grupamento das ações PDGR3 na proporção de 100:1, sem modificação do capital social, com objetivo de atender às normas da B3, evitando que as ações permanecessem cotadas abaixo de R\$1,00. O processo de grupamento seguiu todos os processos previstos na legislação e nas melhores práticas de governança corporativa.

Conforme anteriormente informado, em atendimento às normas da CVM e seguindo melhores práticas de governança corporativa, contratamos a Grant Thornton (GT) para dar continuidade aos trabalhos na prestação de serviços de auditoria independente do Grupo PDG. A GT já iniciou seus trabalhos nas informações financeiras do 1T23 da Companhia.

Ao longo do primeiro trimestre, iniciamos o processo de conversão de créditos de credores trabalhistas e quirografários em ações (*equity*), conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial. Manteremos todos os acionistas, credores e o mercado em geral informados sobre o tema, na medida de seu avanço.

### Destaques dos Resultados Operacionais

No 1T23, as vendas brutas somaram R\$19 milhões, queda de 14% em relação ao 1T22. Apesar dessa redução, o resultado está em linha com a meta estabelecida para o período.

## Comentário do Desempenho



Os distratos totalizaram R\$14,2 milhões no 1T23, queda de 52% em relação ao 1T22 e, portanto, as vendas líquidas totalizaram R\$4,8 milhões no 1T23.

O distrato segue sendo uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda, e por isso, nosso principal indicador de venda são as vendas brutas.

No 1T23 foram repassadas 62 unidades (R\$7,4 milhões), uma redução de 48% na quantidade de unidades repassadas na comparação com o 1T22. O volume de repasse foi impactado pela redução das vendas, porém, está em linha com o projetado para o período.

As despesas gerais, administrativas e comerciais foram reduzidas em 1% na comparação trimestral, principalmente devido ao menor volume de despesas com unidades prontas em estoque.

A dívida concursal aumentou em R\$37 milhões (3%) durante o 1T23, devido ao acruo de juros no período e à habilitação de novos créditos na recuperação judicial.

A dívida extraconcursal aumentou R\$114 milhões (4%) durante o 1T23, devido ao acruo de juros no período.

### **Mensagem Final**

A Companhia segue com grande foco na agenda de desalavancagem, inovação e lançamentos.

A conclusão do aumento de capital para conversão de dívidas concursais em equity, que deverá ocorrer ao longo do segundo semestre, contribuirá para aceleração da desalavancagem da Companhia e, por consequência, na melhoria nos indicadores contábeis.

Além disso, o início das obras do ix. Tatuapé, com financiamento contratado, o lançamento de mais um empreendimento previsto para ocorrer ainda neste ano, e os avanços no projeto de Jornada Digital, são um grande avanço na solidificação da retomada da Companhia.

Estamos acompanhando atentamente o cenário econômico mundial e nacional, mantendo nossas estratégias alinhadas a eles e preparados para eventuais correções que se façam necessárias. Reforçamos nosso compromisso com o cumprimento das nossas obrigações no Plano de Recuperação Judicial, especial atenção aos nossos Clientes e ao nosso Time e foco na retomada dos nossos lançamentos, com planejamento e controle dos riscos, sempre guiados pelos aprendizados obtidos até aqui.

Administração

## **Notas Explicativas**

# **PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 31 de março de 2023

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

## **Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de três meses findo em 31 de março de 2023**

(Em milhares de Reais)

### **1 Contexto operacional**

#### **a. Informações gerais**

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

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

#### **b. Recuperação judicial**

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

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

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

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

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

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

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

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



## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

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

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

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

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

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

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

Conforme informado pela Companhia, através de fato relevante de 28 de abril de 2021, o fundo FIDC - VKR Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC VKR”) titular de créditos quirografários, subscreveu e integralizou 31.814.826 (trinta e um milhões, oitocentos e quatorze mil, oitocentos e vinte e seis) ações ordinárias, do aumento de capital realizado pela Companhia, passando a ter 56,68% do capital social. Em 14 de junho de 2022, 25 de agosto de 2022, 09 de setembro de 2022 e 31 de março de 2023, a Companhia recebeu correspondência eletrônica do FIDC - VKR, informando a diminuição da sua participação acionária na Companhia, passando a deter ao final de 31 de março de 2023, 821.863 (31/12/2022: 22.324.826) ações ordinárias, equivalentes a aproximadamente 25,5% (31/12/2022: 39,8%) do capital social da Companhia. Após a conclusão das alienações de ações o FIDC VKR deixou de ser acionista controlador da Companhia.

### **(iii) Marcos do plano de RJ**

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

Entre as principais medidas aprovadas no plano de RJ para reestruturação dos passivos da Companhia estão: (i) limitação de valores para reversão dos encargos sobre os créditos devidos até a aprovação final do plano; (ii) possibilidade da conversão de dívida em ações da Companhia; e (iii) alongamento do restante da dívida concursal da Companhia em até 25 anos.

O total de dívidas reestruturadas e incluídas no Plano de RJ da Companhia atingiu, até 31 de março de 2023, R\$ 5.695.690 (dívida concursal); 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

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

credor, a Companhia apurou junto a seus credores a reversão de multas e juros, no montante de R\$ 818.560, de forma que a dívida total reestruturada passou a ser de R\$ 4.877.130.

As opções de pagamento, por escolha dos credores, e os correspondentes saldos atualizados estão apresentadas na Nota Explicativa nº 13b.

O saldo da dívida, incluindo os juros e amortizações, totalizou R\$ 4.229.107 em 31 de março de 2023. Após cálculo do ajuste a valor presente o saldo contábil totalizou R\$ 1.245.423.

O cronograma para liquidação do saldo, no curtíssimo prazo, está concentrado na quitação com entrega de ações da Companhia (R\$ 105.361) e no pagamento de credores que ainda tenham questionamento sobre o valor de seus créditos (R\$ 596). Considerando que até o final de 2023 temos 3% da dívida concursal (R\$ 105.957) a ser quitada com maior parte por ações da Companhia, podemos afirmar que os recursos já existentes, em caixa, nos dão total condição para realização desta última etapa, de curto prazo, atendendo mais uma etapa da reestruturação inicialmente proposta no plano de RJ.

O saldo residual da dívida em longo prazo (R\$ 4.123.150), representando 97% do saldo total, está com cronograma de pagamento para período entre 10 e 20 anos; assim, nos possibilita foco em ações de curto prazo que gerem condições de liquidação futura destes compromissos.

Os pagamentos realizados dentro do prazo estabelecido no plano da RJ e seu aditamento representaram a conclusão de uma etapa fundamental do processo de Recuperação Judicial e um importante passo rumo à manutenção da normalidade operacional e à retomada do crescimento do Grupo (PDG). Conforme previsto no cronograma de pagamento do plano de RJ, detalhado na Nota Explicativa nº 13b, a Companhia realizou, até 31 de março de 2023 o pagamento total de R\$ 1.095.693 aos credores:

	Exercícios						Total
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Quirografários	174.471	66	202	288.815	375.643	4	839.201
ME/EPP	12.351	3	-	78	4.044	-	16.476
Garantia real	39.150	30.294	9.635	101.115	3.440	-	183.634
Trabalhistas	23.793	1.226	2.511	24.844	4.008	-	56.382
<b>Total</b>	<b>249.765</b>	<b>31.589</b>	<b>12.348</b>	<b>414.852</b>	<b>387.135</b>	<b>4</b>	<b>1.095.693</b>
<b>Total acumulado</b>	<b>249.765</b>	<b>281.354</b>	<b>293.702</b>	<b>708.554</b>	<b>1.095.689</b>	<b>1.095.693</b>	

**(iv) Encerramento do processo de RJ**

Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que, naquela data, o Juiz da 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial do Grupo (PDG).

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

**c. Continuidade operacional**

A continuidade das operações da Companhia conforme inicialmente exposto nos autos do plano de RJ e comprovadamente mantida desde sua proposta até seu encerramento, demonstra que o Grupo (PDG) reúne condições para superação da crise econômico-financeira vivenciada, sendo que a RJ se inseriu no contexto de uma série de medidas para buscar nosso efetivo soerguimento. Para que cada etapa desse objetivo continue sendo atingida, o redimensionamento de atividades do Grupo (PDG) continua sendo praticado e, aliado à

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

nossa política de monitoramento constante sobre o fluxo de caixa de curto, médio e longo prazo, nos dá certeza sobre o sucesso nos resultados a serem alcançados.

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

Assim, em paralelo ao plano de RJ, demos ênfase à operação do Grupo (PDG), com intuito de alavancar as vendas de unidades e prestação de serviços; também retomamos os esforços de atualização e aperfeiçoamento dos controles internos, prejudicados ao longo do período de estruturação e aprovação do plano de RJ da Companhia.

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

**d. Dívidas extraconcursais**

As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano de RJ continuam sendo renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo (PDG). As dívidas e garantias estão assim relacionadas:

<b>Dívidas:</b>	<b>Debêntures</b>	<b>CCB/CCI</b>	<b>SFH</b>	<b>SFI</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
<b>Tipos de Garantia:</b>						
Alienação fiduciária	-	1.364.025	-	370.906	1.734.931	63,07%
Cessão de direitos creditórios	336.536	27.841	521.876	-	886.253	32,97%
Alienação fiduciária e hipoteca	49.969	-	-	-	49.969	1,78%
Hipoteca	-	-	53.814	-	53.814	1,96%
	<b>386.505</b>	<b>1.391.866</b>	<b>575.690</b>	<b>370.906</b>	<b>2.724.967</b>	<b>99,78%</b>
Sem garantia	-	6.128	-	-	6.128	0,22%
<b>Total</b>	<b>386.505</b>	<b>1.397.994</b>	<b>575.690</b>	<b>370.906</b>	<b>2.731.095</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nota explicativa nº</b>	<b>12 b</b>	<b>12 a</b>	<b>11</b>	<b>11</b>		
Empréstimos e financiamentos				<b>946.596</b>		
Debêntures	<b>386.505</b>					
Obrigações por emissão CCBs/CCIs		<b>1.397.994</b>				

A Administração da Companhia estima que estas dívidas sejam quitadas à medida que os ativos dados em garantia gerem fluxo de caixa nas suas operações ou, na situação de falta de geração de caixa, sejam liquidadas ou amortizadas com a execução ou dação das garantias existentes. Numa situação de saldo excedente de dívida, frente às garantias, os credores terão a opção de liquidá-los nas condições previstas no plano de RJ (Nota Explicativa nº 1b) e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F”.

## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

## 2 Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais políticas contábeis

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

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com a NBC TG 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) – Receita de contrato com cliente.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, são as mesmas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022 que não sofreram alterações e permanecem válidas. Portanto, essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas não incluem todas as práticas contábeis exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 24 de março de 2023 e e disponibilizadas nos seguintes sites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e [www.ri.pdg.com.br](http://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 contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foi aprovada pelo Conselho Fiscal e autorizada para arquivamento em 09 de maio de 2023.

## 3 Consolidação de controladas

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

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

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 92,38% do CDI em 31 de março de 2023 (31 de dezembro de 2022: 91,68% do CDI).

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Caixa e Bancos</b>	<b>241</b>	<b>245</b>	<b>11.673</b>	<b>13.517</b>
<b>Aplicações financeiras</b>				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	3.158	3.166
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	-	67.769	75.039
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70.927</b>	<b>78.205</b>
<b>Total caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>241</b>	<b>245</b>	<b>82.600</b>	<b>91.722</b>
<b>Aplicações financeiras</b>				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	69	69	8.339	7.450
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>8.339</b>	<b>7.450</b>

**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.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

**b. Aplicações financeiras vinculadas**

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

**5 Contas a receber de clientes**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Incorporação e venda de imóveis	8.530	9.202	848.525	875.974
(-) Provisão para perdas e distratos	(5.400)	(5.836)	(643.999)	(652.595)
<b>Total</b>	<b>3.130</b>	<b>3.366</b>	<b>204.526</b>	<b>223.379</b>
Parcela circulante	3.126	3.307	176.759	190.704
Parcela não circulante	4	59	27.767	32.675
<b>Total</b>	<b>3.130</b>	<b>3.366</b>	<b>204.526</b>	<b>223.379</b>

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
2024	4	59	7.708	11.000
2025	-	-	7.023	7.568
2026	-	-	5.877	5.696
2027	-	-	2.938	2.557
2028 em diante	-	-	4.221	5.854
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>59</b>	<b>27.767</b>	<b>32.675</b>

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

	31/03/2023			31/12/2022		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
<b>à vencer</b>	6.893	20.926	27.819	6.112	26.517	32.629
<b>vencidos</b>	<b>8.783</b>	<b>140.157</b>	<b>148.940</b>	<b>9.666</b>	<b>148.409</b>	<b>158.075</b>
0 a 30 dias	12	1.184	1.196	1.788	2.745	4.533
31 a 60 dias	875	1.325	2.200	655	1.794	2.449
61 a 90 dias	1.171	799	1.970	-	1.276	1.276
91 a 120 dias	-	1.026	1.026	340	1.439	1.779
121 a 360 dias	497	8.908	9.405	594	10.472	11.066
Mais de 360 dias	6.228	126.915	133.143	6.289	130.683	136.972
<b>Total</b>	<b>15.676</b>	<b>161.083</b>	<b>176.759</b>	<b>15.778</b>	<b>174.926</b>	<b>190.704</b>

**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.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

**Ajuste a Valor Presente (AVP)**

O ajuste a valor presente de contas a receber para unidades não concluídas, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 5,79% nestas demonstrações financeiras (2022: 6,36%), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A). Essa taxa é comparada com a NTN-B e utiliza-se a maior. A taxa atualmente utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Companhia.

**Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD), perdas esperadas (PPE) e provisão para distratos**

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

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

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

	Controladora		
	PCLD	Distrato	Total
Saldo em 31/12/2022	(5.410)	(426)	(5.836)
Reversão das provisões	10	426	436
<b>Subtotal <sup>1</sup></b>	<b>10</b>	<b>426</b>	<b>436</b>
Saldo em 31/03/2023	(5.400)	-	(5.400)

  

	Consolidado			
	PCLD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2022	(437.504)	(214.927)	(164)	(652.595)
Novas provisões	(10.555)	(12.257)	(279)	(23.091)
Reversão das provisões	16.071	19.881	164	36.116
<b>Subtotal <sup>1</sup></b>	<b>5.516</b>	<b>7.624</b>	<b>(115)</b>	<b>13.025</b>
Retenção de receita prevista	-	343	-	343
Devolução de receita prevista	-	(4.772)	-	(4.772)
Saldo em 31/03/2023	(431.988)	(211.732)	(279)	(643.999)

<sup>1</sup> A movimentação líquida em 31/03/2023 da provisão, está lançada no resultado; sendo para PCLD/PPE a rubrica de "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" (R\$ 18.897), no Consolidado em 31/12/2022: (R\$ 18.897); e para o Distrato em 31/03/2023, na rubrica de "Vendas imobiliárias". R\$ 7.624, no Consolidado em 31/12/2022: R\$ 82.987.

A Companhia, durante o período findo em 31 de março de 2023, registrou um volume líquido de 55 unidades distratadas (2022: 206 unidades); deste total, 65% ocorreram por desenquadramento de renda (2022: 44%), e 34% por razões variadas (2022: 56%).

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

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

**Empreendimentos inscritos no Regime especial de tributação (RET)**

Os saldos das contas a receber relacionados aos empreendimentos totalizam, em 31 de março de 2023, R\$ 16.314 (2022: R\$ 17.299), que representam 7,98% do total do saldo de contas a receber da Companhia em 31 de março de 2023 (2022: 7,74%).

**6 Estoques de imóveis a comercializar**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imóveis em construção	508	508	288.115	282.584
Imóveis concluídos	2.147	2.027	170.588	169.492
Terrenos para futuras incorporações	2.500	2.500	90.752	98.192
Provisão para distratos	-	127	127.206	133.134
Adiantamentos a fornecedores	34	10	1.274	3.311
Juros capitalizados	62	55	20.493	20.064
<b>Total</b>	<b>5.251</b>	<b>5.227</b>	<b>698.428</b>	<b>706.777</b>
Parcela circulante	2.751	2.727	619.146	627.495
Parcela não circulante	2.500	2.500	79.282	79.282
<b>Total</b>	<b>5.251</b>	<b>5.227</b>	<b>698.428</b>	<b>706.777</b>

**Imóveis em construção e concluídos**

Os testes de valor recuperável (*impairment*), conforme descritos na Nota Explicativa nº 2.9d, das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022, foram realizados com a premissa da avaliação sobre histórico de vendas realizadas ou, (i) estudos internos ou externos sobre valor de mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos em que haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

**Provisão para distratos**

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

**Terrenos para futuras incorporações**

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

Os testes de valor recuperável (*impairment*), conforme descritos na Nota Explicativa nº 2.9d das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022, foram realizados conforme: (i) estudos internos ou externos sobre valor de mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos em que haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

**Alocação dos encargos financeiros**

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizadas na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e apropriadas ao resultado na rubrica “Custos dos imóveis vendidos”, no consolidado, de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à Controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 7. A movimentação, em 31 de março de 2023, pode ser assim demonstrada:



**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>55</b>	<b>106</b>	<b>20.064</b>	<b>20.589</b>
<b>(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:</b>				
Distratos - Encargos financeiros apropriados	7	7	694	2.496
<b>Total de encargos financeiros capitalizados no período</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>694</b>	<b>2.496</b>
<b>(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos</b>	<b>-</b>	<b>(58)</b>	<b>(265)</b>	<b>(3.021)</b>
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>55</b>	<b>20.493</b>	<b>20.064</b>

**7 Investimentos****a. Informações sobre as controladas em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022**

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

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

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

A Companhia possui em 31 de março de 2023 investimentos em controladas com gestão administrativa, financeira e contábil a cargo de seus parceiros externos. Estas controladas estão avaliadas pelo método de equivalência patrimonial e são consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

As demonstrações financeiras das sociedades controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2022, quando aplicável. O resumo das principais informações financeiras das controladas está descrito na Nota Explicativa nº 7b.

## Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações  
Informações Contábeis em  
31 de março de 2023

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

Controladora									
Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Saldo em 31/12/2022	Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Resultado de Equivalência Patrimonial	Perdas em investimentos <sup>i</sup>	Saldo em 31/03/2023	
<b>Investimentos em controladas</b>									
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	5.282	-	-	795	-	6.077	
Bento Lisboa Participações S. A.	60,00%	40,00%	13.226	-	(119)	(122)	-	12.985	
Cidade De Lima Spe Empreend. Imobiliários S/A	74,96%	25,04%	5.657	-	-	-	-	5.657	
Club Felicitá Empreendimentos Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	5.962	-	-	(2)	-	5.960	
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	6.672	-	-	(22)	-	6.650	
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	11.383	-	-	6	-	11.389	
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	35.950	-	-	(2.193)	-	33.757	
Gold Venice Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	8.996	-	-	-	-	8.996	
LN 39 Incorporação e Empreendimentos Ltda	80,00%	20,00%	6.341	-	-	-	-	6.341	
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	83.800	-	-	(196)	-	83.604	
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	15.592	-	-	(18)	-	15.574	
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	14.814	-	-	-	-	14.814	
PDG Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	34.383	-	-	(68)	-	34.315	
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	262.915	-	-	(546)	-	262.369	
PDG SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,99%	0,01%	5.341	-	-	(3)	-	5.338	
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	21.565	-	-	(441)	-	21.124	
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	160.238	-	-	(690)	-	159.548	
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	20.205	-	-	(8)	-	20.197	
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	23.066	-	-	83	-	23.149	
Demais <sup>1</sup>			23.246	118	-	(88.413)	86.164	21.115	
			<b>764.634</b>	<b>118</b>	<b>(119)</b>	<b>(91.838)</b>	<b>86.164</b>	<b>758.959</b>	
<b>Investimentos em coligadas</b>									
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	2.791	-	-	119	-	2.910	
Demais <sup>2</sup>			43	-	-	-	-	43	
			<b>2.834</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>119</b>	<b>-</b>	<b>2.953</b>	
<b>Subtotal - participações societárias</b>			<b>767.468</b>	<b>118</b>	<b>(119)</b>	<b>(91.719)</b>	<b>86.164</b>	<b>761.912</b>	
<b>Total dos investimentos</b>			<b>767.468</b>	<b>118</b>	<b>(119)</b>	<b>(91.719)</b>	<b>86.164</b>	<b>761.912</b>	

<sup>1</sup> Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 31 de março de 2023.

<sup>2</sup> Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de março de 2023.

### i. Perdas em investimentos

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	2.925.017	319
Adições	89.686	-
Reversões	(3.522)	-
<b>Total controladas</b>	<b>86.164</b>	<b>-</b>
Reversões	-	(5)
<b>Total coligadas</b>	<b>-</b>	<b>(5)</b>
	<b>86.164</b>	<b>(5)</b>
<b>Saldo em 31/03/2023</b>	<b>3.011.181</b>	<b>314</b>

### b. Informações sobre as controladas em conjunto e coligadas, do consolidado, em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Nome da empresa	% de Participação Direta	Consolidado			Saldo consolidado			Investimentos em 31/03/2023	Investimentos em 31/12/2022	Resultado de Equivalência em 31/03/2022
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Demais <sup>2</sup>			
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	30,00%	47.327	3.040	44.287	-	-	-	13.286	13.281	-
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda.	30,00%	28.323	4.860	23.463	-	-	-	7.039	6.172	-
Demais investidas <sup>1,3</sup>		87.272	57.286	29.986	788	155	314	8.728	8.586	186
<b>Total dos investimentos</b>		<b>162.922</b>	<b>65.186</b>	<b>97.736</b>	<b>788</b>	<b>155</b>	<b>314</b>	<b>29.053</b>	<b>28.039</b>	<b>186</b>

<sup>1</sup> Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 31 de março de 2023.

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

**Notas Explicativas**

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

31 de março de 2023

**c. Informações sobre as controladas do consolidado, com minoritários, em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.**

Nome da empresa	% Total da Companhia	% de Minoritários	Consolidado em 31/03/2023						Saldo Consolidado	
			Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores em 31/12/2022	Resultado em 31/03/2022
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	31.690	91.250	(59.560)	306	61	(11.912)	(11.974)	(46)
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	9.018	36.103	(27.085)	(45)	(9)	(5.417)	(5.408)	(42)
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	22.849	69.379	(46.530)	(351)	(70)	(9.306)	(9.236)	(146)
Ecolife Independência Empreend. Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	10.840	44.405	(33.565)	12	2	(6.713)	(6.384)	65
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	125.640	278.954	(153.314)	(6.612)	(926)	(21.464)	(20.538)	(844)
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	7.297	26.797	(19.500)	(165)	(50)	(5.850)	(5.801)	59
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	31.458	54.658	(23.200)	(46)	(23)	(11.600)	(11.576)	(309)
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	31.658	5.402	26.256	(12)	(4)	8.402	8.538	(3)
Demais investimentos <sup>1</sup>			175.133	174.957	176	111	78	(2.568)	(2.076)	(206)
<b>Total</b>			<b>445.583</b>	<b>781.905</b>	<b>(336.322)</b>	<b>(6.802)</b>	<b>(941)</b>	<b>(66.428)</b>	<b>(64.455)</b>	<b>(1.472)</b>

<sup>1</sup> Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 31 de março de 2023.**8 Imobilizado**

O ativo imobilizado é segregado em classes bem definidas e estão relacionados às atividades operacionais. Há controles eficazes sobre os bens do ativo imobilizado que possibilitam a identificação de perdas e mudanças de estimativa de vida útil dos bens. A depreciação anual é calculada de forma linear, ao longo da vida útil dos ativos, a taxas que consideram a vida útil estimada dos bens, como segue:

**a. Movimentação dos ativos imobilizados**

Custo:	Controladora		
	Computadores	Direito de uso	Total
Saldo em 31/12/2021	4.471	48	4.519
. Adições	111	37	148
. Baixas	-	(48)	(48)
Saldo em 31/12/2022	4.582	37	4.619
. Baixas	(2)	-	(2)
Saldo em 31/03/2023	4.580	37	4.617

  

Depreciação:	Controladora		
	20% a.a.		
	Computadores	Direito de uso	Total
Saldo em 31/12/2021	(4.249)	(44)	(4.293)
. Depreciações	(58)	(14)	(72)
. Baixas	-	48	48
Saldo em 31/12/2022	(4.307)	(10)	(4.317)
. Depreciações	(20)	(3)	(23)
. Baixas	1	-	1
Saldo em 31/03/2023	(4.326)	(13)	(4.339)
Saldo residual em 31/03/2023	254	24	278
Saldo residual em 31/12/2022	275	27	302
Saldo residual em 31/12/2021	222	4	226

**Notas Explicativas**

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

31 de março de 2023

Custo:	Consolidado						
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Direito de uso	Estande de vendas	Demais imobilizações	Total
Saldo em 31/12/2021	184	817	10.904	1.594	-	45	13.544
. Adições	-	-	111	1.225	825	-	2.161
. Baixas	(5)	(52)	-	(1.594)	-	-	(1.651)
Saldo em 31/12/2022	179	765	11.015	1.225	825	45	14.054
. Adições	-	-	-	-	10	-	10
. Baixas	(1)	-	(2)	-	-	-	(3)
Saldo em 31/03/2023	178	765	11.013	1.225	835	45	14.061

  

Depreciação:	Consolidado						
	10% a.a. Máquinas e equipamentos	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Direito de uso	Estande de vendas	Demais imobilizações	Total
Saldo em 31/12/2021	(181)	(806)	(10.681)	(1.456)	-	(33)	(13.157)
. Depreciações	-	-	(58)	(445)	-	-	(503)
. Baixas	5	52	-	1.594	-	-	1.651
Saldo em 31/12/2022	(176)	(754)	(10.739)	(307)	-	(33)	(12.009)
. Depreciações	-	-	(20)	-	-	(102)	(122)
. Baixas	1	-	1	-	-	-	2
Saldo em 31/03/2023	(175)	(754)	(10.758)	(307)	-	(135)	(12.129)
Saldo residual em 31/03/2023	3	11	255	918	835	(90)	1.932
Saldo residual em 31/12/2022	3	11	276	918	825	12	2.045
Saldo residual em 31/12/2021	3	11	223	138	-	12	387

**b. Direito de uso nos contratos de arrendamento**

A Companhia possui arrendamento do seu escritório sede como único item elegível à norma IFRS 16 (Nota Explicativa nº 2.2) das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022.

**c. Teste de recuperabilidade (impairment) do imobilizado**

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

**9 Intangível**

O saldo residual em 31 de março de 2023, no montante de R\$ 811 (2022: R\$ 872), é consequência do desenvolvimento de sistemas, para reconhecimento facial e monitoramento de câmeras de segurança, utilizados por nossa unidade de negócio Vernyy. A expectativa de uso deste sistema foi estimada inicialmente em até 5 anos, podendo estender-se mediante as atualizações que possam ser implementadas ao longo de sua vida útil; os custos dos ativos estão classificados como “Direito de uso de software”.

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

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

	<u>Consolidado</u>
	<u>Direito de uso de software</u>
<b>Custo:</b>	
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>97.956</b>
. Adições	216
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>98.172</b>
<b>Saldo em 31/03/2023</b>	<b>98.172</b>
<b>Amortizações:</b>	
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>(97.062)</b>
. Amortizações	(238)
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>(97.300)</b>
. Amortizações	(61)
<b>Saldo em 31/03/2023</b>	<b>(97.361)</b>
<b>Saldo residual em 31/03/2023</b>	<b>811</b>
<b>Saldo residual em 31/12/2022</b>	<b>872</b>
<b>Saldo residual em 31/12/2021</b>	<b>894</b>

**10 Transações e saldos com partes relacionadas****a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)**

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

**b. Remuneração da administração**

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

Tais valores são destinados à remuneração dos administradores fixa e variável, direta e indireta dos administradores, considerando o patamar máximo atingível e do conselho fiscal, bem como os valores a serem por ela arcados em decorrência das opções de compra de ações outorgadas conforme Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

O montante da remuneração fixa e variável pago a título de remuneração, participação nos lucros ou resultados, dividendos e/ou benefícios em geral, durante os períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022, são assim demonstrados:

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>Remuneração fixa</b>		
Conselho de Administração	180	360
Conselho Fiscal	82	82
Diretoria Estatutária	467	436
Comitê de Auditoria Interna	113	-
Encargos	224	249
	<b>1.066</b>	<b>1.127</b>
<b>Benefícios</b>		
Diretoria Estatutária	31	36
	<b>31</b>	<b>36</b>
<b>Remuneração variável <sup>i</sup></b>		
Bônus de retenção	1.034	1.012
Encargos	381	372
	<b>1.415</b>	<b>1.384</b>
<b>Total Geral</b>	<b>2.512</b>	<b>2.547</b>

<sup>i</sup> A remuneração variável da Administração é composta por participação nos resultados e estes são usualmente provisionados durante o exercício social anterior, baseado na estimativa de pagamento. A remuneração baseada em ações representa a apropriação ao resultado do exercício da despesa apurada nas outorgas em circulação (Nota Explicativa nº 22).

A Companhia, com base no item 8 do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 01/2013, emitido em 8 de fevereiro de 2013, apresenta as seguintes referências sobre a divulgação das transações das partes relacionadas em 31 de março de 2023:

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

**c. Avais e garantias**

A Companhia totaliza R\$ 250.650 de avais e garantias em 31 de março de 2023 (2022: R\$ 250.650). Os montantes são provenientes de avais e fianças prestadas nas operações de crédito imobiliário realizadas pelas sociedades investidas da Companhia, tendo por base os saldos a pagar e futuras liberações contratadas até esta data, e na proporção da participação que a Companhia possui no capital social de tais sociedades.

**d. Saldos com partes relacionadas:**

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante:</b>				
Contratos de mútuo	-	-	4.173	4.028
<b>Não circulante:</b>				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	28.744	29.288
Assunção de dívidas a receber	1.875.428	1.875.397	1.144	1.336
	<b>1.875.428</b>	<b>1.875.397</b>	<b>34.061</b>	<b>34.652</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Não circulante:</b>				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	608.620	555.374	41.717	41.704
Cessão de crédito	-	44.563	-	-
	<b>608.620</b>	<b>599.937</b>	<b>41.717</b>	<b>41.704</b>

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

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

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

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

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

**e. Partes relacionadas com fornecimentos de materiais e serviços**

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

De acordo com o artigo 15 de nosso Estatuto Social, 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 31 de março de 2023, a Companhia não possui operações realizadas com administradores e sócios da Companhia, ou de suas investidas.

**11 Empréstimos e financiamentos**

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

Conforme Nota Explicativa nº 12.c efetuamos a reclassificação, para o passivo circulante, dos empréstimos e financiamentos que possuem cláusulas restritivas a situação de recuperação judicial.

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

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

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	31/03/2023	31/12/2022		
Capital de Giro/ SFI	370.906	373.061	120% CDI	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
<b>Total</b>	<b>370.906</b>	<b>373.061</b>		
Parcela circulante	370.906	373.061		
<b>Total</b>	<b>370.906</b>	<b>373.061</b>		

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	31/03/2023	31/12/2022		
SFH	575.690	541.264	TR + 8,30% até TR + 14,00% e CDI 118%	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval / penhora / hipoteca imóvel / avalistas / Hipoteca e fiança
Capital de Giro/ SFI	370.906	373.061	CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
<b>Total</b>	<b>946.596</b>	<b>914.325</b>		
Parcela circulante	946.596	914.325		
<b>Total</b>	<b>946.596</b>	<b>914.325</b>		

**i. Movimentação dos empréstimos**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial:</b>	<b>373.061</b>	<b>385.271</b>	<b>914.325</b>	<b>828.456</b>
<b>Movimentação SFH</b>				
(+/-) Atualizações	-	-	34.731	107.113
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(305)	(14)
(-) Amortização via repasse	-	-	-	(184)
(+/-) Ajustes/ baixas	-	-	-	(4.365)
<b>Movimentação Capital de giro/ SFI</b>				
(-) Pagamentos em moeda corrente	(2.155)	(12.210)	(2.155)	(12.210)
<b>Movimentação Finep/ Finame</b>				
(+/-) Atualizações	-	-	-	20
(+/-) Ajustes/ baixas	-	-	-	(4.491)
<b>Total movimentação</b>	<b>(2.155)</b>	<b>(12.210)</b>	<b>32.271</b>	<b>85.869</b>
<b>Saldo final:</b>	<b>370.906</b>	<b>373.061</b>	<b>946.596</b>	<b>914.325</b>

**12 Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) e Debêntures a pagar**

Conforme Nota Explicativa nº 12.c efetuamos a reclassificação para o passivo circulante das CCBs e Debêntures a pagar que possuem cláusulas restritivas à situação de recuperação judicial.

**a. Cédulas de Crédito Bancário**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Obrigação por Emissão de CCB Corporativa</b>				
4ª Série da 1ª Emissão	1.046	974	1.046	974
15ª Série da 1ª Emissão	628.986	587.499	628.986	587.499
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	6.128	5.808
5ª Série da 3ª Emissão <sup>1</sup>	-	28.462	-	28.462
7ª Série da 3ª Emissão	26.795	25.851	26.795	25.851
25ª Série da 1ª Emissão	48.580	48.580	48.580	48.580
26ª Série da 1ª Emissão	-	-	87.059	81.615
Outras emissões por CCB	599.400	560.237	599.400	560.236
<b>Total</b>	<b>1.304.807</b>	<b>1.251.603</b>	<b>1.397.994</b>	<b>1.339.025</b>
Parcela circulante	1.304.807	1.251.603	1.397.994	1.339.025
<b>Total</b>	<b>1.304.807</b>	<b>1.251.603</b>	<b>1.397.994</b>	<b>1.339.025</b>

<sup>1</sup> Transferência de dívida extraconcursal (CCB - 5ª Série da 3ª Emissão) R\$ 9.932 para o plano de RJ.

\*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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



**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

**i. Movimentação das CCBs**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial:</b>	<b>1.251.603</b>	<b>986.121</b>	<b>1.339.025</b>	<b>1.059.315</b>
<b>Movimentação da dívida corporativa</b>				
(+/-) Atualizações	63.881	268.064	69.689	287.280
(-) Pagamentos em moeda corrente	(745)	(2.582)	(788)	(2.626)
(+/-) Ajustes/ baixas <sup>1</sup>	(9.932)	-	(9.932)	-
<b>Movimentação da dívida de apoio à produção</b>				
(+/-) Atualizações	-	-	-	197
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	-	(5.141)
<b>Total movimentação</b>	<b>53.204</b>	<b>265.482</b>	<b>58.969</b>	<b>279.710</b>
<b>Saldo final:</b>	<b>1.304.807</b>	<b>1.251.603</b>	<b>1.397.994</b>	<b>1.339.025</b>

<sup>1</sup> Transferência de dívida extraconcursal para o plano de RJ (nota 12.a).

**b. Debêntures a pagar**

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

Controladora												
Debêntures	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	Títulos Emitidos	Títulos em Circulação	Forma de Amortização	Parcelas	Garantias
<b>Corporativas</b>												
1ª Emissão <sup>1</sup>	Não Conversíveis	Pública	02/07/2007	04/07/2020	Quirografária	120 % CDI	10	25.000	25.000	Anual	1	Sem Garantia
4ª Emissão <sup>1</sup>	Não Conversíveis	Pública	10/08/2010	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	280	280	Trimestralmente	1	Quotas
11ª Emissão <sup>1</sup>	Não Conversíveis	Pública	05/08/2016	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	565.000	565.000	Única	1	Quotas
<b>Apoio Produção</b>												
5ª emissão <sup>1</sup>	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

<sup>1</sup> Devido ao pedido de recuperação judicial da Companhia, ficou caracterizado o vencimento antecipado das Debêntures.

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

	Apoio à produção		Corporativo			Subtotal	Total
	5ª emissão	1ª emissão	4ª emissão	11ª emissão			
<b>a) Debêntures a Pagar</b>							
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>258.372</b>	<b>9.369</b>	<b>9.004</b>	<b>17.792</b>	<b>36.165</b>	<b>294.537</b>	
(+/-) Atualização	59.257	2.732	2.626	5.189	10.547	69.804	
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>317.629</b>	<b>12.101</b>	<b>11.630</b>	<b>22.981</b>	<b>46.712</b>	<b>364.341</b>	
(+/-) Atualização	18.909	843	811	1.601	3.255	22.164	
<b>Saldo em 31/03/2023</b>	<b>336.538</b>	<b>12.944</b>	<b>12.441</b>	<b>24.582</b>	<b>49.967</b>	<b>386.505</b>	

\* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

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

A Companhia e suas controladas possuem contratos de Empréstimos, SFH, Debêntures e CCBs, com Covenants normalmente aplicáveis a esses tipos de operação, relacionadas à restrição de Recuperação judicial do Grupo e ao atendimento de índices econômico-financeiros, geração de caixa e de outros itens. As CCBs e as Debêntures a Pagar possuem cláusulas contratuais restritivas que sobre as quais são calculados os indicadores abaixo, determinados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e todos computados para a data base de 31 de março de 2023:

- 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  
31 de março de 2023

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

A Companhia ultrapassou os limites estabelecidos para o índice de EBIT Ajustado, máximos de endividamento e mínimos de liquidez, assim como outros índices não financeiros relacionados à existência de processos judiciais, contratos ainda não renegociados ou vinculados, títulos protestados, e outros, em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

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

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

Desta forma, a Companhia efetuou a reclassificação para o passivo circulante destas dívidas, assim como as dívidas vinculadas ao vencimento antecipado destas.

As dívidas extraconcursais continuam sendo negociadas pela Companhia junto aos seus credores e sua 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 13.b) e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários, na opção “F”.

### 13 Obrigações com credores do plano de Recuperação Judicial

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

Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que, nesta data, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial das Companhias e suas controladas (“Grupo (PDG)”).

A este respeito, as Companhias esclarecem 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.

## Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações  
Informações Contábeis em  
31 de março de 2023

## b. Valor justo da dívida com credores

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

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida em 31 de março de 2023, utilizando-se da técnica de valor presente, considerando informações (inputs) de nível 3 para premissas sobre risco e, calculando a taxa de endividamento entre 10,86% à 13,43% (em 31 de dezembro de 2017: entre 8,40% à 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 sobre Instrumentos financeiros.

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

Classes por credor	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo a pagar em 31/12/2021	Correção monetária	Pagamentos <sup>4</sup>	Adições e Baixas <sup>2</sup>	Saldo a pagar em 31/12/2022	Correção monetária	Pagamentos <sup>4</sup>	Adições e Baixas <sup>2 7</sup>	Saldo a pagar em 31/03/2023
<b>Trabalhista</b>													
Classe I <sup>1</sup>	A	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	95.961	4.301	(4.008)	1.249	97.503	332	-	2.531	100.366
Classe I <sup>1</sup>	D	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	585	34	-	1	620	12	-	-	632
					<b>96.546</b>	<b>4.335</b>	<b>(4.008)</b>	<b>1.250</b>	<b>98.123</b>	<b>344</b>	<b>-</b>	<b>2.531</b>	<b>100.998</b>
<b>Com garantia real</b>													
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	275.871	17.848	-	-	293.719	4.228	-	(1.564)	296.383
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	119.550	9.001	-	-	128.551	2.335	-	-	130.886
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	57.744	5.541	(3.440)	-	59.845	1.381	-	-	61.226
Classe II <sup>4</sup>	B (i)	nov-32	TR + Juros contrato	Única	53.830	504	-	(54.334)	-	-	-	-	-
					<b>506.995</b>	<b>32.894</b>	<b>(3.440)</b>	<b>(54.334)</b>	<b>482.115</b>	<b>7.944</b>	<b>-</b>	<b>(1.564)</b>	<b>488.495</b>
<b>Quirografário</b>													
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	588	9	(76)	18	539	3	(4)	-	538 <sup>5</sup>
Classe III <sup>1</sup>	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	4.294	70	(24)	-	4.340	23	-	-	4.363 <sup>3</sup>
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	491.252	30.873	(62.527)	-	459.598	7.207	-	-	466.805
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	135.437	11.632	-	-	147.069	3.033	-	-	150.102
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	2.235.281	34.847	(243.016)	324.168	2.351.280	11.380	-	14.703	2.377.363
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	653.098	9.782	(70.000)	-	592.880	3.149	-	-	596.029
					<b>3.519.950</b>	<b>87.213</b>	<b>(375.643)</b>	<b>324.186</b>	<b>3.555.706</b>	<b>24.795</b>	<b>(4)</b>	<b>14.703</b>	<b>3.595.200</b>
<b>ME/EPP</b>													
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	57	-	-	1	58	-	-	-	58 <sup>5</sup>
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	43.986	647	(4.044)	2.662	43.251	198	-	907	44.356
					<b>44.043</b>	<b>647</b>	<b>(4.044)</b>	<b>2.663</b>	<b>43.309</b>	<b>198</b>	<b>-</b>	<b>907</b>	<b>44.414</b>
<b>Total geral à pagar:</b>					<b>4.167.534</b>	<b>125.089</b>	<b>(387.135)</b>	<b>273.765</b>	<b>4.179.253</b>	<b>33.281</b>	<b>(4)</b>	<b>16.577</b>	<b>4.229.107</b>
Ajuste para o valor justo <sup>6</sup>					(3.305.912)	-	-	72.516	(3.233.396)	-	-	(12.415)	(3.245.811)
Encargos <sup>6</sup>					207.676	54.603	-	-	262.279	(152)	-	-	262.127
<b>Saldo à pagar ajustado ao valor justo:</b>					<b>1.069.298</b>	<b>179.692</b>	<b>(387.135)</b>	<b>346.281</b>	<b>1.208.136</b>	<b>33.129</b>	<b>(4)</b>	<b>4.162</b>	<b>1.245.423</b>
Parcela circulante					101.485	4.414	(4.108)	1.269	103.060	370	(4)	2.531	105.957
Parcela não circulante					967.813	175.278	(383.027)	345.012	1.105.076	32.759	-	1.631	1.139.466
<b>Saldo à pagar ajustado ao valor justo:</b>					<b>1.069.298</b>	<b>179.692</b>	<b>(387.135)</b>	<b>346.281</b>	<b>1.208.136</b>	<b>33.129</b>	<b>(4)</b>	<b>4.162</b>	<b>1.245.423</b>
<b>Saldo a pagar em 31/12/2021</b>													
<b>Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:</b>					<b>31/12/2021</b>	<b>Correção monetária</b>	<b>Pagamentos <sup>4</sup></b>	<b>Adições e Baixas <sup>2</sup></b>	<b>Saldo a pagar em 31/12/2022</b>	<b><sup>1</sup> Correção monetária</b>	<b>Pagamentos</b>	<b>Adições e Baixas <sup>2 7</sup></b>	<b>Saldo a pagar em 31/03/2023</b>
2022					101.485	4.414	(4.108)	1.269	103.060	370	(4)	2.531	105.957
2032					1.133.683	75.399	(65.967)	(54.334)	1.088.781	18.184	-	(1.564)	1.105.401
2037					2.279.268	35.494	(247.060)	326.830	2.394.532	11.578	-	15.610	2.421.720
2042					653.098	9.782	(70.000)	-	592.880	3.149	-	-	596.029
<b>Total</b>					<b>4.167.534</b>	<b>125.089</b>	<b>(387.135)</b>	<b>273.765</b>	<b>4.179.253</b>	<b>33.281</b>	<b>(4)</b>	<b>16.577</b>	<b>4.229.107</b>

obs:

<sup>1</sup> Dívida a ser quitada com ações da Companhia.<sup>2</sup> Alterações após avaliação de processos judiciais ou administrativos junto a credores.<sup>3</sup> Saldo controverso junto a credores; aguardando conclusão de processos judiciais ou administrativos para conversão em ações.<sup>4</sup> Dívida quitada com recursos próprios e/ou dação de ativos.<sup>5</sup> Pedentes de pagamento ou cancelamento pois aguardam decisão judicial.<sup>6</sup> Base de cálculo para impostos diferidos.<sup>7</sup> Contém reclassificação de R\$ 8.367 das contingências jurídicas; R\$ 9.932 das dívidas extraconcursais para credores RJ.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

**14 Obrigações por aquisição de imóveis**

Referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, como segue:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Numerários	4.696	4.636
Vinculados a VGV	15.812	15.610
<b>Total</b>	<b>20.508</b>	<b>20.246</b>
Parcela circulante	267	267
Parcela não circulante	20.241	19.979
<b>Total</b>	<b>20.508</b>	<b>20.246</b>

As permutas financeiras têm por base os compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sua liquidação com o permutante do terreno ocorre concomitantemente com a liquidação financeira por parte dos clientes das unidades imobiliárias comercializadas e mediante a transferência dos recursos financeiros, conforme previsto no contrato.

As obrigações são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e juros que variam entre 6% e 12% ao ano.

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

<b>Ano</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
2024	5.149	3.859
2025	3.085	5.083
2026	8.097	3.045
2027 em diante	3.910	7.992
<b>Total</b>	<b>20.241</b>	<b>19.979</b>

**15 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 31 de março de 2023, o saldo de prejuízos fiscais de IR e de base negativa de CSLL acumulados da Companhia é de R\$ 4.664.654 (2022: R\$ 4.664.654).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Tributos parcelados (a)	531	534	57.701	58.235
Impostos a recolher	89	187	3.162	3.416
<b>Total</b>	<b>620</b>	<b>721</b>	<b>60.863</b>	<b>61.651</b>
Parcela circulante	157	254	11.725	12.052
Parcela não circulante	463	467	49.138	49.599
<b>Total</b>	<b>620</b>	<b>721</b>	<b>60.863</b>	<b>61.651</b>

**a. Tributos parcelados**

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

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

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Programa de Regularização Tributária:</b>				
- Parcelamento Excepcional	531	534	41.788	42.042
<b>Parcelamento ordinário:</b>				
- IRPJ e CSLL	-	-	654	768
- PIS e COFINS	-	-	524	624
- ISS	-	-	14.502	14.391
- Previdenciário	-	-	233	410
<b>Total</b>	<b>531</b>	<b>534</b>	<b>57.701</b>	<b>58.235</b>
Parcela Circulante	68	67	8.563	8.636
Parcela Não Circulante	463	467	49.138	49.599
<b>Total</b>	<b>531</b>	<b>534</b>	<b>57.701</b>	<b>58.235</b>

**i. Movimentação dos tributos parcelados**

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Parcelamentos realizados</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>534</b>	<b>779</b>	<b>58.235</b>	<b>98.279</b>
<b>(+) Novos parcelamentos:</b>				
. Parcelamento Excepcional	-	-	76	562
. Parcelamento Ordinário	-	-	23	1.272
(+) Atualização (Selic)	15	55	1.684	6.315
(-) Pagamentos	(18)	(54)	(2.317)	(8.048)
<b>(-) Parcelamentos cancelados:</b>				
. Cancelamento Parcelamento ISS	-	(246)	-	(40.145)
	<b>(3)</b>	<b>(245)</b>	<b>(534)</b>	<b>(40.044)</b>
<b>Saldos à pagar</b>	<b>531</b>	<b>534</b>	<b>57.701</b>	<b>58.235</b>

**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.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
<b>Bases tributáveis:</b>				
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	(205.979)	(282.168)	(203.212)	(280.235)
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	7.437	24.887
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	2.554	9.079
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	2.964	2.199
. Alíquota nominal (LR)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
. Alíquota nominal (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
. Alíquota nominal (LP)	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
<b>(=) Expectativa para IR e CS:</b>	<b>(70.033)</b>	<b>(95.937)</b>	<b>(67.862)</b>	<b>(93.774)</b>
<b>(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre ajustes:</b>				
. Equivalência patrimonial	31.184	28.477	(53)	(63)
. Adições e exclusões temporárias	(10.779)	346.414	31	349.184
. Adições e exclusões permanentes	2.308	10.847	2.417	22.402
. Créditos fiscais não contabilizados	48.603	20.848	63.983	30.967
. Ajuste a valor justo sobre dívida credores RJ	(4.221)	17.903	(4.221)	17.903
. Adições ou exclusões temporárias dos encargos dívida credores RJ	(53)	-	(53)	-
<b>(=) Despesa ou receita com IR e CS:</b>	<b>(2.991)</b>	<b>328.552</b>	<b>(5.758)</b>	<b>326.619</b>
<b>Composição da despesa (receita) no resultado:</b>				
Corrente	-	-	(3.346)	(2.174)
Diferido	(2.991)	328.552	(2.412)	328.793
	<b>(2.991)</b>	<b>328.552</b>	<b>(5.758)</b>	<b>326.619</b>
<b>Distribuição do imposto de renda e contribuição social no resultado:</b>				
<b>Impostos correntes:</b>				
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	(143)	(478)
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	(79)	(280)
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	(1.008)	(748)
<b>Sub total</b>	-	-	<b>(1.230)</b>	<b>(1.506)</b>
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	-	-	(2.116)	(668)
	-	-	<b>(3.346)</b>	<b>(2.174)</b>
<b>Impostos diferidos:</b>				
. Lucro real (LR): ajustes sobre dívida de credores RJ	(4.274)	17.903	(4.274)	17.903
. Base do LR/LP ou RET: ajustes sobre diferença com critério fiscal	1.283	310.649	1.862	310.890
<b>Total</b>	<b>(2.991)</b>	<b>328.552</b>	<b>(2.412)</b>	<b>328.793</b>

**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 2.8b.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

**i. Composição dos Passivos fiscais diferidos**

Tributo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
IRPJ	522.138	519.939	525.875	524.052
CSLL	187.968	187.176	189.993	189.404
<b>IR e CS</b>	<b>710.106</b>	<b>707.115</b>	<b>715.868</b>	<b>713.456</b>
PIS e COFINS	700	700	10.401	11.832
<b>Total</b>	<b>710.806</b>	<b>707.815</b>	<b>726.269</b>	<b>725.288</b>
Parcela Circulante	689	689	16.152	18.162
Parcela Não Circulante	710.117	707.126	710.117	707.126
<b>Total</b>	<b>710.806</b>	<b>707.815</b>	<b>726.269</b>	<b>725.288</b>

O saldo da Companhia de IRPJ e CS a título de imposto diferido, de longo prazo, foi calculado considerando a estimativa da dedução legal de saldo de prejuízo fiscal e base negativa e tributação com alíquota de 34% sobre o ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial. (Nota Explicativa nº 13.b).

**16 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.

## Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações  
Informações Contábeis em  
31 de março de 2023

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
<b>Empreendimentos em construção</b>		
<b>1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>		
a) Receita de vendas contratadas	948.374	935.430
b) Receita de vendas apropriadas	(505.567)	(504.561)
	<b>442.807</b>	<b>430.869</b>
c) Efeito da provisão para distratos	(60.410)	(59.628)
<b>Receita de vendas a apropriar</b>	<b>382.397</b>	<b>371.241</b>
<b>2) Receita de indenização nos distratos</b>	<b>4.395</b>	<b>4.335</b>
<b>3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis</b>	<b>123.746</b>	<b>122.681</b>
<b>4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas</b>		
a) Custo orçado total das unidades vendidas		
i) Custo orçado (terreno e construção)	(835.609)	(817.572)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	453.589	448.045
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(21.055)	(21.055)
iv) Encargos financeiros apropriados	13.163	13.135
	<b>(389.912)</b>	<b>(377.447)</b>
b) Efeito da provisão para distratos		
i) Distratos - custo orçado a apropriar	84.583	83.641
ii) Distratos - custos apropriados	(42.740)	(42.450)
	<b>41.843</b>	<b>41.191</b>
<b>Custo orçado total a apropriar (a + b)</b>	<b>(348.069)</b>	<b>(336.256)</b>
<b>5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)</b>	<b>(340.177)</b>	<b>(328.336)</b>
<b>6) Resultado das vendas a apropriar</b>		
Receita de vendas a apropriar (1)	382.397	371.241
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(340.177)	(328.338)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(8.223)	(7.993)
<b>Resultado bruto</b>	<b>33.997</b>	<b>34.910</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>
<b>% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros</b>	<b>54%</b>	<b>55%</b>
<b>Empreendimentos em construção e concluídos</b>		
<b>1) Custos orçados a apropriar em estoque</b>		
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(665.534)	(626.534)
b) Custo incorrido alocado ao estoque		
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	329.482	326.262
ii) Encargos financeiros a apropriar	7.892	7.919
	<b>337.374</b>	<b>334.181</b>
<b>Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)</b>	<b>(328.160)</b>	<b>(292.353)</b>
<b>Efeito dos distratos</b>		
c) Distratos - custos a apropriar	(40.765)	(40.119)
d) Distratos - encargos financeiros a apropriar	(1.078)	(1.071)
	<b>(41.843)</b>	<b>(41.190)</b>
<b>Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)</b>	<b>(370.003)</b>	<b>(333.543)</b>
<b>2) Provisão para distratos (no Passivo)</b>		
a) Ajuste em receitas apropriadas	257.779	262.207
b) Ajuste em contas a receber de clientes	(211.731)	(214.927)
c) Receita indenização por distratos	(15.058)	(14.714)
d) Ajuste em adiantamento de clientes	181	178
	<b>31.171</b>	<b>32.744</b>
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	29.078	26.309
<b>Provisão para distratos a pagar</b>	<b>60.249</b>	<b>59.053</b>

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.10, das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 31 de março de 2023, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.



**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

**b. Adiantamentos de clientes e provisão de distrato a pagar**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Permuta física - lançados	-	-	97.239	96.393
Permuta física - a lançar	-	-	9.218	9.138
Recebimento de clientes	-	-	53.153	52.691
<b>Subtotal</b>	-	-	<b>159.610</b>	<b>158.222</b>
Distratos incorridos a pagar	636	639	41.035	38.565
Provisão de distratos a pagar	11	11	60.249	59.053
<b>Subtotal</b>	<b>647</b>	<b>650</b>	<b>101.284</b>	<b>97.618</b>
<b>Total</b>	<b>647</b>	<b>650</b>	<b>260.894</b>	<b>255.840</b>
Parcela circulante	647	650	215.930	230.801
Parcela não circulante	-	-	44.964	25.039
<b>Total</b>	<b>647</b>	<b>650</b>	<b>260.894</b>	<b>255.840</b>

**17 Provisões para contingências diversas**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Provisão para contingências jurídicas (a)	36.013	47.557	645.630	641.573
Garantia após entrega do empreendimento (b)	685	-	38.954	47.792
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	153.308	146.641
<b>Total</b>	<b>36.698</b>	<b>47.557</b>	<b>837.892</b>	<b>836.006</b>
Parcela circulante	378	-	169.708	147.009
Parcela não circulante	36.320	47.557	668.184	688.997
<b>Total</b>	<b>36.698</b>	<b>47.557</b>	<b>837.892</b>	<b>836.006</b>

**a. Provisão para contingências jurídicas**

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

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

As causas cíveis compreendem majoritariamente discussões relacionadas aos consumidores, envolvendo principalmente indenizações pelo atraso na entrega dos empreendimentos imobiliários, rescisões contratuais, questionamentos sobre índices de correção, e em percentual menor ações de reparos de vícios construtivos.

As causas tributárias compreendem majoritariamente discussões relacionadas a impostos, envolvendo principalmente a incidência de impostos sobre a renda, movimentações financeiras e multas lavradas em processos administrativos de fiscalização.

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

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

assessores jurídicos e estão registradas na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas”, na demonstração de resultado da Companhia.

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

	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>26.318</b>	<b>3.120</b>	<b>9.190</b>	<b>38.628</b>
Adições	2.655	765	14.000	17.420
Reversões	(5.414)	(712)	(957)	(7.083)
Reclassificação para RJ	(1.253)	-	(155)	(1.408)
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>22.306</b>	<b>3.173</b>	<b>22.078</b>	<b>47.557</b>
Adições	789	51	11	851
Reversões	(325)	(2)	(11.093)	(11.420)
Reclassificação para RJ	(947)	-	(28)	(975)
<b>Saldo em 31/03/2023</b>	<b>21.823</b>	<b>3.222</b>	<b>10.968</b>	<b>36.013</b>

  

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>123.859</b>	<b>167.333</b>	<b>405.850</b>	<b>697.042</b>
Adições	14.982	12.555	90.253	117.790
Reversões	(30.378)	(17.074)	(87.033)	(134.485)
Reclassificação para RJ	(11.151)	-	(27.623)	(38.774)
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>97.312</b>	<b>162.814</b>	<b>381.447</b>	<b>641.573</b>
Adições	4.377	28.613	8.106	41.096
Reversões	(3.524)	(2.792)	(22.356)	(28.672)
Reclassificação para RJ	(2.865)	-	(5.502)	(8.367)
<b>Saldo em 31/03/2023</b>	<b>95.300</b>	<b>188.635</b>	<b>361.695</b>	<b>645.630</b>

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

Natureza – Perda Provável	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Trabalhistas <sup>1</sup>	21.823	22.306	95.300	97.312
Tributárias	3.222	3.173	188.635	162.814
Cíveis <sup>1</sup>	10.968	22.078	361.695	381.447
<b>Total</b>	<b>36.013</b>	<b>47.557</b>	<b>645.630</b>	<b>641.573</b>
Parcela circulante	93	-	2.521	105
Parcela não circulante	35.920	47.557	643.109	641.468
<sup>1</sup> Parcela não circulante - pós RJ	1.337	1.359	110.717	109.723
<sup>2</sup> Parcela não circulante - antes RJ	31.361	43.025	343.757	368.931
<sup>3</sup> Parcela não Circulante - Tributária	3.222	3.173	188.635	162.814
<b>Total</b>	<b>36.013</b>	<b>47.557</b>	<b>645.630</b>	<b>641.573</b>

<sup>1</sup> Valores reclassificados no decorrer do IT23, no montante de R\$ 8.367, devido a processos julgados e remetidos para pagamento conforme plano de RJ.

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

**Notas Explicativas***PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**31 de março de 2023*

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Trabalhistas	2.295	2.295	10.514	12.466
Tributárias	117.037	117.176	315.811	336.145
Cíveis	21.055	50.030	397.394	423.254
<b>Total</b>	<b>140.387</b>	<b>169.501</b>	<b>723.719</b>	<b>771.865</b>
Parcela Circulante	33	33	33	52
Parcela não circulante	140.354	169.468	723.686	771.813
<sup>1</sup> Parcela não circulante - pós RJ	1.775	1.583	220.310	220.413
<sup>2</sup> Parcela não circulante - antes RJ	21.542	50.709	187.565	215.255
<sup>3</sup> Parcela não Circulante - Tributária	117.037	117.176	315.811	336.145
<b>Total</b>	<b>140.387</b>	<b>169.501</b>	<b>723.719</b>	<b>771.865</b>

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segrega o total das ações, em 31 de março de 2023, em quatro categorias de estimativas para possível encerramento dos processos:

- Parcela circulante: estimativa de valores para possíveis acordos a curto prazo;
- <sup>1</sup> 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;
- <sup>2</sup> 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 13b).
- <sup>3</sup> Parcela não circulante – estimativa de valores não elegíveis na RJ por serem processos tributários.

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

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

Os recursos e agravos movimentados no processo administrativo estão sendo apreciados pelo Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”) e demais órgãos ou setores da esfera federal. Até o momento temos no andamento do processo parcial provimento aos pedidos da Companhia, mantendo-se apenas as glosas relativas a perdas em participações societárias (valor histórico de R\$ 109.730), pois ainda estão sendo consideradas pelas autoridades fiscais como despesas “não comprovadas”. No momento ainda não há previsão para a ocorrência do julgamento final.

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

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

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

**b. Provisão para garantia após entrega do empreendimento**

O montante da provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, na Nota Explicativa nº. 2.8.a. representa a expectativa com possíveis gastos para manutenção de itens aplicados na construção dos empreendimentos entregues aos clientes da Companhia.

Provisão para Garantia	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Parcela circulante	13.594	263
Parcela não circulante	24.675	47.529
<b>Total da provisão</b>	<b>38.269</b>	<b>47.792</b>

**c. Provisão para multa por atraso na entrega do empreendimento**

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

**18 Patrimônio líquido****a. Capital social**

O capital social da Companhia está representado em 31 de março de 2023, após aprovação em AGE realizada no dia 01/02/2023, do grupamento das ações da Companhia na proporção de 100 (cem) ações para formar 1 (uma) ação, por 3.221.864 (três milhões duzentos e vinte um mil, oitocentas e sessenta e quatro) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, no valor total de R\$ 5.703.542.

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

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 31/12/2021	56.133.457	5.346.128	(52.308)	5.293.820
Aumento de Capital	266.052.980	409.722	-	409.722
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>322.186.437</b>	<b>5.755.850</b>	<b>(52.308)</b>	<b>5.703.542</b>
Grupamento de ações 100/1	3.221.864	-	-	-
<b>Saldo em 31/03/2023</b>	<b>3.221.864</b>	<b>5.755.850</b>	<b>(52.308)</b>	<b>5.703.542</b>

Em 31 de março de 2023, após o referido grupamento de ações, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do CA, em emissões que somem, excluídos os aumentos deliberados em assembleia geral, até o limite de 140.000 (cento e quarenta mil) ações ordinárias.

**b. Ações em tesouraria**

São decorrentes das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, emitidas nos aumentos do capital em 2021 e 2022, totalmente subscritos e integralizados. As ações são mantidas em tesouraria até que os correspondentes credores omissos compareçam e forneçam as informações necessárias à Companhia para possibilitar a correspondente entrega das ações.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

Durante o período findo em 31 de março de 2023, ações judiciais movidas por credores e notificadas judicialmente aos agentes custodiantes, forçaram a alienação de algumas ações reservadas aos credores omissos.

As movimentações das ações em tesouraria podem ser assim demonstradas:

Ações em tesouraria	Quantidade de ações ON	Total R\$
Saldo em 31/12/2021	1.061.732	6.668
Aumento de capital em 26/10/2022	16.922.510	26.065
Venda de ações por decisão judicial	(9.881.901)	(19.007)
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>8.102.341</b>	<b>13.726</b>
Venda de ações por decisão judicial	(8.084.252)	(10.143)
<b>Saldo em 31/03/2023</b>	<b>18.089</b>	<b>3.583</b>

**c. Lucro ou prejuízo por ação**

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

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>Lucro (prejuízo) por ação básico</b>		
Lucro (prejuízo) do período disponível para as ações ordinárias	(208.970)	46.384
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	3.221	56.133
<b>Lucro (prejuízo) por ação (em R\$) – básico</b>	<b>(64,87737)</b>	<b>0,82632</b>
<b>Lucro (prejuízo) por ação diluído</b>		
Lucro (prejuízo) do período disponível para as ações ordinárias	(208.970)	46.384
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	3.221	56.133
<b>Lucro (prejuízo) por ação (em R\$) – diluído</b>	<b>(64,87737)</b>	<b>0,82632</b>

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.

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

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

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

A Companhia não possui operações de hedge em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

**a. Análise dos instrumentos financeiros**

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

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*  
*31 de março de 2023*

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 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

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

A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

	Nota	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	
<b>Ativos financeiros</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	241	245	82.600	91.722	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	69	69	8.339	7.450	Custo amortizado
Contas a receber	5	3.130	3.366	204.526	223.379	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	10d	1.875.428	1.875.397	34.061	34.652	Custo amortizado
<b>Total dos ativos financeiros</b>		<b>1.878.868</b>	<b>1.879.077</b>	<b>329.526</b>	<b>357.203</b>	
<b>Passivos financeiros</b>						
Fornecedores		3.507	8.416	147.641	144.939	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	11	370.906	373.061	946.596	914.325	Custo amortizado
Obrigação por emissão de CCB/CCI	12a	1.304.807	1.251.603	1.397.994	1.339.025	Custo amortizado
Debêntures a pagar	12b	386.505	364.341	386.505	364.341	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13	1.245.423	1.208.136	1.245.423	1.208.136	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	20.508	20.246	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	10d	608.620	599.937	41.717	41.704	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	3.779	3.452	Custo amortizado
Outras obrigações		10.506	10.624	129.081	133.281	Custo amortizado
<b>Total dos passivos financeiros</b>		<b>3.930.274</b>	<b>3.816.118</b>	<b>4.319.244</b>	<b>4.169.449</b>	

**i. Valor justo dos ativos e passivos**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de 31 de março de 2023 e nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

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

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

## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

### Análise de sensibilidade

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 31 de março de 2023, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de março de 2023 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculados cenários com deterioração de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 31 de março de 2023, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 31/03/2023	Cenário Provável		
		I	II	III
<b>Aplicações financeiras</b>				
Certificado de depósito bancário (CDB)	76.108	13,65%	10,24%	6,83%
Receita projetada		10.389	7.792	5.194
<b>Receita projetada total</b>		<b>10.389</b>	<b>7.792</b>	<b>5.194</b>

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 31 de março de 2023, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR, CDI e do IPCA vigentes em 31 de março de 2023, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50% sobre CDI, TR e IPCA.

Operação	Risco	Risco sobre saldo em 31/03/2023	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
<b>Financiamentos, empréstimos e CCBs</b>					
		<b>2.344.589</b>			
Taxa sujeita à variação	CDI	2.166.475	288.186	360.232	432.278
Taxa sujeita à variação	TR	178.114	6.825	8.531	10.238
<b>Encargos financeiros projetados</b>			<b>295.011</b>	<b>368.763</b>	<b>442.516</b>
<b>Debêntures</b>					
		<b>386.505</b>			
Taxa sujeita à variação	CDI	49.969	2.739	3.423	4.108
Taxa sujeita à variação	TR	336.536	28.467	35.584	42.701
<b>Encargos financeiros projetados</b>			<b>47.915</b>	<b>59.893</b>	<b>71.872</b>

### Gestão de capital

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

A Companhia administra o capital por meio de quocientes de alavancagem, que é a dívida líquida, menos dívidas para o apoio à produção, dividida pelo patrimônio consolidado. A Companhia inclui na dívida líquida os empréstimos e os financiamentos, exceto aqueles destinados ao financiamento/apoio à produção, concedidos nas condições do SFH, subtraindo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. A tabela abaixo demonstra o total do patrimônio consolidado da Companhia, assim como as dívidas contratadas nos períodos findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

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

Informações Contábeis em

31 de março de 2023

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Dívida bruta</b>		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	575.690	541.264
. Outras dívidas corporativas	370.906	373.061
<b>Total de empréstimos e financiamentos</b>	<b>946.596</b>	<b>914.325</b>
Debêntures a pagar	386.505	364.341
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	1.401.773	1.342.477
<b>Total da dívida bruta</b>	<b>2.734.874</b>	<b>2.621.143</b>
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(90.939)	(99.172)
<b>Dívida líquida</b>	<b>2.643.935</b>	<b>2.521.971</b>
(-) Dívida de SFH	(575.690)	(541.264)
(-) Dívida de CCB - Apoio à produção *	-	-
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(258.372)	(258.372)
<b>Dívida líquida menos dívida com apoio à produção</b>	<b>1.809.873</b>	<b>1.722.335</b>
<b>Total do patrimônio líquido (PL) consolidado</b>	<b>(5.091.468)</b>	<b>(4.890.668)</b>
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-35,5%	-35,2%

\*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

**Risco de liquidez**

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

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

**Risco cambial**

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

**Risco de crédito**

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

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

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

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



## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

### 20 Gerenciamento de risco de negócio

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

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

#### a. **Implementação do sistema de controle de risco**

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos.

Tal aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, etc.

#### b. **Sistema de controle de risco**

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

#### c. **Controle do risco de perdas**

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

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

#### d. **Controle da exposição máxima de caixa**

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

#### e. **Atuação em mercado com liquidez**

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

#### f. **Riscos operacionais**

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; (ii) de obras, em que a Companhia contrata empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

**21 Cobertura de seguros**

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

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		31/03/2023	31/12/2022
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	3.100	3.100
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	150.000	250.000
		<b>153.100</b>	<b>253.100</b>

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

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

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

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

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

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

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

O total de ações que poderão ser adquiridas no âmbito do plano não excederá 8% (oito por cento) das ações representativas do capital social total da Companhia (incluindo as ações emitidas em decorrência do exercício

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

de opções com base neste plano), contanto que o número total de ações emitidas ou passíveis de serem emitidas nos termos do plano esteja sempre dentro do limite do capital autorizado da Companhia.

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

Segue resumo das principais características das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano, em 31 de março de 2023:

<b>Características das emissões:</b>	<b>ILP - Outorgas realizadas</b>
	<b>3º emissão</b>
Data da outorga	04/11/2015
Prazo final de exercício (considerando prazo de carência)	04/11/2024
Opções de outorgas emitidas <sup>1</sup>	258.908
Saldo atual de outorgas passíveis de exercício <sup>1</sup>	1.726
Preço de exercício <sup>2</sup>	248,00
Dividendos	0,0%
Volatilidade	24,2%
Taxa de juros livre de risco	13,8%
Maturidade (anos)	3
<b>% de exercício das opções:</b>	
. No 1º aniversário da outorga	33%
. No 2º aniversário da outorga	33%
. No 3º aniversário da outorga	33%
<b><sup>1</sup> Opções de outorgas emitidas:</b>	<b>3º emissão</b>
Antes dos grupamentos:	2.589.082
. Saldo grupado 10 ações para 1 em 11/01/2019:	258.908
. Cancelamentos até 2019:	(86.302)
. <b>Saldo em 31/12/2022:</b>	<b>172.606</b>
. Saldo grupado 100 ações para 1 em 01/02/2023:	1.726
. <b>Saldo em 31/03/2023:</b>	<b>1.726</b>
<b><sup>2</sup> Preço de exercício (em reais)</b>	<b>3º emissão</b>
Antes dos grupamentos (por ação):	2,48
. Equivalente ao lote de 10 ações em 11/01/2019	24,80
. Equivalente ao lote de 100 ações em 01/02/2023	248,00

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

	<b>ILP - Saldo das outorgas emitidas</b>		<b>Total ações em circulação</b>	<b>% Diluição apurado <sup>1</sup></b>
	<b>3º emissão</b>	<b>Totais</b>		
<b>Saldo a exercer em 31/12/2021</b>	<b>172.606</b>	<b>172.606</b>	<b>56.133.457</b>	<b>0,31%</b>
<b>Saldo a exercer em 31/12/2022</b>	<b>172.606</b>	<b>172.606</b>	<b>322.186.437</b>	<b>0,05%</b>
Saldo após Grupamento de ações 100/1	1.726	1.726		
<b>Saldo a exercer em 31/03/2023</b>	<b>1.726</b>	<b>1.726</b>	<b>3.221.864</b>	<b>0,05%</b>

<sup>1</sup> Número de outorgas de ações a exercer + ações em circulação sobre total de ações em circulação

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

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

plano até o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, não havendo saldo residual para apropriação posterior.

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

**23 Informações por segmento**

A Companhia revisou a forma de avaliação e resultados de seus negócios, de venda de unidades e prestação de serviços, entendendo que sua recente unidade de negócio de serviços ainda não apresentou resultados relevantes que contribuíssem para apresentação das informações segregadas, por segmento, para essas informações contábeis intermediárias referentes aos períodos findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

**24 Receita operacional líquida**

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Vendas imobiliárias	203	239	29.747	46.699
(+/-) Provisão ou reversão de distratos	434	-	4.709	16.025
(-) Distratos incorridos	(434)	-	(27.933)	(50.613)
<b>Receita de vendas imobiliárias</b>	<b>203</b>	<b>239</b>	<b>6.523</b>	<b>12.111</b>
Outras receitas operacionais	4	-	1.463	1.277
<b>Receita bruta</b>	<b>207</b>	<b>239</b>	<b>7.986</b>	<b>13.388</b>
<b>Deduções da receita</b>	<b>(35)</b>	<b>(5)</b>	<b>(1.934)</b>	<b>(5.572)</b>
(-) Impostos (correntes e diferidos)	(4)	(5)	885	(618)
(-) Cancelamentos e descontos	(31)	-	(2.819)	(4.954)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>172</b>	<b>234</b>	<b>6.052</b>	<b>7.816</b>

**25 Custos das unidades vendidas**

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Custos das unidades vendidas	152	(50)	(10.860)	(23.939)
(+) Distratos incorridos	120	-	11.318	22.913
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	(120)	-	(5.530)	(6.929)
<b>Custo de vendas imobiliárias</b>	<b>152</b>	<b>(50)</b>	<b>(5.072)</b>	<b>(7.955)</b>
Encargos (capitalizados) revertidos (Nota 6)	-	-	(265)	129
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	<b>152</b>	<b>(50)</b>	<b>(5.337)</b>	<b>(7.826)</b>

**26 Despesas de vendas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Propaganda, publicidade e demais	(168)	(203)	(9.295)	(14.846)
Comissões e premiações sobre vendas	-	-	(245)	(51)
Estande de vendas	(3)	-	(3)	-
<b>Total</b>	<b>(171)</b>	<b>(203)</b>	<b>(9.543)</b>	<b>(14.897)</b>

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

**27 Despesas administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Salários, encargos e benefícios	-	-	(7.896)	(5.647)
Honorários da administração	(4.672)	(1.926)	(4.672)	(1.926)
Participação nos resultados	-	-	(739)	(642)
<b>Salários e encargos</b>	<b>(4.672)</b>	<b>(1.926)</b>	<b>(13.307)</b>	<b>(8.215)</b>
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(1.185)	(325)	(1.195)	(331)
Manutenção de informática	(369)	(1.829)	(1.423)	(1.889)
Consultoria	(1.008)	(761)	(1.272)	(944)
Outros serviços	(13)	-	(251)	(64)
<b>Prestação de Serviços</b>	<b>(2.575)</b>	<b>(2.915)</b>	<b>(4.141)</b>	<b>(3.228)</b>
Viagens	(12)	-	(53)	(39)
Telecomunicações e internet	(8)	(6)	(8)	(7)
Aluguel e reforma de imóveis	(100)	(73)	(205)	(586)
Outras despesas	(965)	(1.220)	(1.233)	(1.676)
<b>Outras despesas administrativas</b>	<b>(1.085)</b>	<b>(1.299)</b>	<b>(1.499)</b>	<b>(2.308)</b>
<b>Total</b>	<b>(8.332)</b>	<b>(6.140)</b>	<b>(18.947)</b>	<b>(13.751)</b>

**28 Outras despesas e receitas operacionais**

Os ajustes registrados nesta rubrica tiveram como contrapartida as seguintes linhas patrimoniais nos períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022:

Outras despesas/ receitas operacionais	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Disponibilidades	-	-	(700)	(576)
Contas a receber de clientes	(42)	80	4.106	(10.713)
Estoques	(58)	-	1.661	(3.266)
Partes relacionadas	(359)	225	515	(131)
Outros créditos	-	132	14	418
Investimentos	-	-	1.260	(115)
Fornecedores a pagar	3.670	(11)	845	166
Impostos	-	(1)	-	(927)
<b>Provisões/ reversões</b>				
. Contingências jurídicas	11.014	119	(14.967)	(7.846)
. Multa por atraso de obra	-	-	(6.667)	(7.610)
Outras obrigações	347	(31.029)	8.234	(31.353)
Demais contas patrimoniais	(13.691)	(4.273)	(14.812)	(16.263)
<b>Total</b>	<b>881</b>	<b>(34.758)</b>	<b>(20.511)</b>	<b>(78.216)</b>

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Contábeis em*  
*31 de março de 2023*

**29 Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	9	19	2.785	2.030
Variação monetária, juros e multas	45	91	2.418	1.788
Ajuste a valor justo (AVJ) <sup>1</sup>	12.415	14.145	12.415	14.145
Outras receitas financeiras <sup>3</sup>	20.075	-	31.773	127
	<b>32.544</b>	<b>14.255</b>	<b>49.391</b>	<b>18.090</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros de empréstimos	(106.045)	(72.236)	(146.679)	(93.429)
Despesas bancárias	-	(2)	1.207	(95)
Outras despesas financeiras <sup>2</sup>	(247)	(18)	(23.792)	(237)
Encargos sobre a dívida de RJ	(33.129)	(99.424)	(33.129)	(99.424)
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(139.421)</b>	<b>(171.680)</b>	<b>(202.393)</b>	<b>(193.185)</b>
Ajuste de encargos na provisão de distratos (IFRS15)	7	7	(2.761)	1.826
	<b>(139.414)</b>	<b>(171.673)</b>	<b>(205.154)</b>	<b>(191.359)</b>
<b>Total do resultado financeiro</b>	<b>(106.870)</b>	<b>(157.418)</b>	<b>(155.763)</b>	<b>(173.269)</b>

<sup>1</sup> Originário de novas habilitações de credores

<sup>2</sup> Contêm R\$ 22.139, no consolidado do trimestre, referente a efeitos de renegociações e distratos

<sup>3</sup> Contêm R\$ 20.075, no consolidado do trimestre, referente a renegociação com habilitação na RJ

**30 Transações que não afetaram o caixa**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
<b>Atividades Operacionais</b>				
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(1.564)	-
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(1.564)	19.982	-	-
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	(16.577)	(20.519)	(16.577)	(20.519)
Outras movimentações	8.209	537	8.209	16.154
	<b>(9.932)</b>	<b>-</b>	<b>(9.932)</b>	<b>(4.365)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>				
Empréstimos e financiamentos	9.932	-	9.932	4.365
	<b>9.932</b>	<b>-</b>	<b>9.932</b>	<b>4.365</b>
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Reconciliação com os eventos não caixa:</b>				
Pagamento a credores concursais com dação de ativos	1.564	-	-	-
Reclassificação contingências x RJ	8.209	537	8.209	16.154
Ajustes entre dívidas extraconcursal e concursal	(18.141)	(20.519)	(18.141)	(20.519)
Cessão de dívida com partes relacionadas	(1.564)	19.982	-	-
<b>Total</b>	<b>(9.932)</b>	<b>-</b>	<b>(9.932)</b>	<b>(4.365)</b>

**31 Auditores independentes**

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

**Notas Explicativas***PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**31 de março de 2023***32 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.

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

## FORMULÁRIO CONSOLIDADO

**Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas**

Em 03/2023

 ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos. não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, sendo que possui as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

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



**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

## FORMULÁRIO CONSOLIDADO

**Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas**

Em 03/2023

 ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos. não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, sendo que possui as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

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

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

## FORMULÁRIO CONSOLIDADO

**Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas**

Em 03/2023

 ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos. não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, sendo que possui as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

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

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

## FORMULÁRIO CONSOLIDADO

**Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas**

Em 03/2023

 ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos. não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, sendo que possui as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

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

Acionista	Part. %	Ações
Pessoas Físicas	59,62%	1.921.062
VKR Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados	25,51%	821.863
Outros	9,28%	298.950
Vagner Nascimento Soldera	5,03%	161.900
Ações em Tesouraria	0,56%	18.089
<b>Total de ações emitidas</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.221.864</b>

## 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 financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da PDG Realty S.A Empreendimentos e Participações (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21– Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

### Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme discutido na nota explicativa nº 1 b (iv), em 14 de outubro de 2021, o Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial da Companhia e suas controladas. No entanto, a Companhia e suas controladas, no período de três meses findo em 31 de março de 2023, incorreram em prejuízo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 208.970 mil e R\$ 209.911 mil, respectivamente, além de apresentarem capital circulante líquido negativo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 2.159.019 mil e R\$ 2.638.580 mil, respectivamente, além de patrimônio líquido negativo de R\$ 5.025.040 mil na controladora e R\$ 5.091.468 mil no consolidado. Essa situação patrimonial e financeira da Companhia e suas controladas, em conjunto com os outros assuntos e eventos apresentados nas notas explicativas nº 1 (b), 1 (c), 1(d), 11, 12, 13 e 15(a), indicam existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade operacional de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a este assunto.

### Ênfase

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

### Outros assuntos

#### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão

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

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período comparativos

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

São Paulo, 09 de maio de 2023  
Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1

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

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

O Conselho Fiscal da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada em 09 de maio de 2023, analisou o Relatório da Administração, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes ao período findo em 31 de março de 2023, compreendendo o balanço patrimonial, a demonstração de resultados, a demonstração das mutações do patrimônio líquido, a demonstração do fluxo de caixa, a demonstração do valor adicionado e as notas explicativas.

Com base nos exames por nós efetuados e nos esclarecimentos prestados pela Administração e pelos auditores independentes (Grant Thornton Auditores Independentes Ltda), o Conselho Fiscal concluiu sobre as demonstrações financeiras citadas, acompanhadas do parecer dos auditores independentes e do relatório da administração, de forma unânime, que as mesmas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de março de 2023 e estão aptos a serem apreciados pelo Conselho de Administração da Companhia.

Gilson José Rasador – Presidente  
Fabio Rubens Soares – Vice-presidente  
Valter de Carvalho – Membro efetivo

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos do inciso VI, parágrafo 1º, do artigo 25 da instrução CVM nº 480/09, revogada pela instrução CVM nº 586/17, que revimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2023.

São Paulo, 09 de maio de 2023.

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

ROBERTO GIARELLI  
Diretor sem Designação Específica

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

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

Declaro, na qualidade de diretor responsável por fazer elaborar as demonstrações financeiras da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos do inciso V do parágrafo 1º, do artigo 25 da instrução CVM nº 480/09, revogada pela instrução CVM nº 586/17, que revi, discuti e concordo com o parecer positivo (sem ressalvas) dos auditores independentes (Grant Thornton Auditores Independentes Ltda) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de março de 2023 (o "Parecer").

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

1. A Companhia saiu da Recuperação Judicial em 14 de outubro de 2021, conforme decisão proferida pelo Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais. Desde a aprovação do plano e de seu aditamento, aprovados pelos credores da Companhia em novembro de 2017 e dezembro de 2020, respectivamente, a Companhia vem cumprindo integralmente os pagamentos previstos, estando em dia com o cronograma e todas as obrigações previstas no plano.
2. O Plano de Recuperação encontra-se atualmente com plena eficácia. Destacamos que até o final do período findo em 31 de março de 2023 realizamos o pagamento de R\$ 1.096 bilhão através de dações em ativos e pagamentos com recursos próprios, além de R\$ 753,0 milhões através de pagamento com ações da Companhia. Também é relevante destacar que o saldo restante da dívida está concentrado em 3% para realização no curtíssimo prazo, também a ser quitado com recursos provenientes das nossas operações e entrega de ações da Companhia e, 97% para longíssimo prazo (entre 10 e 20 anos).
3. As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano inicial de RJ continuam sendo renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo PDG.
4. Com base na Projeção de Caixa para os próximos 5 anos, avaliada pelos auditores, verifica-se que, para a retomada operacional e condução das atividades da Cia, não se fará necessária a liquidação total dos ativos da Companhia, reforçando a percepção desta Administração quanto à sua continuidade operacional.
5. Sobre as incertezas da continuidade operacional da Companhia, relacionada:
  - i. Com a existência de prejuízos contábeis e índices financeiros negativos: entendemos que estes são fruto de operações de longa data e que ainda demandam de maior tempo para serem neutralizados com novas operações;
  - ii. Com as dívidas extraconcursais: que continuam sendo equalizadas junto aos credores e, num cenário crítico para quitação dos mesmos teríamos como possíveis ações, além dos pagamentos previstos: a) amortização ou quitação através da execução de garantias, e b) saldos residuais elegíveis a habilitação e condições do plano de recuperação existente.
  - iii. Com o processo Recuperação Judicial: que desde seu início em 2017 e passando pelo seu encerramento em 2021 até a presente data, não teve questionamentos relacionados a cancelamento ou interrupção. Que a única alteração no seu contexto, por aditamento em 2020, foi criada pela Companhia face ao planejamento de equalização de dívida e antecipação de pagamento.

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

São Paulo, 09 de maio de 2023.

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

ROBERTO GIARELLI  
Diretor sem Designação Específica