

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

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

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	19
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	20
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	25
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	26
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	31
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	93
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	96
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	100
---	-----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	101
---	-----

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	103
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	104

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.743.505
Preferenciais	0
Total	1.743.505
Em Tesouraria	
Ordinárias	10
Preferenciais	0
Total	10

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	3.396.433	3.408.671	2.674.083
1.01	Ativo Circulante	6.208	10.816	16.783
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	173	249	245
1.01.01.01	Caixa e Bancos	173	249	245
1.01.02	Aplicações Financeiras	80	74	69
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	80	74	69
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	80	74	69
1.01.03	Contas a Receber	2.138	2.717	3.307
1.01.03.01	Clientes	2.138	2.717	3.307
1.01.04	Estoques	2.950	2.818	2.727
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.950	2.818	2.727
1.01.06	Tributos a Recuperar	268	260	5.772
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	268	260	5.772
1.01.07	Despesas Antecipadas	599	1.476	1.476
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	599	1.476	1.476
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	3.222	3.187
1.01.08.03	Outros	0	3.222	3.187
1.01.08.03.07	Outros Ativos	0	3.222	3.187
1.02	Ativo Não Circulante	3.390.225	3.397.855	2.657.300
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.672.994	2.637.790	1.889.530
1.02.01.04	Contas a Receber	0	28	59
1.02.01.04.01	Clientes	0	28	59
1.02.01.05	Estoques	2.500	2.500	2.500
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.500	2.500	2.500
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.670.494	2.635.262	1.886.971
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	2.662.338	2.624.065	1.875.397
1.02.01.10.12	Bloqueios de valores em conta corrente	8.156	11.197	11.574
1.02.02	Investimentos	717.105	759.833	767.468

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.02.01	Participações Societárias	717.105	759.833	767.468
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	4.544	4.072	2.834
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	712.561	755.761	764.634
1.02.03	Imobilizado	126	232	302
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	123	207	274
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	3	25	28

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	3.396.433	3.408.671	2.674.083
2.01	Passivo Circulante	227.821	274.043	2.114.539
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	155	993	2.418
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	155	993	2.418
2.01.02	Fornecedores	89.647	90.429	111.476
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	89.647	90.429	111.476
2.01.02.01.01	Fornecedores	4.699	4.888	8.416
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	84.948	85.541	103.060
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.527	841	943
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.527	841	943
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	699	699	689
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	81	72	67
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	747	70	187
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	66.344	97.753	737.402
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	55.134	87.601	373.061
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	55.134	87.601	373.061
2.01.04.02	Debêntures	11.210	10.152	364.341
2.01.05	Outras Obrigações	69.869	83.511	1.262.300
2.01.05.02	Outros	69.869	83.511	1.262.300
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	640	644	650
2.01.05.02.09	Outros Passivos	52	8.906	10.047
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CRI	69.177	73.961	1.251.603
2.01.06	Provisões	279	516	0
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	75	78	0
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	75	78	0
2.01.06.02	Outras Provisões	204	438	0
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	204	438	0
2.02	Passivo Não Circulante	6.431.369	6.384.334	5.385.757

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	127.053	107.430	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	100.308	83.701	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	100.308	83.701	0
2.02.01.02	Debêntures	26.745	23.729	0
2.02.02	Outras Obrigações	2.627.538	2.703.109	2.413.183
2.02.02.02	Outros	2.627.538	2.703.109	2.413.183
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	762.898	825.811	707.126
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	681.184	636.332	599.937
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/ CRI	97.228	102.565	0
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	395	424	467
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.085.589	1.137.727	1.105.076
2.02.02.02.15	Outros Passivos	244	250	577
2.02.04	Provisões	3.676.778	3.573.795	2.972.574
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	28.473	33.165	47.557
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	28.473	33.165	47.557
2.02.04.02	Outras Provisões	3.648.305	3.540.630	2.925.017
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	130	30	0
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	3.648.175	3.540.600	2.925.017
2.03	Patrimônio Líquido	-3.262.757	-3.249.706	-4.826.213
2.03.01	Capital Social Realizado	6.559.157	6.142.728	5.703.542
2.03.01.01	Capital Social	6.559.157	6.142.728	5.703.542
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.743	1.236.743	1.236.743
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	1.206.746	1.206.746	1.206.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	29.997	29.997	29.997
2.03.04	Reservas de Lucros	-251	-898	-13.726
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-251	-898	-13.726
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.058.406	-10.628.279	-11.752.772

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	86	1.123
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-36	-1.083
3.03	Resultado Bruto	0	50	40
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-152.215	-746.369	-206.339
3.04.01	Despesas com Vendas	-574	-749	-1.073
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.502	-28.093	-23.900
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-29.655	-94.168	-52.279
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-2	-141	-41
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-105	-86	-72
3.04.05.05	Outras	-29.548	-93.941	-52.166
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-110.484	-623.359	-129.087
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-152.215	-746.319	-206.299
3.06	Resultado Financeiro	-340.824	1.989.508	-218.401
3.06.01	Receitas Financeiras	102.288	1.351.236	580.499
3.06.02	Despesas Financeiras	-443.112	638.272	-798.900
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-493.039	1.243.189	-424.700
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	62.912	-118.696	346.262
3.08.01	Corrente	0	0	-12
3.08.02	Diferido	62.912	-118.696	346.274
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-430.127	1.124.493	-78.438
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-430.127	1.124.493	-78.438
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,76698	98,70034	-0,75247
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,76698	98,70034	-0,75247

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-430.127	1.124.493	-78.438
4.03	Resultado Abrangente do Período	-430.127	1.124.493	-78.438

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.738	-8.151	-4.322
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-21.423	-51.123	-45.931
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-493.039	1.243.189	-424.700
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	105	86	72
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	17.736	303.939	342.722
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	288.344	318.644	252.210
6.01.01.08	Reversão de encargos e AVJ na estimativa de habilitação de dívidas para RJ	36.373	-2.591.427	0
6.01.01.09	Baixa por Impairment sobre Ágio, Mútuos e Estoque de Imóveis	0	0	227
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	110.484	623.359	129.087
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	1.172	-6.116	11.878
6.01.01.14	Outros	17.909	57.640	-360.541
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-507	-437	3.114
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	23.690	44.218	47.663
6.01.02.03	Contas a Receber	856	618	-1.000
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	0	4.390	0
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	86	-91	1.079
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	-718	0	1.663
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	5.962	20.666	41.561
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	347	1.060	-1.883
6.01.02.17	Fornecedores	4.528	2.976	1.620
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	0	-4	-170
6.01.02.20	Outras Movimentações	12.629	14.603	4.793
6.01.03	Outros	-529	-1.246	-6.054
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-529	-1.246	-1.201
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	0	0	-4.853
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-6	-21	-154
6.02.08	Aplicações Financeiras	-6	-5	-6
6.02.09	Aquisições de Imobilizado	0	-16	-148

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.808	8.176	4.347
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-2.455	-5.354	-14.793
6.03.03	Ações em tesouraria	647	13.520	19.007
6.03.05	Aumento de Capital Social	0	10	133
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-76	4	-129
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	249	245	374
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	173	249	245

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706
5.04	Transações de Capital com os Sócios	416.429	647	0	0	0	417.076
5.04.01	Aumentos de Capital	416.429	0	0	0	0	416.429
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	647	0	0	0	647
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-430.127	0	-430.127
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-430.127	0	-430.127
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	6.559.157	1.236.492	0	-11.058.406	0	-3.262.757

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
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	439.186	12.828	0	0	0	452.014
5.04.01	Aumentos de Capital	439.186	0	0	0	0	439.186
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.828	0	0	0	12.828
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.124.493	0	1.124.493
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.124.493	0	1.124.493
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439
5.04	Transações de Capital com os Sócios	409.722	-7.058	0	0	0	402.664
5.04.01	Aumentos de Capital	409.722	-26.065	0	0	0	383.657
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	19.007	0	0	0	19.007
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-78.438	0	-78.438
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-78.438	0	-78.438
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	0	93	1.162
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	89	1.162
7.01.02	Outras Receitas	0	4	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-39.864	-113.120	-69.893
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-36	-1.083
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.316	-19.143	-16.644
7.02.04	Outros	-29.548	-93.941	-52.166
7.03	Valor Adicionado Bruto	-39.864	-113.027	-68.731
7.04	Retenções	-105	-86	-72
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-105	-86	-72
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-39.969	-113.113	-68.803
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-8.196	727.877	451.412
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-110.484	-623.359	-129.087
7.06.02	Receitas Financeiras	102.288	1.351.236	580.499
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-48.165	614.764	382.609
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-48.165	614.764	382.609
7.08.01	Pessoal	1.135	7.348	5.926
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.085	6.621	5.248
7.08.01.02	Benefícios	37	194	142
7.08.01.03	F.G.T.S.	13	533	536
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-62.657	120.844	-344.044
7.08.02.01	Federais	-62.657	120.844	-344.044
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	443.484	-637.921	799.165
7.08.03.01	Juros	145	-255.254	342.417
7.08.03.02	Aluguéis	372	351	265
7.08.03.03	Outras	442.967	-383.018	456.483
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-430.127	1.124.493	-78.438
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-430.127	1.124.493	-78.438

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	534.650	670.201	1.174.676
1.01	Ativo Circulante	331.516	448.486	930.386
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	17.439	52.633	91.722
1.01.01.01	Caixa e Bancos	9.472	9.989	13.517
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	7.967	42.644	78.205
1.01.02	Aplicações Financeiras	11.973	8.989	7.450
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	11.973	8.989	7.450
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	11.973	8.989	7.450
1.01.03	Contas a Receber	128.241	130.220	190.704
1.01.03.01	Clientes	128.241	130.220	190.704
1.01.04	Estoques	167.147	247.668	627.495
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	167.147	247.668	627.495
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.125	1.999	7.511
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.125	1.999	7.511
1.01.07	Despesas Antecipadas	928	1.607	1.476
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	928	1.607	1.476
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	663	5.370	4.028
1.01.08.03	Outros	663	5.370	4.028
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	663	5.370	4.028
1.02	Ativo Não Circulante	203.134	221.715	244.290
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	191.845	211.947	213.334
1.02.01.04	Contas a Receber	18.648	19.900	32.675
1.02.01.04.01	Clientes	18.648	19.900	32.675
1.02.01.05	Estoques	106.271	115.407	79.282
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	106.271	115.407	79.282
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	66.926	76.640	101.377
1.02.01.10.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	1.184	155	29.288
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.144	1.144	1.336

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.01.10.10	Outros Créditos	1.994	1.405	2.064
1.02.01.10.11	Adiantamentos na construção de empreendimentos	25.054	9.674	0
1.02.01.10.12	Bloqueios de valores em conta corrente	35.027	53.573	54.776
1.02.01.10.13	Tributos Correntes a Recuperar	2.523	10.689	13.913
1.02.02	Investimentos	8.775	7.671	28.039
1.02.02.01	Participações Societárias	8.775	7.671	28.039
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	8.775	7.671	28.039
1.02.03	Imobilizado	1.355	1.470	2.045
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.028	916	1.126
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	327	554	919
1.02.04	Intangível	1.159	627	872
1.02.04.01	Intangíveis	1.159	627	872

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	534.650	670.201	1.174.676
2.01	Passivo Circulante	1.024.150	1.006.639	3.413.650
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.814	11.566	9.608
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.814	11.566	9.608
2.01.02	Fornecedores	267.093	244.189	247.999
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	267.093	244.189	247.999
2.01.02.01.01	Fornecedores	182.145	158.648	144.939
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	84.948	85.541	103.060
2.01.03	Obrigações Fiscais	50.178	35.909	37.397
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	50.178	35.909	37.397
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.415	7.480	7.183
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	13.160	13.848	18.162
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	20.736	9.951	8.636
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	6.867	4.630	3.416
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	78.426	123.567	1.278.666
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	67.216	113.415	914.325
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	67.216	113.415	914.325
2.01.04.02	Debêntures	11.210	10.152	364.341
2.01.05	Outras Obrigações	429.173	391.850	1.692.971
2.01.05.02	Outros	429.173	391.850	1.692.971
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	327	327	267
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	220.951	196.745	230.801
2.01.05.02.07	Coobrigaçao na Cessão de Recebíveis	6.963	4.953	3.452
2.01.05.02.08	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana a Pagar	77.412	57.267	55.907
2.01.05.02.09	Outros Passivos	545	611	456
2.01.05.02.10	Obrigaçao por Emissao de CCB/CRI	69.667	74.017	1.339.025
2.01.05.02.11	Provisao de custos sobre imóveis vendidos	53.308	57.930	63.063

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.01.06	Provisões	193.466	199.558	147.009
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.516	2.521	105
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	2.516	2.521	105
2.01.06.02	Outras Provisões	190.950	197.037	146.904
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	6.500	25.985	263
2.01.06.02.04	Provisão de Multa a Pagar por Atraso de Obra	184.450	171.052	146.641
2.02	Passivo Não Circulante	2.843.997	2.984.105	2.651.694
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	127.053	107.430	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	100.308	83.701	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	100.308	83.701	0
2.02.01.02	Debêntures	26.745	23.729	0
2.02.02	Outras Obrigações	2.068.649	2.212.924	1.962.378
2.02.02.02	Outros	2.068.649	2.212.924	1.962.378
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	19.445	40.218	25.039
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	6.351	21.417	19.979
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	762.898	825.811	707.126
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	16.583	14.820	41.704
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/ CRI	131.817	113.888	0
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	33.031	45.647	49.599
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.085.589	1.137.727	1.105.076
2.02.02.02.15	Outros Passivos	12.935	13.396	13.855
2.02.04	Provisões	648.295	663.751	689.316
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	633.399	646.407	641.468
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	633.399	646.407	641.468
2.02.04.02	Outras Provisões	14.896	17.344	47.848
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	13.333	16.545	47.529
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	1.563	799	319
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-3.333.497	-3.320.543	-4.890.668

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.03.01	Capital Social Realizado	6.559.157	6.142.728	5.703.542
2.03.01.01	Capital Social	6.559.157	6.142.728	5.703.542
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.743	1.236.743	1.236.743
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	1.206.746	1.206.746	1.206.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	29.997	29.997	29.997
2.03.04	Reservas de Lucros	-251	-898	-13.726
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-251	-898	-13.726
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.058.406	-10.628.279	-11.752.772
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-70.740	-70.837	-64.455

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	119.955	91.747	119.318
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-116.915	-53.326	-87.931
3.03	Resultado Bruto	3.040	38.421	31.387
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-156.440	-571.703	-91.861
3.04.01	Despesas com Vendas	-43.955	-39.861	-41.757
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-50.809	-68.337	-59.134
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-62.027	-462.710	8.273
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-475	-515	-794
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-555	-749	-741
3.04.05.05	Outras	-60.997	-461.446	9.808
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	351	-795	757
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-153.400	-533.282	-60.474
3.06	Resultado Financeiro	-336.533	1.774.031	-362.286
3.06.01	Receitas Financeiras	146.219	1.427.316	597.268
3.06.02	Despesas Financeiras	-482.752	346.715	-959.554
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-489.933	1.240.749	-422.760
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	60.085	-121.355	339.940
3.08.01	Corrente	-3.034	-4.455	-6.300
3.08.02	Diferido	63.119	-116.900	346.240
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-429.848	1.119.394	-82.820
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-429.848	1.119.394	-82.820
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-430.127	1.124.493	-78.438
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	279	-5.099	-4.382
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,76698	98,70034	-0,75247
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,76698	98,70034	-0,75247

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-429.848	1.119.394	-82.820
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-429.848	1.119.394	-82.820
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-430.127	1.124.493	-78.438
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	279	-5.099	-4.382

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-48.114	-56.116	4.170
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-147.357	-126.534	-182.710
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-489.933	1.240.749	-422.760
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	555	749	741
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	23.533	466.157	470.214
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	288.344	318.644	252.210
6.01.01.07	Apropriação de Despesas com stand	1.452	389	0
6.01.01.08	Reversão de encargos e AVJ na estimativa de habilitação de dívidas para RJ	40.007	-2.591.427	0
6.01.01.09	Baixa por Impairment sobre Ágio, Mútuos e Estoque de Imóveis	8.808	15.841	4.343
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-351	795	-757
6.01.01.12	Ajuste a Valor Presente	354	258	0
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	8.107	37.630	3.793
6.01.01.14	Outros	-17.290	405.969	-511.957
6.01.01.15	Provisão para Participação nos Resultados	0	2.957	2.566
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-10.943	-25.245	18.897
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	110.909	84.837	210.218
6.01.02.02	Contrato de Mútuo a Receber	1.124	0	0
6.01.02.03	Contas a Receber	49.400	84.331	135.230
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	2.002	5.135	4.366
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	28.845	3.775	27.882
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	-718	-131	1.663
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	-15.474	2.374	623
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	3.433	350	7.471
6.01.02.14	Obrigações por Aquisição de Imóveis	391	0	0
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	-1.013	7.043	-35.096
6.01.02.17	Fornecedores	23.497	7.008	7.700
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	0	-4	-170
6.01.02.20	Outras Movimentações	19.422	-25.044	60.549

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01.03	Outros	-11.666	-14.419	-23.338
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-8.476	-14.261	-18.144
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	-3.190	-158	-5.194
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-5.408	-1.869	3.359
6.02.02	Intangível	-776	0	-216
6.02.06	Aplicações Financeiras	-2.984	-1.539	5.736
6.02.08	Aquisições de Imobilizado	-1.648	-330	-2.161
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	18.328	18.896	-693
6.03.01	Captações de Empréstimos	22.570	11.340	0
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-4.889	-5.974	-19.833
6.03.03	Ações em tesouraria	647	13.520	19.007
6.03.05	Aumento de Capital Social	0	10	133
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-35.194	-39.089	6.836
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	52.633	91.722	84.886
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	17.439	52.633	91.722

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706	-70.837	-3.320.543
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706	-70.837	-3.320.543
5.04	Transações de Capital com os Sócios	416.429	647	0	0	0	417.076	-182	416.894
5.04.01	Aumentos de Capital	416.429	0	0	0	0	416.429	0	416.429
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	647	0	0	0	647	0	647
5.04.08	Movimentação Líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-182	-182
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-430.127	0	-430.127	279	-429.848
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-430.127	0	-430.127	279	-429.848
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	6.559.157	1.236.492	0	-11.058.406	0	-3.262.757	-70.740	-3.333.497

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
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	439.186	12.828	0	0	0	452.014	-1.283	450.731
5.04.01	Aumentos de Capital	439.186	0	0	0	0	439.186	0	439.186
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.828	0	0	0	12.828	0	12.828
5.04.08	Movimentação Líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-1.283	-1.283
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.124.493	0	1.124.493	-5.099	1.119.394
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.124.493	0	1.124.493	-5.099	1.119.394
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	6.142.728	1.235.845	0	-10.628.279	0	-3.249.706	-70.837	-3.320.543

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
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	409.722	-7.058	0	0	0	402.664	1.336	404.000
5.04.01	Aumentos de Capital	409.722	-26.065	0	0	0	383.657	0	383.657
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	19.007	0	0	0	19.007	0	19.007
5.04.08	Movimentação Líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	1.336	1.336
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-78.438	0	-78.438	-4.382	-82.820
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-78.438	0	-78.438	-4.382	-82.820
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213	-64.455	-4.890.668

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	121.746	91.780	122.797
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	125.518	85.003	120.846
7.01.02	Outras Receitas	-3.772	6.777	1.951
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-237.110	-579.396	-141.134
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-116.915	-53.326	-87.931
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-59.198	-64.624	-63.011
7.02.04	Outros	-60.997	-461.446	9.808
7.03	Valor Adicionado Bruto	-115.364	-487.616	-18.337
7.04	Retenções	-555	-749	-741
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-555	-749	-741
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-115.919	-488.365	-19.078
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	146.570	1.426.521	598.025
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	351	-795	757
7.06.02	Receitas Financeiras	146.219	1.427.316	597.268
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	30.651	938.156	578.947
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	30.651	938.156	578.947
7.08.01	Pessoal	32.376	38.609	32.629
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.945	32.375	26.706
7.08.01.02	Benefícios	4.531	4.101	3.442
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.900	2.133	2.481
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-55.439	125.999	-331.682
7.08.02.01	Federais	-55.452	125.900	-331.856
7.08.02.03	Municipais	13	99	174
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	483.562	-345.846	960.820
7.08.03.01	Juros	2.684	-490.848	472.032
7.08.03.02	Aluguéis	810	869	1.266
7.08.03.03	Outras	480.068	144.133	487.522
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-429.848	1.119.394	-82.820

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-430.127	1.124.493	-78.438
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	279	-5.099	-4.382

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

Mensagem Inicial

Ao longo de 2024, a Companhia manteve seu foco na consolidação e no aumento da eficiência operacional, com especial atenção aos lançamentos realizados (ix.Tatuapé e ix.Santana). Ao final do 4T24, a obra do empreendimento ix.Tatuapé estava com cerca de 44% de execução física, seguindo rigorosamente os parâmetros de qualidade, custo e cronograma estabelecidos, viabilizando a liberação das parcelas do financiamento da obra, conforme termos contratuais. Em relação ao empreendimento ix.Santana, seguimos com os trabalhos técnicos, comerciais e financeiros que precedem o início das obras. Adicionalmente, seguimos desenvolvendo nossa agenda de futuros lançamentos, monitorando cuidadosamente as condições econômicas e do setor, buscando maximizar o sucesso dos nossos projetos.

Também seguimos com estratégia de melhorar a experiência dos nossos clientes. Em abril, lançamos o PERSONALix., um programa de personalização de apartamentos, que oferece diferentes kits de acabamentos, permitindo que cada cliente escolha a opção que melhor reflete seu estilo. Além da personalização, os clientes contam com preços especiais e flexibilidade de pagamento. Inicialmente disponibilizado para os clientes do ix.Tatuapé, o programa obteve grande adesão, atingindo 100% da meta de vendas de kits e uma taxa de conversão de 47% dos clientes. Diante desse sucesso, planejamos expandir o PERSONALix. para os demais projetos da ix., ampliando a diversificação das fontes de receita da Companhia.

Também lançamos o aplicativo da ix. Incorporadora, desenvolvido exclusivamente para nossos clientes. Com diversas funcionalidades, é a única plataforma do setor que abrange todo o fluxo de pré e pós-compra, desde a escolha da unidade, repasse e gestão financeira até o acompanhamento de obras, atendimento e solicitação de assistência técnica. O aplicativo foi pensado para oferecer uma experiência completa, cobrindo todas as necessidades dos clientes ao longo de sua jornada conosco. Disponível nas lojas de aplicativos, o aplicativo da ix. Incorporadora reforça nosso compromisso em fornecer soluções inovadoras para aprimorar a experiência de propriedade e gestão imobiliária. Seguimos investindo na evolução da plataforma, agregando novas funcionalidades para gerar ainda mais valor aos nossos clientes.

Adicionalmente, seguimos focados na desalavancagem da Companhia, reforço de caixa e redução nos custos operacionais. Como parte dessa estratégia, ao longo de 2024, realizamos a venda de três terrenos que não se enquadravam no plano de lançamentos da Companhia.

Em setembro, concluímos o aumento de capital no montante de R\$ 416,4 milhões, por meio da conversão de dívidas concursais em ações, em conformidade com o Plano de Recuperação Judicial e seu Aditamento. Essa operação representa um importante avanço na desalavancagem da Companhia, contribuindo para a redução de riscos e a melhoria dos indicadores financeiros. Conforme previamente divulgado pela Companhia, a pedido de determinados acionistas, foi realizada, em 19 de dezembro, uma Assembleia Geral Extraordinária, que resultou na substituição de dois terços dos membros do Conselho de Administração.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destaques dos Resultados Operacionais

No acumulado de 2024, as vendas brutas (incluindo as dações em pagamento) totalizaram R\$ 131,5 milhões, um aumento de 90% em relação às vendas realizadas em 2023. As vendas dos lançamentos representam 29% das vendas de 2024.

Os distratos totalizaram R\$ 38,1 milhões em 2024, 27% abaixo do valor distratado em 2023. Com isso, as vendas líquidas totalizaram R\$ 93,4 milhões, 443% acima do valor registrado em 2023.

Excluindo as dações em pagamento, em 2024, as vendas brutas totalizaram R\$ 61,0 milhões e as vendas líquidas totalizaram R\$ 22,9 milhões, representando um aumento de 86% em relação a 2023.

No acumulado de 2024, foi repassado um VGV de R\$ 6,7 milhões, registrando uma redução de 56% na comparação com 2023. O resultado obtido está em linha com as vendas realizadas, reforçando a eficiência operacional da Companhia no repasse das unidades vendidas.

As Despesas Gerais e Administrativas foram reduzidas em 35% na comparação entre o 4T24 e 4T23 e 25% na comparação entre 2024 e 2023. Essa redução decorreu, principalmente, da menor despesa com prestações de serviços de assessores jurídicos.

As Despesas Comerciais aumentaram 73% na comparação entre o 4T24 e 4T23 e 10% na comparação entre 2024 e 2023. Esse aumento decorreu da maior despesa com unidades em estoque durante os períodos, que oscilam mediante vendas e distratos das unidades.

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

A dívida extraconcursal, no acumulado de 2024, foi reduzida em R\$ 10 milhões (2%), principalmente, devido à habilitação de dívidas no âmbito da Recuperação Judicial.

A dívida concursal, no acumulado de 2024, foi reduzida em R\$ 53 milhões (4%), devido ao pagamento de dívidas por meio da conversão de créditos em ações e dações de unidades.

O resultado financeiro registrou um prejuízo financeiro de R\$ 336,6 milhões em 2024, principalmente, devido ao acruo de juros sobre os empréstimos e financiamentos.

No exercício social de 2024, foi registrado um prejuízo líquido de R\$ 430,0 milhões.

Eventos Subsequentes e Mensagem Final

Conforme divulgado em 28 de janeiro, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o grupamento das ações PDGR3 na proporção de 125:1, em atendimento ao Regulamento de Emissores da B3 e ao Ofício enviado pela B3 para a Companhia. Após o período de 30 dias para recomposição das frações, as ações passaram a ser negociadas grupadas a partir de 28 de fevereiro.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Conforme divulgado em 30 de janeiro, o sr. Augusto Alves dos Reis Neto foi destituído do cargo de Presidente da Companhia, sendo sucedido pelo Sr. Mauricio Tiso de Souza. Profissional com ampla experiência nos setores de varejo, imobiliário, turismo e indústria, o Sr. Tiso possui graduação em Ciências Contábeis e MBA pelo IBMEC, destacando-se pela sólida rede de alianças com instituições bancárias, empresas de investimento, agências de consultoria e stakeholders estratégicos. Desde 2018, tem desempenhado um papel relevante na transformação da indústria do turismo no Brasil, com atuação inovadora no mercado de propriedade fracionada, integrando incorporação imobiliária e receita de serviços.

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

Administração

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4 a	173	249	17.439	52.633
Aplicações financeiras	4 b	80	74	11.973	8.989
Contas a receber de clientes	5	2.138	2.717	128.241	130.220
Estoques de imóveis a comercializar	6	2.950	2.818	167.147	247.668
Tributos correntes a recuperar		268	260	5.125	1.999
Despesas antecipadas		599	1.476	928	1.607
Créditos com partes relacionadas	11 d	-	-	663	5.370
Outros créditos		-	3.222	-	-
Total do ativo circulante		6.208	10.816	331.516	448.486
Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	-	28	18.648	19.900
Estoque de imóveis a comercializar	6	2.500	2.500	106.271	115.407
Tributos correntes a recuperar		-	-	2.523	10.689
Bloqueios de valores em conta corrente	7	8.156	11.197	35.027	53.573
Créditos com partes relacionadas	11 d	2.662.338	2.624.065	2.328	1.299
Adiantamentos na construção de empreendimentos		-	-	25.054	9.674
Outros créditos		-	-	1.994	1.405
		2.672.994	2.637.790	191.845	211.947
Investimentos	8	717.105	759.833	8.775	7.671
Imobilizado	9	126	232	1.355	1.470
Intangível	10	-	-	1.159	627
Total do ativo não circulante		3.390.225	3.397.855	203.134	221.715
Total do ativo		3.396.433	3.408.671	534.650	670.201

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	55.134	87.601	67.216	113.415
Debêntures	13 b	11.210	10.152	11.210	10.152
Obrigações por emissão de CCB/CRI	13 a	69.177	73.961	69.667	74.017
Fornecedores		4.699	4.888	182.145	158.648
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	14 b	84.948	85.541	84.948	85.541
Obrigações por aquisição de imóveis	15	-	-	327	327
Obrigações sociais e trabalhistas		155	993	5.814	11.566
Obrigações tributárias	16	747	70	6.867	4.630
Provisão para contingências diversas	18	279	516	193.466	199.558
Imposto de renda e contribuição social		-	-	9.415	7.480
Impostos diferidos	16 c	699	699	13.160	13.848
Tributos parcelados	16 a	81	72	20.736	9.951
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	6.963	4.953
Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana a pagar		-	-	77.412	57.267
Provisão de custos sobre imóveis vendidos		-	-	53.308	57.930
Adiantamentos de clientes	17 b	640	644	220.951	196.745
Outras obrigações		52	8.906	545	611
Total do passivo circulante		227.821	274.043	1.024.150	1.006.639
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	100.308	83.701,00	100.308	83.701
Debêntures	13 b	26.745	23.729,00	26.745	23.729
Obrigações por emissão de CCB/CRI	13 a	97.228	102.565	131.817	113.888
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	14 b	1.085.589	1.137.727	1.085.589	1.137.727
Obrigações por aquisição de imóveis	15	-	-	6.351	21.417
Impostos diferidos	16 c	762.898	825.811	762.898	825.811
Tributos parcelados	16 a	395	424	33.031	45.647
Provisão para contingências diversas	18	28.603	33.195	646.732	662.952
Provisão para perdas em investimentos	8 i	3.648.175	3.540.600	1.563	799
Obrigações com partes relacionadas	11 d	681.184	636.332	16.583	14.820
Adiantamentos de clientes	17 b	-	-	19.445	40.218
Outras obrigações		244	250	12.935	13.396
Total do passivo não circulante		6.431.369	6.384.334	2.843.997	2.984.105
Patrimônio líquido					
Capital social	19 a	6.559.157	6.142.728	6.559.157	6.142.728
Reserva de capital		1.236.743	1.236.743	1.236.743	1.236.743
Ações em tesouraria	19 b	(251)	(898)	(251)	(898)
Prejuízos acumulados		(11.058.406)	(10.628.279)	(11.058.406)	(10.628.279)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		(3.262.757)	(3.249.706)	(3.262.757)	(3.249.706)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	8 c	-	-	(70.740)	(70.837)
Total do patrimônio líquido		(3.262.757)	(3.249.706)	(3.333.497)	(3.320.543)
Total do passivo e patrimônio líquido		3.396.433	3.408.671	534.650	670.201

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023*(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	25	-	86	119.955	91.747
Custo das unidades vendidas	26	-	(36)	(116.915)	(53.326)
Resultado bruto		-	50	3.040	38.421
Despesas e receitas operacionais					
Comerciais	27	(574)	(749)	(43.955)	(39.861)
Gerais e administrativas	28	(11.502)	(28.093)	(50.809)	(68.337)
Tributárias		(2)	(141)	(475)	(515)
Equivalência patrimonial	8	(110.484)	(623.359)	351	(795)
Depreciação e amortização		(105)	(86)	(555)	(749)
Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas	29	(29.548)	(93.941)	(60.997)	(461.446)
		(152.215)	(746.369)	(156.440)	(571.703)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		(152.215)	(746.319)	(153.400)	(533.282)
Receitas e despesas financeiras					
Receitas financeiras	30	102.288	1.351.236	146.219	1.427.316
Despesas financeiras	30	(443.112)	638.272	(482.752)	346.715
		(340.824)	1.989.508	(336.533)	1.774.031
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(493.039)	1.243.189	(489.933)	1.240.749
Imposto de renda e contribuição social	16. b	62.912	(118.696)	60.085	(121.355)
Lucro (Prejuízo) do exercício		(430.127)	1.124.493	(429.848)	1.119.394
Atribuído aos:					
Acionistas controladores		(430.127)	1.124.493	(430.127)	1.124.493
Acionistas não controladores	8 c	-	-	279	(5.099)
		(430.127)	1.124.493	(429.848)	1.119.394
Lucro (Prejuízo) por ação (em reais) - Básico e Diluído	19 c	(0,76698)	98,70034	(0,76698)	98,70034

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Demonstrações de resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro (Prejuízo) do exercício	(430.127)	1.124.493	(429.848)	1.119.394
Total dos resultados abrangentes dos exercícios	(430.127)	1.124.493	(429.848)	1.119.394
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas controladores	(430.127)	1.124.493	(430.127)	1.124.493
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas não controladores	-	-	279	(5.099)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(493.039)	1.243.189	(489.933)	1.240.749
Ajuste para conciliar o resultado antes dos tributos:				
Depreciação e amortização	105	86	555	749
Despesas financeiras (juros passivos e variação monetária)	17.736	303.939	23.533	466.157
Ajuste a valor justo e atualização monetária	288.344	318.644	288.344	318.644
Despesas comerciais (Baixa de stand)	-	-	1.452	389
Baixa por impairment sobre ágio, juros e estoque de imóveis	-	-	8.808	15.841
Resultado de equivalência patrimonial	110.484	623.359	(351)	795
Ajustes a valor presente	-	-	354	258
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	(507)	(437)	(10.943)	(25.245)
Provisão para participação nos resultados	-	-	-	2.957
Provisão (reversão) para contingências e garantias	1.172	(6.116)	8.107	37.630
Reversão de encargos e AVJ na estimativa de habilitação de dívidas para RJ	36.373	(2.591.427)	40.007	(2.591.427)
Outros	17.909	57.640	(17.290)	405.969
	(21.423)	(51.123)	(147.357)	(126.534)
Variação nos ativos e passivos				
Contrato de mútuo a receber	-	-	1.124	-
Contas a receber	856	618	49.400	84.331
Impostos a recuperar	-	4.390	2.002	5.135
Estoque de imóveis a comercializar	86	(91)	28.845	3.775
Despesas a apropriar	(718)	-	(718)	(131)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	5.962	20.666	(15.474)	2.374
Adiantamentos de clientes	-	-	3.433	350
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	391	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	347	1.060	(1.013)	7.043
Fornecedores	4.528	2.976	23.497	7.008
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	-	(4)	-	(4)
Outras movimentações	12.629	14.603	19.422	(25.044)
	23.690	44.218	110.909	84.837
Juros e impostos pagos				
Impostos pagos	(529)	(1.246)	(8.476)	(14.261)
Juros pagos	-	-	(3.190)	(158)
	(529)	(1.246)	(11.666)	(14.419)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	1.738	(8.151)	(48.114)	(56.116)
Atividades de investimento				
Aquisição de imobilizado	-	(16)	(1.648)	(330)
Aquisição de Intangível	-	-	(776)	-
Aplicações financeiras	(6)	(5)	(2.984)	(1.539)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(6)	(21)	(5.408)	(1.869)
Atividades de financiamento				
Captações de empréstimos	-	-	22.570	11.340
Amortizações de empréstimos	(2.455)	(5.354)	(4.889)	(5.974)
Venda de ações em tesouraria	647	13.520	647	13.520
Aumento de capital social	-	10	-	10
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	(1.808)	8.176	18.328	18.896
(Diminuição) aumento no caixa e equivalentes	(76)	4	(35.194)	(39.089)
Saldos de caixa e equivalentes:				
No início do exercício	249	245	52.633	91.722
No final do exercício	173	249	17.439	52.633
(Diminuição) aumento no caixa e equivalentes	(76)	4	(35.194)	(39.089)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social							Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social integralizado	Despesas com emissão	Capital líquido de despesas	capital, Opções outorgadas e Ações em Tesouraria	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores		
Saldos em 31/12/2022	5.755.850	(52.308)	5.703.542	1.223.017	(11.752.772)	(4.826.213)	(64.455)	(4.890.668)	
Aumentos de Capital	439.186	-	439.186	-	-	439.186	-	439.186	
Movimentação líquida de ações em tesouraria	-	-	-	12.828	-	12.828	-	12.828	
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	(1.283)	(1.283)	
Lucro do exercício	-	-	-	-	1.124.493	1.124.493	(5.099)	1.119.394	
Saldos em 31/12/2023	6.195.036	(52.308)	6.142.728	1.235.845	(10.628.279)	(3.249.706)	(70.837)	(3.320.543)	
Aumentos de Capital	416.429	-	416.429	-	-	416.429	-	416.429	
Movimentação líquida de ações em tesouraria	-	-	-	647	-	647	-	647	
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	(430.127)	(430.127)	(182)	(182)	
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(11.058.406)	(11.058.406)	(70.740)	(11.129.146)	
Saldos em 31/12/2024	6.611.465	(52.308)	6.559.157	1.236.492	(11.058.406)	(3.262.757)	(70.740)	(3.333.497)	

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas				
Receita bruta de venda imobiliária e serviços	-	89	125.518	85.003
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	-	4	(3.772)	6.777
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa	507	437	10.977	25.047
	507	530	132.723	116.827
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	(36)	(116.915)	(53.326)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(10.316)	(19.143)	(59.198)	(64.624)
Outros	(30.055)	(94.378)	(71.974)	(486.493)
	(40.371)	(113.557)	(248.087)	(604.443)
Valor adicionado bruto	(39.864)	(113.027)	(115.364)	(487.616)
Retenções				
Depreciação e amortização	(105)	(86)	(555)	(749)
	(105)	(86)	(555)	(749)
Valor adicionado líquido produzido	(39.969)	(113.113)	(115.919)	(488.365)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(110.484)	(623.359)	351	(795)
Receitas financeiras	102.288	1.351.236	146.219	1.427.316
	(8.196)	727.877	146.570	1.426.521
Valor Adicionado total a distribuir	(48.165)	614.764	30.651	938.156
Valor adicionado para distribuição				
Pessoal				
Remuneração direta	1.085	6.621	24.945	32.375
Benefícios	37	194	4.531	4.101
Fundo de garantia por tempo de serviço - FGTS	13	533	2.900	2.133
	1.135	7.348	32.376	38.609
Impostos taxas e contribuições				
Federais	(62.657)	120.844	(55.452)	125.900
Municipais	-	-	13	99
	(62.657)	120.844	(55.439)	125.999
Remuneração do capital de terceiros				
Juros	145	(255.254)	2.684	(490.848)
Aluguéis	372	351	810	869
Outras	442.967	(383.018)	480.068	144.133
	443.484	(637.921)	483.562	(345.846)
Remuneração do capital próprio				
Lucro (Prejuízo) do exercício	(430.127)	1.124.493	(429.848)	1.119.394
	(430.127)	1.124.493	(429.848)	1.119.394
Distribuição do valor adicionado	(48.165)	614.764	30.651	938.156

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

a. Informações gerais

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

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

b. Recuperação judicial

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

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

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

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

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

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

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

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

O Aditamento ao PRJ, homologado em 14 de dezembro de 2020 na 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais, manteve o único objetivo de readequar o pagamento dos credores trabalhistas do Grupo (PDG), sujeitos à RJ e que ainda não foram quitados, à perspectiva econômico-financeira da Companhia, de modo que as

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

condições de pagamento dos demais credores concursais continuam integralmente preservadas, nos termos estabelecidos no plano de RJ.

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

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

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

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

Desta forma, em Assembleias Gerais Extraordinárias, ocorridas em 19 de março de 2021, 11 de agosto de 2022, 03 de outubro de 2023 e 10 de julho de 2024, a Companhia teve aprovados os aumentos de capital, acumulando até 31 de dezembro de 2024, o aumento total de R\$ 1.567.195 (até 2023: R\$ 1.150.765), mediante emissão de ações, para subscrição privada, que totalizaram 2.054.403.195 (dois bilhões e cinquenta e quatro milhões e quatrocentos e três mil e cento e noventa e cinco ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (até 2023: 388.684.089 (trezentos e oitenta e oito milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil e oitenta e nove)), que conferirão os mesmos direitos atribuídos às demais ações.

(iii) Marcos do plano de RJ

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

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

O total de dívidas reestruturadas (dívida concursal) e incluídas no Plano de RJ da Companhia atingiu, até 31 de dezembro de 2024, R\$ 5.851.545 (até 2023: R\$ 5.738.427); esse montante engloba as dívidas bancárias e as demais dívidas operacionais da Companhia. Seguindo as condições do plano de RJ e após as opções de recebimento de cada credor, a Companhia apurou junto a seus credores a reversão de multas e juros, no montante de R\$ 818.560, de forma que a dívida total reestruturada passou a ser, até 31 de dezembro de 2024, R\$ 5.032.985 (até 2023: R\$ 4.919.867).

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

O saldo da dívida, incluindo os juros e amortizações, totalizou R\$ 3.694.340 em 31 de dezembro de 2024 (até 2023: R\$ 3.957.343); após cálculo do ajuste a valor presente o saldo contábil da dívida totalizou R\$ 1.170.537 (até 2023: R\$ 1.223.268).

O cronograma para liquidação do saldo, no curtíssimo prazo, está concentrado na quitação com entrega de ações da Companhia (R\$ 84.341) e no pagamento de credores que ainda tenham questionamento sobre o

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

valor de seus créditos (R\$ 607). Considerando que até o final de 2024 temos 2% da dívida concursal (R\$ 84.948) a ser quitada com maior parte por ações da Companhia, podemos afirmar que os recursos já existentes, em caixa, nos dão total condição para realização desta última etapa, de curto prazo, atendendo a etapa da reestruturação inicialmente proposta no plano de RJ.

O saldo residual da dívida em longo prazo (R\$ 3.609.392), representando 98% do saldo total, está com cronograma de pagamento para período entre 08 e 18 anos; assim, nos possibilita foco em ações de curto prazo que gerem condições de liquidação futura destes compromissos.

Os pagamentos realizados dentro do prazo estabelecido no plano da RJ e seu aditamento representaram a conclusão de uma etapa fundamental do processo de Recuperação Judicial e um importante passo rumo à manutenção da normalidade operacional e à retomada do crescimento do Grupo (PDG). Conforme previsto no cronograma de pagamento do plano de RJ, detalhado na Nota Explicativa nº 14b, a Companhia quitou, até 31 de dezembro de 2024 o valor total de R\$ 1.944.376 junto aos credores:

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

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

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

c. Continuidade operacional

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

d. Dívidas extraconcursais

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

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

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

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

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

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

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

A Administração entendeu que o julgamento ocorrido, afetava de modo relevante as informações das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2023. Assim, em consonância com o definido no CPC nº 24, que trata sobre evento subsequente ao período contábil a que se referiam as demonstrações contábeis daquele exercício, concluiu que aquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas deveriam refletir os ajustes necessários para que o leitor entendesse o contexto que estas dívidas representam para Companhia, em relação ao novo passivo financeiro mensurado no reconhecimento inicial ao valor justo

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

e previsão para pagamento. Assim, com base na decisão judicial à Apelação, a Administração da Companhia avaliou conforme CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9) que os termos e condições originalmente firmados entre a Companhia e seus credores extraconcursais, foram substancialmente modificados, de forma que o passivo financeiro original seria extinto e um novo passivo financeiro foi criado com base nas condições do Plano de RJ descritos acima e que representaram reconhecimento inicial no valor justo da dívida em 31 de dezembro de 2023.

As dívidas extraconcursais, garantias e saldos residuais, estão assim apresentados em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

	Valores em garantia			Saldo em	
	Alienação Fiduciária	Cessão de Direitos	Hipoteca	31/12/2024	31/12/2023
Dívidas Extraconcursais:					
Debêntures (Nota explicativa nº 13b)	-	449.463	-	449.463	447.238
CCB (Nota explicativa nº 13a)	1.344.293	39.893	-	1.384.186	1.434.442
SFH/SFI (Nota explicativa nº 12)	359.112	690.745	60.815	1.110.672	1.128.649
Total Geral	1.703.405	1.180.101	60.815	2.944.321	3.010.329
Efeito da habilitação ao Plano de RJ²					
Reversão de encargos	(954.907)	(861.577)	(39.224)	(1.855.708)	(1.855.708)
Ajuste ao Valor Justo (AVJ)	(459.809)	(208.958)	(12.883)	(681.650)	(735.719)
Subtotal	(1.414.716)	(1.070.535)	(52.107)	(2.537.358)	(2.591.427)
Saldo final das dívidas:	288.689	109.566	8.708	406.963	418.902
Estimativa de pagamento					
Valor das Garantias ¹ - Circulante	122.755	24.501	837	148.093	197.584
Saldo Residual ³ - Não circulante	186.072	68.559	4.239	258.870	221.318
Total	308.827	93.060	5.076	406.963	418.902

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

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

³ Estimativa do saldo após solicitação de habilitação para RJ, por parte do credor, e R\$ 34.784 de novos financiamentos.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação e apresentação

As normas contábeis requerem que ao elaborar as Demonstrações Financeiras, a Administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A Administração, considerando as ações realizadas e planejadas, possui expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos comprometidos para os próximos 12 meses; concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a capacidade da Companhia continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas Demonstrações Financeiras.

Na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações, entre outras, tais como: custo orçado dos empreendimentos em construção, provisão para créditos de liquidação duvidosa, vida útil dos bens do ativo imobilizado, provisões para contingências e garantias e, classificação de ativos e passivos, a curto e longo prazo, entre outros.

Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A Administração monitora e revisa tempestivamente essas estimativas e suas premissas pelo menos anualmente.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas.

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

As políticas contábeis da Companhia foram aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.2. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), as quais no caso da Demonstração Financeira individual diferem das demonstrações separadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting StandardsBoard (IASB), no que se refere:

A capitalização de juros incorridos pela Controladora e registrados na rubrica de investimentos, em relação aos ativos em construção de suas controladas, os quais para fins de IFRS essa capitalização somente é permitida nas demonstrações financeiras consolidadas e não nas demonstrações financeiras separadas.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as IFRSs emitidas pelo IASB e de acordo com as práticas BR GAAP.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias não concluídas seguem o entendimento da Administração da Companhia e estão alinhados ao entendimento manifestado pela Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”), através do Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), descrito em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 2.4.7.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM no 199 de 09 de fevereiro de 2024, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado, não sendo requerida pelas normas IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

Não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da Controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração e autorizada para arquivamento em 31 de março de 2025, seguindo recomendação do Comitê de Auditoria e do Conselho Fiscal.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

2.3. Apresentação das informações por segmento

As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os administradores da Companhia, principais tomadores das decisões operacionais e financeiras. A Companhia desenvolve suas operações exclusivamente em território nacional e, devida as características do negócio, não existe concentração das vendas ou serviços em determinados clientes.

Para fins de análise e gerenciamento das operações a Companhia é dividida em duas unidades de negócio que, com base na representatividade das vendas de imóveis e prestação de serviços, podem apresentar dois segmentos operacionais sujeitos à divulgação de informações. As principais características para cada segmento são:

Segmento de vendas de imóveis: a Companhia realiza vendas de unidades imobiliárias residenciais, no qual a receita é reconhecida pelo método de apropriação imobiliária, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.4.7 das demonstrações financeiras.

Segmento de serviços: a Companhia oferece soluções para atender as mais diversas necessidades do setor imobiliário, principalmente ligadas à inteligência condominial, engenharia e desenvolvimento imobiliário. As receitas de prestação de serviços são reconhecidas com base na competência dos serviços prestados ou medições das obrigações contratuais de desempenho.

As informações e resultados relevantes estão concentrados, até o momento, no segmento de venda de imóveis (incorporação imobiliária).

2.4. Principais políticas contábeis:

As políticas contábeis foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e todas as suas controladas.

2.4.1. Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a Companhia e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra entidade.

Ativos financeiros

- a. **Reconhecimento e mensuração inicial:** Um ativo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. Exceto para contas a receber de clientes sem componente de financiamento significativo, os ativos financeiros são inicialmente mensurados a valor justo e, caso não sejam classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição ou emissão são adicionados ou reduzidos.
- b. **Classificação e mensuração subsequente:** Ativos financeiros são geralmente classificados como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado com base tanto: no modelo de negócios da entidade para a gestão dos ativos financeiros; quanto nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro, conforme segue:
 - Custo amortizado: ativo financeiro (instrumento financeiro de dívida) cujo fluxo de caixa contratual resulta somente do pagamento de principal e juros sobre o principal em datas específicas e, cujo modelo de negócios objetiva manter o ativo com o fim de receber seus fluxos de caixa contratuais;
 - Valor justo por meio de outros resultados abrangentes: ativo financeiro (instrumento financeiro de dívida) cujo fluxo de caixa contratual resulta somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas e, cujo modelo de negócios objetiva tanto o recebimento dos fluxos de caixa contratuais do ativo quanto sua venda, bem como investimentos em instrumento patrimoniais não mantidos para negociação nem contraprestação contingente, que no reconhecimento inicial, a Companhia elegeu de forma irrevogável por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em outros resultados abrangentes; e
 - Valor justo por meio do resultado: todos os demais ativos financeiros. Esta categoria geralmente inclui instrumentos financeiros derivativos.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo (PDG):

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

a. Caixa e equivalentes de caixa

As disponibilidades são mantidas com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera como Equivalente de caixa as Aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa. As aplicações financeiras da Companhia são representadas por Fundos DI, Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e Operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

b. Aplicações financeiras

São classificadas na rubrica “Aplicações financeiras” reconhecidas em contrapartida no resultado. A classificação depende do propósito para o qual o investimento foi adquirido.

As aplicações financeiras da Companhia são títulos para negociação e são mensuradas pelo custo acrescido de juros, correção monetária, variação cambial, ajuste ao valor de mercado, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e não sujeitas à variação significativa de valor. A abertura dessas aplicações financeiras é apresentada na Nota Explicativa nº 4.

c. Contas a receber de clientes

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitas ao Ajuste a Valor Presente (AVP), indicado na Nota Explicativa nº 5, incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicável. A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício, na rubrica de “Receita de venda imobiliária”. Após o período de construção, os juros são contabilizados como “Receitas financeiras”.

A Companhia constitui Provisão para risco de crédito para valores cuja recuperação é considerada remota, em montante considerado suficiente pela Administração. A análise de risco é realizada individualmente para cada contrato de venda de unidade imobiliária.

As estimativas utilizadas para a constituição da provisão são baseadas nos: **(i)** contratos vencidos (Provisão para devedores duvidosos - “PDD”) que são considerados de difícil realização e que não possuem garantias reais que, no caso da Companhia, estão diretamente ligados à transferência da unidade imobiliária ao comprador; **(ii)** nos contratos não vencidos (Provisão para perda esperada de crédito - “PPE”), mas que possuem histórico de distrato no total do empreendimento, nos últimos doze meses; **(iii)** nos contratos elegíveis, mediante avaliação da Companhia ou solicitação do comprador, para distrato do compromisso de compra e venda da unidade (Provisão para distrato).

Passivos financeiros

a. Reconhecimento e mensuração inicial: Um passivo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento e inicialmente mensurado a valor justo. Caso não seja classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição ou emissão reduzem ou aumentam esse valor.

b. Classificação e mensuração subsequente: Passivos financeiros são classificados como mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, exceto em determinadas circunstâncias, que incluem determinados passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.
Financiamentos são mensurados ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Quando passivos financeiros mensurados a custo amortizado têm seus termos contratuais modificados e tal modificação não for substancial, seus saldos contábeis refletirão o valor presente dos seus fluxos de caixa sob os novos termos, utilizando a taxa de juros efetiva original. A diferença entre o saldo contábil do instrumento remensurado quando da modificação não substancial dos seus termos e seu saldo contábil imediatamente anterior a tal modificação é reconhecida como ganho ou perda no resultado do período. Instrumentos financeiros derivativos são mensurados subsequentemente ao valor justo por meio do resultado. A seguir são demonstrados os principais passivos financeiros do Grupo (PDG):

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

i. Empréstimos e financiamentos, Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) Obrigações por emissão de CCB e Debêntures a pagar

O reconhecimento inicial dos Empréstimos e financiamentos, Certificado de recebíveis imobiliários, Obrigações por emissão de CCB e Debêntures, sujeitos a juros, são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os Empréstimos e financiamentos estão atualizados pelas variações monetárias, acrescidos dos respectivos encargos contratuais incorridos até a data do balanço. As Debêntures a pagar estão atualizadas em conformidade com os índices previstos nos contratos até a data do balanço.

A Companhia liquida financeiramente a Cessão de créditos de recebíveis imobiliários quando é efetivado a securitização e a respectiva emissão de CRIs. Essa cessão possui direito de regresso contra a Companhia e, dessa forma, o saldo de Contas a receber cedido é mantido contabilizado no balanço patrimonial em contrapartida ao valor recebido antecipadamente registrado no passivo circulante e não circulante. As linhas de crédito contratadas são apresentadas por tipo de dívida e classificadas para financiamento, apoio à produção e capital de giro.

A Companhia apresenta as dívidas pelo valor captado deduzido dos custos de transação, descontos e prêmios incorridos.

Dívidas vencidas e elegíveis para habilitação no Plano de RJ terão seus termos e condições, originalmente firmados entre a Companhia e seus credores extraconcursais, modificados de forma que o passivo financeiro original será extinto e um novo passivo financeiro será criado, com base nas condições do Plano de RJ.

ii. Obrigações com credores do plano de recuperação judicial

As modificações substanciais ocorridas nos termos dos passivos financeiros, envolvidos no plano de recuperação judicial do Grupo (PDG), no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, fez com que a Companhia contabilizasse naquela data a extinção do passivo financeiro original e reconhecesse o novo passivo a valor justo. A diferença apurada entre estes passivos foi, ou é registrada numa situação de alteração da base de credores do plano, registrada no resultado do período de apuração.

A Companhia não mensurou o valor justo desde 31 de março de 2022, onde utilizou a 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% (até 2021: 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, é registrada no resultado do correspondente período de apuração conforme definição do CPC 48 sobre Instrumentos financeiros.

iii. Obrigações por aquisição de imóveis

As obrigações estabelecidas contratualmente para aquisições de terrenos são registradas pelo valor original acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

2.4.2. Imóveis a comercializar

a. Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede o seu valor líquido realizável. O custo incorrido compreende: terreno; materiais; mão de obra contratada; e outros custos de construção relacionados, incluindo, o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, operações de crédito imobiliário incorrido durante o período de construção e os juros de operação de emissão de debênture, os quais são capitalizados na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”).

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros, gerados com o correspondente contas a pagar.

Os imóveis a comercializar são classificados no curto prazo. A segregação entre curto e longo prazo dos Terrenos é feita tendo como base na expectativa de início das etapas de desenvolvimento do empreendimento; para os imóveis em construção a reclassificação para o longo prazo é realizada quando não há expectativa de retomada da construção a curto prazo.

b. Permutas físicas registradas pelo valor justo

As permutas físicas na compra de terreno com unidades a serem construídas são registradas pelo valor justo, avaliadas pelo valor de venda das unidades permutadas, contabilizado na rubrica “Estoque de imóveis a comercializar” em contrapartida à rubrica “Adiantamentos de clientes”, sendo a receita da venda de imóveis reconhecida de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota Explicativa nº 2.4.7.

2.4.3. Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e das perdas do valor recuperável, quando aplicável. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida.

Ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e sim testados anualmente em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa.

2.4.4. Ajuste a valor presente (“AVP”)

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e de longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (a) juros prefixados; (b) juros notoriamente abaixo, das taxas do mercado, para transações semelhantes; e (c) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados ao seu valor presente.

Nas vendas a prazo de unidades imobiliárias não concluídas, os recebíveis são ajustados a valor presente, com base na taxa NTN-B, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica “Receita de venda imobiliária”.

2.4.5. Provisões

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

a. Provisão para garantias

São registradas ao longo da construção dos empreendimentos e compõem o custo dos imóveis vendidos àquelas relacionadas ao período de cinco anos após o término da obra. Para os empreendimentos construídos pela Companhia é reconhecida a provisão para garantia, baseada no orçamento e no histórico de gastos.

Para os empreendimentos construídos com construtoras terceiras, elas assumem a responsabilidade pelas garantias para o período após término das obras. Contudo, nos casos em que tais construtoras não arquem com os correspondentes custos, a Companhia se responsabiliza solidariamente, e nesses casos a mesma constituiu provisão para garantias.

A transferência de valor da provisão para garantias para o passivo circulante é realizada, conforme histórico de desembolsos e provisão orçamentária, e à medida que os empreendimentos são concluídos e entregues aos promitentes compradores; passando então a iniciar o período de garantia.

b. Imposto de renda e Contribuição social (IR e CS)

Ativos fiscais diferidos

Os créditos tributários diferidos, decorrentes de prejuízo fiscal ou de base negativa da contribuição social, são reconhecidos somente na extensão em que sua realização seja provável, tendo como base a perspectiva de rentabilidade futura tributável. As antecipações e os valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

O valor contábil dos ativos fiscais diferidos é revisado mensalmente e seu registro é mantido na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que esses ativos sejam recuperados.

Detalhes adicionais sobre impostos diferidos estão na Nota Explicativa nº 16c.

Passivos fiscais correntes e diferidos

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício calculado às taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e ajustado aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Os Passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. Estes passivos são mensurados pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

A contabilização do IR e CS diferidos são normatizadas pelo CPC 26 e CPC 32; estes pronunciamentos definem que estes impostos sejam contabilizados no grupo não circulante.

Regime do Lucro Real: Para as controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 ao ano para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro e consideram a compensação de prejuízos fiscais de IR e base negativa de contribuição social sobre o lucro (CSLL), limitada a 30% do lucro tributável.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Regime especial tributário do patrimônio de afetação (“RET”): Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 e aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para Imposto de renda e Contribuição social e de 2,08% para COFINS e PIS.

Regime do lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do Imposto de renda e a Contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e de prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos IR e da CSLL, citados no regime de Lucro Real.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido e 2,08% no RET. As receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo têm incidência das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

c. Participação nos lucros de empregados e administradores

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros, planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos em resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”. A provisão e o pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia.

Adicionalmente, o Estatuto Social da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores.

2.4.6. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de estimativas contábeis e o exercício de julgamento, por parte da Administração da Companhia, no processo de aplicação das políticas contábeis.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas em relação ao futuro. As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e são baseados no conhecimento da Administração, informações disponíveis na data das demonstrações financeiras e outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Por definição, as estimativas contábeis raramente serão iguais aos respectivos resultados reais.

As principais operações que usam estimativas e premissas significativas, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos saldos contábeis de ativos e passivos nos próximos exercícios sociais, estão apresentadas a seguir:

a. Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, este é determinado utilizando-se técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

b. Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis,

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

A provisão é revisada e ajustada para levar em conta alteração nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c. Pagamento baseado em ações

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações para funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga.

A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e das condições da concessão.

Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, a volatilidade e o rendimento de dividendos e as correspondentes premissas. As premissas e os modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações estão divulgados na Nota Explicativa nº 23.

d. Avaliação do valor líquido recuperável de ativos (impairment)

A Administração da Companhia anualmente avalia o valor líquido recuperável de ativos com o objetivo de identificar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável de seus ativos. Caso tais evidências sejam identificadas, realiza-se um cálculo do valor recuperável do ativo; se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, constitui-se provisão para deterioração (impairment), ajustando o respectivo valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

As premissas utilizadas para determinação dos valores dos ativos baseiam-se na avaliação ou na indicação de que o ativo registrado a valor contábil excede o seu valor recuperável. Essas indicações levam em consideração a obsolescência do ativo, a redução significativa e inesperada de seu valor de mercado, alteração no ambiente macroeconômico em que a Companhia atua e a flutuação das taxas de juros que possam impactar os fluxos de caixa futuros das unidades geradoras de caixa. Os principais ativos da Companhia que têm seus valores de recuperação anualmente testados no final de cada exercício social são: Estoques de imóveis a comercializar, Partes relacionadas com terceiros, Investimentos mantidos ao valor de custo e intangíveis com vida útil indefinida.

O Grupo (PDG) revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas.

2.4.7. Reconhecimento de receita

A Companhia e suas investidas avaliam os seus contratos de venda de unidades imobiliárias tendo como base as regras introduzidas pelo CPC 47 – “Receita de Contratos com Clientes” e Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018. A conclusão da Administração da Companhia é que os contratos celebrados se encontram dentro do escopo da norma para reconhecimento da receita ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação das denominadas “obrigações de desempenho contratuais”. Assim, a receita foi mensurada pelo valor que refletisse a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada no modelo de cinco etapas: 1) identificação do contrato (possuir substância comercial, ser provável o recebimento da contraprestação, os direitos e condições de pagamento poderem ser identificados e os contratos estarem assinados pelas partes e estas estarem comprometidas com as suas obrigações); 2) identificação das obrigações de desempenho (entrega da unidade imobiliária ao comprador); 3) determinação do preço da transação (valor de venda da unidade imobiliária constante no contrato); 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho (preço da transação em contraparte a obrigação de entrega da unidade imobiliária) e 5) reconhecimento da receita (ao longo do tempo da construção da unidade).

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Vendas de bens e imóveis (Incorporação imobiliária)

O resultado da venda de imóveis é apurado considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias até a entrega das chaves e reduzidos dos seguintes custos: Gastos de aquisição e regularização de terrenos; Custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e a construção; Impostos e taxas não recuperáveis; e Encargos financeiros decorrentes de financiamento de obras.

A apropriação do resultado das vendas de imóveis se dá da seguinte forma:

- a. **Nas vendas a prazo de unidade concluída:** quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- b. **Nas vendas de unidades não concluídas,** os resultados das vendas são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de conclusão” de cada empreendimento. O POC é obtido utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento e a receita a ser reconhecida é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas do empreendimento. O custo orçado total do empreendimento é estimado inicialmente quando do lançamento deste e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

As receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como Contas a receber. Valores recebidos superiores às receitas contabilizadas são registrados como Adiantamento de clientes, e os juros prefixados, incidentes após a entrega das chaves, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

Durante o monitoramento de sua carteira de clientes a Companhia avalia se há riscos sobre a entrada prevista de fluxos de caixa e realiza, quando necessário, o registro de provisão para distrato. Ao realizar a provisão para distrato nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

As informações dos saldos das operações com projetos imobiliários em desenvolvimento e Adiantamento de clientes estão demonstradas em detalhes na Nota Explicativa nº 17.

Receitas financeiras

As Receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

2.4.8. Despesas de vendas a apropriar

As comissões sobre as vendas são ativadas e reconhecidas ao resultado pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota explicativa nº 2.4.7.

As despesas com propaganda, publicidade e promoções são reconhecidas ao resultado como despesas de vendas quando da veiculação da propaganda e/ou ação de publicidade.

2.4.9. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhadas periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

2.4.10. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das informações financeiras da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em função de o ágio fundamentado em rentabilidade futura (goodwill) integrar o valor contábil do investimento na Controladora (não é reconhecido separadamente), este não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o resultado líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional (impairment) do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável (impairment). Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

No momento da perda de controle conjunto, será reconhecida na demonstração do resultado qualquer diferença entre o valor contábil da antiga joint venture e o valor justo do investimento, bem como eventuais resultados da venda da joint venture. Os investimentos que mantiverem influência significativa serão contabilizados como investimento em controlada nas demonstrações financeiras da Controladora e no consolidado, nesses casos serão avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

2.4.11. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou no evento subsequente capturado na preparação das demonstrações financeiras, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19c.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

2.4.12. Pronunciamentos contábeis novos ou revisados e seus impactos

a. Já aplicáveis em 2024:

O Grupo (PDG) observou certas normas e alterações que estavam válidas para exercícios anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estivessem vigentes.

As principais alterações foram relacionadas ao ciclo de melhorias nos pronunciamentos:

- **IAS 7/CPC 03 - Demonstração dos fluxos de caixa e IFRS 7/CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciamento.** As alterações estabelecem novos requisitos de divulgação das operações de financiamento com fornecedores, o chamado “risco sacado”.
- **IAS 1/CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis e IFRS Practice Statements 2.** Novos requisitos para a classificação como circulante quando a entidade não tem o direito no final do período de reporte de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após o período de reporte. Também, conforme as emendas, apenas covenants cujo cumprimento seja obrigatório antes do final do período de reporte devem afetar a classificação do passivo entre circulante ou não circulante.
- **IFRS16/CPC 06 (R2) – Arrendamentos.** As alterações estabelecem requisitos de reconhecimento e mensuração em operações de Sale and leaseback.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras do Grupo (PDG).

b. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor. Na opinião, preliminar da Administração, estas alterações não trarão impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido da Companhia.

As normas e interpretações emitidas, mas não ainda em vigor até a data das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir:

- **IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis.** As modificações implementadas preveem a aplicação de abordagem consistente ao avaliar se uma moeda pode ser convertida por outra moeda, além de novas orientações quanto à mensuração e divulgação em contextos nos quais a moeda não seja considerada conversível.
- **IFRS 18 - Presentation and Disclosure in Financial Statements.** A norma busca endereçar demandas de investidores por informações mais relevantes e comparáveis divulgadas nas demonstrações contábeis das entidades. A IFRS 18 introduz alterações nas demonstrações de resultado com três novas categorias de receitas e despesas - operacional, investimentos e financiamentos - dois subtotais obrigatórios, e alterações no agrupamento de saldos. Além disso, traz a obrigatoriedade de divulgações em nota explicativa sobre medidas de desempenho definidas pela Administração, alterações na demonstração dos fluxos de caixa e novos requisitos de apresentação de despesas por natureza ou função.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

- **IFRS S1 e IFRS S2.**
Resolução CVM No 193 de 20 de dezembro de 2023 – Dispõe sobre os requisitos para identificar, mensurar e divulgar informações sobre os riscos e oportunidades relacionados à sustentabilidade e com o clima, com base no padrão internacional emitido pelo International Sustainability Standards Board (ISSB). Adoção é voluntária a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024, sendo obrigatória a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.
- **Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2) Demonstrações contábeis consolidadas.**
Essas alterações visam promover a consistência e a transparência nos relatórios financeiros de investimentos em coligadas e joint ventures, facilitando uma melhor análise e comparabilidade por parte dos investidores
- **OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO).**
A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidenciação a serem observados pelas entidades na originação ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas.

c. Reforma Tributária no Brasil

A Emenda Constitucional nº 132, promulgada em 20 de dezembro de 2023, marcou um ponto de inflexão na reforma tributária brasileira, visando simplificar e modernizar o complexo sistema tributário do País. Esta emenda introduziu mudanças significativas, incluindo a substituição de cinco tributos existentes (PIS/PASEP, COFINS, IPI, ICMS e ISS) por um modelo de Imposto sobre Valor Agregado (IVA) dual, composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal, e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência estadual e municipal.

Após a promulgação da EC 132/2023, iniciou-se um período de transição e preparação para a implementação do novo sistema tributário. Este período envolveu a discussão e aprovação de legislações complementares e ordinárias necessárias para detalhar e regulamentar as mudanças propostas. Um marco importante nesse processo foi a aprovação do Projeto de Lei Complementar (PLP) 68/2024, que foi sancionado e convertido na Lei Complementar 214/2025 em 16 de janeiro de 2025.

Além disso, a reforma prevê a criação do Imposto Seletivo (IS), destinado a desestimular o consumo de produtos prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente

A Companhia está em processo de avaliação de potenciais impactos da citada reforma tributária.

3 Consolidação de controladas

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

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

a. Participação de acionistas não controladores

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

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

b. Perda de controle

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

c. Transações eliminadas na consolidação

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

4 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco, aplicações em instituições financeiras de primeira linha e, estão remunerados, em média, a 95,45% do CDI em 31 de dezembro de 2024 (31 de dezembro de 2023: 95,60% do CDI).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e Bancos	173	249	9.472	9.989
Aplicações financeiras				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	2.641	2.707
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	-	5.326	39.937
Subtotal	-	-	7.967	42.644
Total caixa e equivalentes de caixa	173	249	17.439	52.633
Aplicações financeiras vinculadas				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	80	74	11.973	8.989
Total	80	74	11.973	8.989

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Aplicações financeiras vinculadas

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Incorporação e venda de imóveis	6.604	7.718	678.102	708.551
(-) Provisão para risco de crédito	(4.466)	(4.973)	(530.601)	(558.173)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(612)	(258)
Total	2.138	2.745	146.889	150.120
Parcela circulante	2.138	2.717	128.241	130.220
Parcela não circulante	-	28	18.648	19.900
Total	2.138	2.745	146.889	150.120

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2025	-	28	-	7.554
2026	-	-	11.178	7.011
2027	-	-	4.213	2.154
2028	-	-	1.521	1.895
2029 em diante	-	-	1.736	1.286
Total	-	28	18.648	19.900

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro 2023, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	31/12/2024			31/12/2023		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	386	16.970	17.356	989	12.299	13.288
vencidos ¹	4.417	106.468	110.885	8.418	108.514	116.932
0 a 30 dias	824	1.954	2.778	927	2.701	3.628
31 a 60 dias	423	1.054	1.477	2.339	462	2.801
61 a 90 dias	-	976	976	108	423	531
91 a 120 dias	-	342	342	-	484	484
121 a 360 dias	237	2.158	2.395	1.382	3.888	5.270
Mais de 360 dias	2.933	99.984	102.917	3.662	100.556	104.218
Total	4.803	123.438	128.241	9.407	120.813	130.220

¹ As parcelas vencidas não são elegíveis a provisão de perda conforme premissas internas de avaliação da carteira e garantias por alienação fiduciária do imóvel. Em 31 de dezembro de 2024 o montante de alienação fiduciária totaliza R\$ 99.354 (12/2023: R\$ 101.899).

Processo de repasse

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

Ajuste a Valor Presente (AVP)

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

consolidadas, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 7,90% para 31 de dezembro de 2024 (2023: 5,35%), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A). Essa taxa é comparada com a NTN-B e utiliza-se a maior. A taxa atualmente utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Companhia.

Provisão para risco de crédito

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

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

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

	Controladora		
	PDD	Distrato	Total
Saldo em 31/12/2022	(5.410)	(426)	(5.836)
Novas provisões	(2)	-	(2)
Reversão das provisões	439	426	865
Subtotal ¹	437	426	863
Saldo em 31/12/2023	(4.973)	-	(4.973)
Novas provisões	(27)	-	(27)
Reversão das provisões	534	-	534
Subtotal ¹	507	-	507
Saldo em 31/12/2024	(4.466)	-	(4.466)

	Consolidado			
	PDD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2022	(437.504)	(214.927)	(164)	(652.595)
Novas provisões	(60.481)	(15.767)	(165)	(76.413)
Reversão das provisões	85.528	94.336	363	180.227
Subtotal ¹	25.047	78.569	198	103.814
Retenção de receita prevista	-	(2.026)	-	(2.026)
Devolução de receita prevista	-	(7.366)	-	(7.366)
Saldo em 31/12/2023	(412.457)	(145.750)	34	(558.173)
Novas provisões	(38.639)	(11.351)	(34)	(50.024)
Reversão das provisões	49.616	27.702	-	77.318
Subtotal ¹	10.977	16.351	(34)	27.294
Retenção de receita prevista	-	7.817	-	7.817
Devolução de receita prevista	-	(7.539)	-	(7.539)
Saldo em 31/12/2024	(401.480)	(129.121)	-	(530.601)

¹ A movimentação líquida em 31/12/2024 da provisão, está lançada no resultado; sendo para PDD/PPE a rubrica de “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas” R\$ 10.943, no Consolidado em 31/12/2023: (R\$ 25.245); e para o Distrato em 31/12/2024, na rubrica de “Vendas imobiliárias”. R\$ 16.351, no Consolidado em 31/12/2023: R\$ 78.569.

A Companhia, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, registrou um volume líquido de 107 unidades distratadas (2023: 138 unidades); deste total, 57% ocorreram por desenquadramento de renda (2023: 79,7%), e 43% por razões variadas (2023: 20,3%).

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

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

6 Estoques de imóveis a comercializar

Imóveis em construção e concluídos

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

Provisão para distratos

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

Terrenos para futuras incorporações

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

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

Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizadas na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e apropriadas ao resultado na rubrica “Custos dos imóveis vendidos”, no consolidado, de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à Controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 8. A movimentação, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	66	55	21.668	20.064
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos - Resultado	-	-	1.219	1.766
Distratos - Encargos financeiros apropriados	3	7	2.662	2.638
Total de encargos financeiros capitalizados no período	3	7	3.881	4.404
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos	-	4	(1.974)	(2.800)
Total	69	66	23.575	21.668

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Os saldos dos estoques podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis em construção	-	-	389.945	374.181
Imóveis concluídos	4.057	3.901	117.838	191.615
Terrenos para futuras incorporações	2.500	2.500	177.070	210.530
Provisão para distratos	-	-	79.741	93.046
Adiantamentos a fornecedores	13	66	1.246	873
Juros capitalizados	69	66	23.575	21.668
	6.639	6.533	789.415	891.913
Redução ao valor recuperável				
Imóveis em construção	-	-	(374.539)	(375.319)
Imóveis concluídos	-	(1.215)	(24.599)	(24.658)
Unidades em pré-distrato	-	-	(12.091)	(15.571)
Terrenos para futuras incorporações	-	-	(104.768)	(113.290)
	-	(1.215)	(515.997)	(528.838)
Total	6.639	5.318	273.418	363.075
Parcela circulante	2.950	2.818	167.147	247.668
Parcela não circulante	2.500	2.500	106.271	115.407
Total	5.450	5.318	273.418	363.075

7 Bloqueios de valores em conta corrente

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Trabalhistas	565	396	5.260	4.712
Tributárias	4	4	1.411	1.399
Cíveis	9.644	9.386	48.311	46.703
A identificar ¹	(2.057)	1.411	(19.955)	759
Total	8.156	11.197	35.027	53.573
Parcela Circulante	-	-	-	-
Parcela não circulante	8.156	11.197	35.027	53.573
Total	8.156	11.197	35.027	53.573

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

	Controladora				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	A identificar	Total
Saldo em 31/12/2022	439	3	9.282	1.850	11.574
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	14	1	2.341	186	2.542
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	-	(1.868)	(1.868)
(-) Baixa para perdas	(57)	-	(2.237)	1.243	(1.051)
Saldo em 31/12/2023	396	4	9.386	1.411	11.197
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	169	-	258	945	1.372
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	-	(644)	(644)
(-) Baixa para perdas	-	-	-	(3.769)	(3.769)
Saldo em 31/12/2024	565	4	9.644	(2.057)	8.156

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

	Consolidado				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	A identificar	Total
Saldo em 31/12/2022	4.370	1.191	42.476	6.739	54.776
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	987	512	11.741	2.515	15.755
(-) Retorno à conta da Companhia	(329)	(71)	(1.627)	(11.270)	(13.297)
(-) Baixa para perdas	(316)	(233)	(5.887)	2.775	(3.661)
Saldo em 31/12/2023	4.712	1.399	46.703	759	53.573
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	553	14	2.368	5.795	8.730
(-) Retorno à conta da Companhia	(5)	(2)	(291)	(12.729)	(13.027)
(-) Baixa para perdas	-	-	(469)	(13.780)	(14.249)
Saldo em 31/12/2024	5.260	1.411	48.311	(19.955)	35.027

8 Investimentos**a. Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023**

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 dezembro de 2024 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, destas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, quando aplicável. O resumo das principais informações financeiras das controladas está descrito na Nota Explicativa nº 8a.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

Nome da empresa	Controladora		Resultado de Equivalência Patrimonial		Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Resultado de Equivalência Patrimonial		Perdas em investimentos ¹	Saldo em 31/12/2024
	% de Participação direta	% de Participação Indireta	em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2023			em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023		
Investimentos em controladas										
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	(8)	5.274	-	-	1.838	-	-	7.112
Bento Lisboa Participações S. A.	60,00%	40,00%	199	13.425	-	-	131	-	-	13.556
Cidade De Lima Spe Empreend. Imobiliários S/A	74,96%	25,04%	(3)	5.654	-	-	370	-	-	6.024
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	(61)	5.901	-	-	387	-	-	6.288
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	(38)	6.634	-	-	230	-	-	6.864
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	18	11.401	-	-	22	-	-	11.423
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	1.803	37.753	-	(4.515)	2.309	-	-	35.547
Gold Venice Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	(1)	8.995	-	-	-	-	-	8.995
LN 39 Incorporação e Empreendimentos Ltda	80,00%	20,00%	-	6.341	-	-	(1)	-	-	6.340
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	(226)	83.574	-	-	1.691	-	-	85.265
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	(67)	15.525	-	-	(48)	-	-	15.477
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	-	14.814	-	-	-	-	-	14.814
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	(303)	262.612	-	-	425	-	-	263.037
PDG SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,99%	0,01%	60	5.401	-	-	80	-	-	5.481
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	(2.009)	19.556	-	-	(7.638)	-	-	11.918
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	(3.757)	156.481	-	-	(2.568)	-	-	153.913
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	(416)	19.789	-	-	(69)	-	-	19.720
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	822	23.888	-	-	587	-	-	24.475
Demais ¹			(620.478)	52.743	2.002	(37.146)	(108.854)	107.567	-	16.312
			(624.465)	755.761	2.002	(41.661)	(111.108)	107.567		712.561
Investimentos em coligadas										
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	1.102	3.893	-	-	650	-	-	4.543
Demais ²			4	179	-	(160)	(26)	8	-	1
			1.106	4.072		(160)	624	8		4.544
Subtotal - participações societarias			(623.359)	759.833	2.002	(41.821)	(110.484)	107.575		717.105
Total dos investimentos			(623.359)	759.833	2.002	(41.821)	(110.484)	107.575		717.105

¹ Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2024.

² Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2024.

i. Perdas em investimentos

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

Provisão para perdas	Saldo em 31/12/2022	Aumento ou (Redução)	Saldo em 31/12/2023	Aumento ou (Redução)	Saldo em 31/12/2024
na controladora:					
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	578.576	188.058	766.634	-	766.634
Goldfarb Incorporações e Construções S.A	285.987	21.925	307.912	10.000	317.912
Agra Empreendimentos Imobiliários S/A.	136.234	25.279	161.513	-	161.513
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A	1.203.934	182.000	1.385.934	36.202	1.422.136
PDG Construtora Ltda.	139.308	30.350	169.658	32.588	202.246
PDG Incorp., Construtora, Urbanizadora e Corretora Ltda	151.971	94.802	246.773	10.178	256.951
Demais ¹	429.007	73.169	502.176	18.607	520.783
Total:	2.925.017	615.583	3.540.600	107.575	3.648.175
no consolidado:					
Camburiu Empreendimento Imobiliários	106	8	114	(1)	113
SPE Gil Pinheiro Desenvolvimento Imobiliários Ltda	213	(33)	180	(13)	167
SPE Reserva Do Alto Aricandura Construções Ltda	-	129	129	872	1.001
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	-	376	376	(94)	282
Total:	319	480	799	764	1.563

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

b. Informações sobre as coligadas, do consolidado, em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Nome da empresa	% de Participação Direta	Consolidado					Saldo consolidado			
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Demais ²	Investimentos em 31/12/2024	Investimentos em 31/12/2023	Resultado de Equivalência em 31/12/2023
Schahin Astúrias Incorporadora Ltda	30,00%	15.996	9.659	6.337	-	-	-	1.901	1.275	-
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza S.A.	20,00%	54.104	32.530	21.574	3.295	659	-	4.315	3.893	1.102
31 De Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	12.887	8.620	4.267	1.108	554	-	2.134	2.040	(94)
Demais investidas ¹		7.666	9.797	(2.131)	(1.739)	(862,00)	1.563	425	463	(1.803)
Total dos investimentos		90.653	60.606	30.047	2.664	351	1.563	8.775	7.671	(795)

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 2 milhões em 31 de dezembro de 2024.

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

c. Informações sobre as controladas do consolidado, com minoritários, em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Nome da empresa	% Total da Companhia	% de Minoritários	Consolidado em 31/12/2024					Saldo Consolidado		
			Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Líquido de não Controladores em 31/12/2023	Resultado em 31/12/2023
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	31.598	88.265	(56.667)	3.278	656	(11.333)	(11.989)	(15)
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	8.988	35.311	(26.323)	415	83	(5.265)	(5.345)	62
API Spel 0-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	21.571	65.527	(43.956)	1.915	383	(8.791)	(9.174)	62
Ecolife Independência Empreend. Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	10.816	44.447	(33.631)	55	11	(6.726)	(6.737)	(22)
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	119.486	287.726	(168.240)	10.502	1.470	(23.554)	(25.024)	(4.486)
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	7.050	26.279	(19.229)	(16)	(5)	(5.769)	(5.764)	36
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	31.105	54.381	(23.276)	227	114	(11.638)	(11.752)	(175)
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	29.523	3.799	25.724	(101)	(32)	8.232	8.258	(196)
Demais investimentos ¹			170.684	182.947	(12.263)	(7.154)	(2.401)	(5.896)	(3.310)	(365)
Total			430.821	788.682	(357.861)	9.121	279	(70.740)	(70.837)	(5.099)

¹ Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2024.

9 Imobilizado

O saldo consolidado residual do ativo imobilizado, em 31 de dezembro de 2024, no montante de R\$ 1.355 (2023: R\$ 1.470), é segregado em classes bem definidas e estão relacionados às atividades operacionais. Há controles eficazes sobre os bens do ativo imobilizado que possibilitam a identificação de perdas e mudanças de estimativa de vida útil dos bens. A depreciação anual é calculada de forma linear, ao longo da vida útil dos ativos.

Direito de uso nos contratos de arrendamento

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

Teste de recuperabilidade (impairment) do imobilizado

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

10 Intangível

O saldo residual em 31 de dezembro de 2024, no montante de R\$ 1.159 (2023: R\$ 627), é consequência do desenvolvimento de sistemas, para reconhecimento facial e monitoramento de câmeras de segurança, utilizados por nossa unidade de negócio Vernyy e do aplicativo LITA que foi desenvolvido para uma melhor experiência dos clientes. A expectativa de uso desses sistemas foi estimada inicialmente em até 5 anos, podendo estender-se mediante as atualizações que possam ser implementadas ao longo de sua vida útil; os custos dos ativos estão classificados como "Direito de uso de software".

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

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

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

b. Remuneração da administração

A AGO prevista para a data de 30 de abril de 2024 não foi instalada, tendo em vista que não foi alcançado o quórum mínimo legal do total de votos conferidos pelas ações com direito a voto para instalação, previsto na Lei das S.A. De acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis. A administração da Companhia realizou em 29 de maio de 2024, em segunda convocação, a Assembleia Geral Ordinária onde deliberou e aprovou 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 2024, no valor de até R\$ 8.872 (2023: R\$ 8.790).

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, são assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Remuneração fixa		
Conselho de Administração	720	616
Conselho Fiscal	329	329
Diretoria Estatutária	2.179	2.111
Comitê de Auditoria Interna	406	435
Encargos	1.012	966
	4.646	4.457
Benefícios		
Diretoria Estatutária	164	132
	164	132
Remuneração variávelⁱ		
Bônus de retenção	3.199	4.551
Encargos	1.177	1.675
	4.376	6.226
Total Geral	9.186	10.815

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

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 dezembro de 2024:

- (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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

c. Avais e garantias

A Companhia totaliza R\$ 148.093 de avais e garantias em 31 de dezembro de 2024 (2023: R\$ 197.540). 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:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante:				
Contratos de mútuo				
Bassim Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	663	5.063
Wrobel Construtora S.A	-	-	-	307
Total no Ativo Circulante:	-	-	663	5.370
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos				
Demais ¹	-	-	1.184	155
Total:	-	-	1.184	155
Assunção de dívidas a receber				
Inpar - Abyara - Projeto Res. America Spe Ltda.	-	-	747	761
Operação com diversas controladas	1.907.732	1.883.028	-	-
Efeito da estimativa de habilitação para RJ com controladas ³	754.482	740.654	-	-
Demais ²	124	383	397	383
Total:	2.662.338	2.624.065	1.144	1.144
Total no Ativo Não Circulante:	2.662.338	2.624.065	2.328	1.299
Total no Ativo:	2.662.338	2.624.065	2.991	6.669
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos				
CEGG Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	1.970
BKO Engenharia e Comércio Ltda	-	-	1.498	1.453
Masb 31 SPE Participações Ltda	-	-	9.871	9.871
Operação com diversas controladas	681.184	636.332	-	-
Demais ¹	-	-	5.214	1.526
Total:	681.184	636.332	16.583	14.820
Total no Passivo Não Circulante:	681.184	636.332	16.583	14.820

¹ Saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2024.

² Saldos individualizados de até R\$ 0,5 milhão em 31 de dezembro de 2024.

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

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

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

e. Partes relacionadas com fornecimentos de materiais e serviços

As operações e negócios com partes relacionadas são realizadas observando-se preços e condições usuais de mercado e, portanto, não geram qualquer benefício ou prejuízo à Companhia ou quaisquer outras partes. De acordo com o artigo 15 do Estatuto Social da Companhia, compete ao Conselho de Administração (“CA”) deliberar sobre: a celebração, modificação e rescisão de contratos, bem como a realização de operações de qualquer natureza entre a Companhia e os acionistas da Companhia e/ou empresas controladas, coligadas ou controladoras dos acionistas da Companhia. As reuniões do CA realizadas para a tomada destas e outras decisões de investimento são instaladas com a presença da maioria dos membros do CA e as deliberações são tidas como válidas se aprovadas pela maioria dos membros presentes.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possui operações realizadas com administradores e sócios da Companhia, ou de suas investidas.

12 Empréstimos e financiamentos

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

Conforme Nota Explicativa nº 13.c efetuamos a reclassificação, para o passivo circulante, dos empréstimos e financiamentos que possuem cláusulas restritivas a situação de recuperação judicial do Grupo PDG. A Companhia registrou multa e juros, até o período findo em 31 de dezembro de 2024, para aqueles contratos que possuem cláusulas específicas para entrada em recuperação judicial da Companhia.

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

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 por tipo de dívida:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Tipo de Dívida	Controladora		Garantia	Taxa média
	31/12/2024	31/12/2023		
Capital de Giro/ SFI	359.112	369.297	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios	120% CDI
Subtotal	359.112	369.297		
Estimativa de habilitação para RJ				
Assunção de dívida SFH	739.478	733.538		
Reversão de encargos	(652.384)	(652.384)		
Atualização - Plano RJ	14.099	14.099		TR/ Juros + C. Monetária
Subtotal	101.193	95.253		
Subtotal	460.305	464.550		
Ajuste a valor justo (AVJ)	(304.863)	(293.248)		
Total	155.442	171.302		
Parcela circulante ¹	55.134	87.601		
Parcela não circulante ²	100.308	83.701		
Total	155.442	171.302		

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcurais.

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

Tipo de Dívida	Consolidado		Garantia	Taxa média
	31/12/2024	31/12/2023		
SFH	751.560	759.352	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval / penhora / hipoteca imóvel / avalistas / Hipoteca e fiança	TR + 8,30% até TR + 14,00% e CDI 118%
Capital de Giro/ SFI	359.112	369.297	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios	CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00
Subtotal	1.110.672	1.128.649		
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos	(652.384)	(652.384)		
Atualização - Plano RJ	14.099	14.099		TR/ Juros + C. Monetária
Subtotal	(638.285)	(638.285)		
Subtotal	472.387	490.364		
Ajuste a valor justo (AVJ)	(304.863)	(293.248)		
Total	167.524	197.116		
Parcela circulante ¹	67.216	113.415		
Parcela não circulante ²	100.308	83.701		
Total	167.524	197.116		

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcurais.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

i. Movimentação dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial:	171.302	373.061	197.116	914.325
Movimentação SFH				
(+/-) Atualizações	-	-	5.940	218.393
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	-	(305)
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	-	-	(13.732)	-
Movimentação Capital de giro/ SFI				
(+/-) Atualizações	22.282	-	22.282	-
(-) Pagamentos em moeda corrente	(2.451)	(3.764)	(2.451)	(3.764)
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	(30.016)	-	(30.016)	-
Total movimentação	(10.185)	(3.764)	(17.977)	214.324
Subtotal:	161.117	369.297	179.139	1.128.649
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos, líquida	-	(638.285)	-	(638.285)
Assunção de dívida SFH	5.940	733.538	-	-
Ajuste a Valor Justo (AVJ)	(11.615)	(293.248)	(11.615)	(293.248)
Saldo final:	155.442	171.302	167.524	197.116

¹ Efeito dos ajustes nas garantias e de encargos na estimativa de habilitação de dívidas para RJ.

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

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

Conforme Nota Explicativa nº 1.d a Companhia ajustou, em 31 de dezembro de 2023, seus saldos de dívidas elegíveis à habilitação ao Plano de RJ do Grupo PDG. Os ajustes efetuados, registrados no resultado financeiro do exercício, consideraram o direito do credor em renunciar à extraconcursalidade e solicitação da conversão da sua dívida em concursal.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

a. Cédulas de Crédito Bancário

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
4ª Série da 1ª Emissão	1.088	1.286	1.088	1.286
15ª Série da 1ª Emissão	771.473	766.914	771.473	766.914
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	7.378	7.129
7ª Série da 3ª Emissão	31.427	31.198	31.427	31.198
25ª Série da 1ª Emissão *	-	48.338	-	48.338
1ª Série da 109ª Emissão	-	-	5.834	5.621
2ª Série da 109ª Emissão	-	-	5.965	5.746
3ª Série - 109ª Emissão	-	-	5.996	-
4ª Série - 109ª Emissão	-	-	6.033	-
5ª Série - 109ª Emissão	-	-	6.460	-
6ª Série - 109ª Emissão	-	-	4.496	-
Outras emissões por CCB *	538.036	568.211	538.036	568.210
Subtotal	1.342.024	1.415.947	1.384.186	1.434.442
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos	(904.476)	(904.476)	(904.476)	(904.476)
Atualização - Plano RJ	17.276	17.276	17.276	17.276
	(887.200)	(887.200)	(887.200)	(887.200)
Subtotal	454.824	528.747	496.986	547.242
Assunção de dívida - CCBs	7.083	7.116	-	-
Ajuste a valor justo (AVJ)	(295.502)	(359.337)	(295.502)	(359.337)
Total	166.405	176.526	201.484	187.905
Parcela circulante ¹	69.177	73.961	69.667	74.017
Parcela não circulante ²	97.228	102.565	131.817	113.888
Total	166.405	176.526	201.484	187.905

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extracursais e juros de novos empréstimos.

² Residual elegível a habilitação na RJ, opção "F", com vencimento previsto para novembro de 2037, ajustada ao valor justo. Também contém R\$ 34.787 de novos financiamentos.

* 2T24 - Habilitação na RJ R\$ 87.960.

i. Movimentação das CCBs

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial:	176.526	1.251.603	187.905	1.339.025
Movimentação da dívida corporativa				
(+/-) Atualizações	18.817	330.823	22.069	272.989
(+) Novas operações ²	-	-	22.570	11.340
(+/-) Pagamentos com ativos	-	-	-	(1.013)
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	(1.591)	(2.439)	(1.906)
(+/-) Ajustes/ baixas ^{1 3}	(92.740)	(164.888)	(92.456)	(185.993)
Total movimentação	(73.923)	164.344	(50.256)	95.417
Subtotal:	102.603	1.415.947	137.649	1.434.442
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos, líquida	-	(887.200)	-	(887.200)
Assunção de dívida - CCBs	(33)	7.116	-	-
Ajuste a Valor Justo (AVJ)	63.835	(359.337)	63.835	(359.337)
Saldo final:	166.405	176.526	201.484	187.905

¹ Reversão de encargos e transferência de saldo da dívida para o Plano de RJ R\$ 87.960 (nota 14.a).

² Liberação de financiamento do empreendimento ix. Tatuapé (nota 13.a).

³ Efeito dos ajustes nas garantias e de encargos na estimativa de habilitação de dívidas para RJ. R\$ 4.496.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

b. Debêntures a pagar

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

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

Os saldos das Debêntures a pagar no passivo circulante da Companhia na controladora e no consolidado em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 são assim demonstrados:

Emissões:	Apoio à produção *		Corporativo			Subtotal	Total
	5ª	1ª	4ª	11ª			
a) Debêntures a Pagar							
Saldo em 31/12/2022	317.629	12.101	11.630	22.981	46.712	364.341	
(+) Atualização	80.091	3.645	3.504	5.213	12.362	92.453	
(-) Baixas	-	-	-	(9.556)	(9.556)	(9.556)	
Saldo em 31/12/2023	397.720	15.746	15.134	18.638	49.518	447.238	
Estimativa de habilitação para RJ							
Reversão de encargos	(299.357)	(11.951)	(11.485)	(11.428)	(34.864)	(334.221)	
Atualização - Plano RJ	3.427	148	142	280	570	3.997	
	(295.930)	(11.803)	(11.343)	(11.148)	(34.294)	(330.224)	
Subtotal	101.790	3.943	3.791	7.490	15.224	117.014	
Ajuste a valor justo (AVJ)	(71.287)	(3.069)	(2.950)	(5.827)	(11.846)	(83.133)	
Saldo em 31/12/2023	30.503	874	841	1.663	3.378	33.881	
(+) Atualização	1.042	35	31	61	127	1.169	
Ajuste a valor justo (AVJ)	1.552	76	74	145	295	1.847	
(+/-) Ajustes/ baixas ³	1.058	-	-	-	-	1.058	
Saldo em 31/12/2024	34.155	985	946	1.869	3.800	37.955	
Parcela circulante ¹	11.210	-	-	-	-	11.210	
Parcela não circulante ²	22.945	985	946	1.869	3.800	26.745	
Total	34.155	985	946	1.869	3.800	37.955	

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.

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

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

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

As CCBs e as Debêntures a Pagar possuem cláusulas contratuais restritivas que sobre as quais são calculados os indicadores abaixo, determinados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e todos computados para a data base de 31 de dezembro de 2024:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

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

Considerando as condições contratuais originais destes contratos de dívida, a Companhia ultrapassa os limites estabelecidos para o índice de EBIT Ajustado, máximos de endividamento e mínimos de liquidez, assim como outros índices não financeiros relacionados à existência de processos judiciais, contratos ainda não renegociados ou vinculados, títulos protestados, e outros, em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

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

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

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

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

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

14 Obrigações com credores do plano de Recuperação Judicial

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

(“Grupo (PDG)”), justificando que já havia transcorrido o prazo legal de dois anos, previsto no art. 61 da Lei 11.101/05, e que as obrigações do Plano estavam sendo regularmente cumpridas.

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

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

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

b. Valor justo da dívida com credores

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

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Classes por credor	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo a pagar em 31/12/2022	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ^{2,7}	Saldo a pagar em 31/12/2023	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ^{2,7}	Saldo a pagar em 31/12/2024
Trabalhista													
Classe I ¹	A	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	97.503	651	(26.011)	7.737	79.880	946	(7.080)	5.463	79.209
Classe I ¹	D	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	620	23	-	-	643	38	-	-	681
					98.123	674	(26.011)	7.737	80.523	984	(7.080)	5.463	79.890 ⁸
Com garantia real													
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	293.719	13.694	(1.564)	-	305.849	13.462	(70.478)	-	248.833
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	128.551	6.886	-	-	135.437	7.861	-	-	143.298
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	59.845	4.758	-	-	64.603	5.102	-	-	69.705
					482.115	25.338	(1.564)	-	505.889	26.425	(70.478)	-	461.836
Quirográfico													
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	539	9	(4)	-	544	4	-	-	548 ⁵
Classe III ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	4.340	75	-	-	4.415	36	-	-	4.451 ³
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	459.598	22.148	-	-	481.746	21.147	(130.000)	-	372.893
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	147.069	(10.456)	(37.037)	5.432	105.008	7.301	(53.399)	-	58.910
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	2.351.280	22.324	(328.556)	79.719	2.124.767	15.817	(188.744)	103.312	2.055.152
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	592.880	10.427	-	-	603.307	4.912	-	-	608.219
					3.555.706	44.527	(365.597)	85.151	3.319.787	49.217	(372.143)	103.312	3.100.173
ME/EPP													
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	58	1	-	-	59	-	-	-	59 ⁵
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	43.251	1.332	(2.088)	8.590	51.085	296	(3.726)	4.727	52.382
					43.309	1.333	(2.088)	8.590	51.144	296	(3.726)	4.727	52.441
Total geral à pagar:					4.179.253	71.872	(395.260)	101.478	3.957.343	76.922	(453.427)	113.502	3.694.340
Ajuste para o valor justo ⁶					(3.233.396)	5.738	79.507	8.297	(3.139.854)	131.394	-	(56.758)	(3.065.218)
Encargos ⁶					262.279	12.479	119.458	11.563	405.779	133.906	-	1.730	541.415
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.208.136	90.089	(196.295)	121.338	1.223.268	342.222	(453.427)	58.474	1.170.537
Parcela circulante					103.060	759	(26.015)	7.737	85.541	1.024	(7.080)	5.463	84.948
Parcela não circulante					1.105.076	89.330	(170.280)	113.601	1.137.727	341.198	(446.347)	53.011	1.085.589
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.208.136	90.089	(196.295)	121.338	1.223.268	342.222	(453.427)	58.474	1.170.537
Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:													
					Saldo a pagar em 31/12/2022	Correção monetária	Pagamentos⁴	Adições e Baixas^{2,7}	Saldo a pagar em 31/12/2023	Correção monetária	Pagamentos⁴	Adições e Baixas^{2,7}	Saldo a pagar em 31/12/2024
2022					103.060	759	(26.015)	7.737	85.541	1.024	(7.080)	5.463	84.948
2032					1.088.781	37.030	(38.601)	5.432	1.092.642	54.873	(253.877)	-	893.638
2037					2.394.532	23.656	(330.644)	88.309	2.175.853	16.113	(192.470)	108.039	2.107.535
2042					592.880	10.427	-	-	603.307	4.912	-	-	608.219
Total					4.179.253	71.872	(395.260)	101.478	3.957.343	76.922	(453.427)	113.502	3.694.340

obs:

¹ Dívida a ser quitada com ações da Companhia.² Alterações após avaliação de processos judiciais ou administrativos junto a credores.³ Saldo controverso junto a credores; aguardando conclusão de processos judiciais ou administrativos para conversão em ações.⁴ Dívida quitada com recursos próprios e/ou dação de ativos.⁵ Pedentes de pagamento ou cancelamento pois aguardam decisão judicial.⁶ Base de cálculo para impostos diferidos.⁷ Contém reclassificação líquida de R\$ 23.978 das contingências jurídicas.⁸ Credores omissos que não fornecem informações suficientes para emissão de ações e quitação do saldo.

15 Obrigações por aquisição de imóveis

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

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

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Numerários	6.678	5.649
Vinculados a VGV	-	16.095
Total	6.678	21.744
Parcela circulante	327	327
Parcela não circulante	6.351	21.417
Total	6.678	21.744

As parcelas vinculadas ao valor geral de vendas, classificadas como permutas financeiras, têm por base os compromissos assumidos na compra de terrenos e sua liquidação com o permutante do terreno ocorre concomitantemente com a liquidação financeira por parte dos clientes das unidades imobiliárias comercializadas e mediante a transferência dos recursos financeiros, conforme previsto no contrato.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

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

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

Ano	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
2025	-	5.654
2026	6.351	3.222
2027	-	8.457
2028	-	1.916
2029 em diante	-	2.168
Total	6.351	21.417

16 Obrigações tributárias

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

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

Em 30 junho 2024, foi compensado em auto de infração nº 13074.725547/2024-85, o montante de R\$ 109.730 de imposto de renda, após compensação, o saldo de Prejuízo Fiscal acumulado da Companhia em 31 de dezembro de 2024 de imposto de renda é de R\$ 5.057.645 e o saldo acumulado de base negativa Contribuição é de R\$ 5.167.375. (2023: R\$ 5.073.331).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Tributos parcelados (a)	476	496	53.767	55.598
Impostos a recolher	747	70	6.867	4.630
Total	1.223	566	60.634	60.228
Parcela circulante	828	142	27.603	14.581
Parcela não circulante	395	424	33.031	45.647
Total	1.223	566	60.634	60.228

a. Tributos parcelados

Investidas da Companhia acumulam parcelamentos ordinários de tributos federais e municipais em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, nos montantes:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Programa de Regularização Tributária:				
- Parcelamento Excepcional	476	496	37.911	39.665
Parcelamento ordinário:				
- IRPJ e CSLL	-	-	238	333
- PIS e COFINS	-	-	163	227
- ISS	-	-	15.455	15.366
- Previdenciário	-	-	-	7
Total	476	496	53.767	55.598
Parcela Circulante	81	72	20.736	9.951
Parcela Não Circulante	395	424	33.031	45.647
Total	476	496	53.767	55.598

i. Movimentação dos tributos parcelados

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

Parcelamentos realizados	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	496	534	55.598	58.235
(-) Parcelamentos cancelados:				
. Rescisão Parcelamento excepcional	-	-	(9.442)	-
(+) Novos parcelamentos:				
. Parcelamento Excepcional	-	-	616	60
. Parcelamento Ordinário	-	-	800	35
. Adesão PGDAU	-	-	7.923	-
(+) Atualização (Selic)	39	36	3.694	6.371
(-) Pagamentos	(59)	(74)	(5.422)	(9.103)
	(20)	(38)	(1.831)	(2.637)
Saldos à pagar	476	496	53.767	55.598

b. Despesas com imposto de renda e contribuição social

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Bases tributáveis:				
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	(493.039)	1.243.189	(490.212)	1.245.848
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	29.241	24.106
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	25.567	29.954
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	5.894	10.313
. Alíquota nominal (LR)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
. Alíquota nominal (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
. Alíquota nominal (LP)	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
(=) Expectativa para IR e CS:	(167.633)	422.684	(163.320)	428.480
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre ajustes:				
. Equivalência patrimonial	37.565	211.942	(119)	270
. Adições e exclusões temporárias	201.200	(1.026.724)	202.915	(684.645)
. Adições e exclusões permanentes	8.874	40.711	10.179	140.899
. Créditos fiscais não contabilizados	(35.805)	225.939	(8.281)	(13.111)
. Ajuste a valor justo sobre dívida credores RJ	19.298	2.821	19.298	2.821
. Adições ou exclusões temporárias dos encargos dívida credores RJ	(587)	3.931	(587)	3.931
(=) Despesa ou receita com IR e CS:	62.912	(118.696)	60.085	(121.355)
Composição da despesa (receita) no resultado:				
Corrente	-	-	(3.034)	(4.455)
Diferido	62.912	(118.696)	63.119	(116.900)
	62.912	(118.696)	60.085	(121.355)

Distribuição do imposto de renda e contribuição social no resultado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Impostos correntes:				
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	(561)	(463)
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	(787)	(923)
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	(2.004)	(3.506)
Sub total	-	-	(3.352)	(4.892)
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	-	-	318	437
Total	-	-	(3.034)	(4.455)
Impostos diferidos:				
. Lucro real (LR): ajustes sobre dívida de credores RJ	18.711	6.752	18.711	6.752
. Base do LR/LP ou RET: ajustes sobre diferença com critério fiscal	44.201	(125.448)	44.408	(123.652)
Total	62.912	(118.696)	63.119	(116.900)

c. Ativos e passivos fiscais diferidos

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

i. Composição dos Passivos fiscais diferidos

Tributo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ	-	-	2.781	2.912
CSLL	-	-	1.495	1.569
IR e CS sobre AVJ	762.898	825.811	762.898	825.811
Subtotal	762.898	825.811	767.174	830.292
PIS e COFINS	699	699	8.884	9.367
Total	763.597	826.510	776.058	839.659
Parcela Circulante	699	699	13.160	13.848
Parcela Não Circulante	762.898	825.811	762.898	825.811
Total	763.597	826.510	776.058	839.659

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

17 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento, adiantamentos de clientes e provisão para distratos a pagar**a. Receita de vendas, custos e distratos**

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
 Demonstrações Financeiras em
 31 de dezembro de 2024

	Consolidado			
	2024		2023	
	Novos Projetos	Demais Projetos	Novos Projetos	Demais Projetos
Empreendimentos em construção				
1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
a) Receita de vendas contratadas	65.201	29.828	23.336	31.302
b) Receita de vendas apropriadas	(19.857)	(14.723)	(5.424)	(15.973)
	45.344	15.105	17.912	15.329
c) Efeito da provisão para distratos	405	(770)	-	(261)
Receita de vendas a apropriar (a-b-c)	45.749	14.335	17.912	15.068
2) Receita de indenização nos distratos	-	-	-	14
3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis	-	-	-	179
4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas				
a) Custo orçado total das unidades vendidas				
i) Custo orçado (terreno e construção)	(34.584)	(19.754)	(19.128)	(20.454)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	15.386	9.701	4.446	10.437
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(5.196)	(41)	(1.826)	(41)
iv) Encargos financeiros apropriados	2.425	10	702	10
	(21.969)	(10.084)	(15.806)	(10.048)
b) Efeito da provisão para distratos				
i) Distratos - custo orçado a apropriar	-	-	-	267
ii) Distratos - custos apropriados	(337)	422	-	(24)
	(337)	422	-	243
Custo orçado total a apropriar (a + b)	(22.306)	(9.662)	(15.806)	(9.805)
5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)	(19.535)	(9.631)	(14.682)	(9.774)
6) Resultado das vendas a apropriar				
Receita de vendas a apropriar (1)	45.749	14.335	17.912	15.069
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(19.535)	(9.630)	(14.682)	(9.774)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(313)	(551)	(373)	(550)
Resultado bruto	25.901	4.154	2.857	4.745
Margem bruta	57%	29%	16%	31%
% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros	44%	49%	23%	51%
Empreendimentos em construção e concluídos				
1) Custos orçados a apropriar em estoque				
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(92.832)	(65.178)	(30.661)	(60.985)
b) Custo incorrido alocado ao estoque				
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	23.460	32.203	6.002	31.088
ii) Encargos financeiros a apropriar	(2.771)	(31)	1.125	30
	20.689	32.172	7.127	31.118
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)	(72.143)	(33.006)	(23.534)	(29.867)
Efeito dos distratos				
c) Distratos - custos a apropriar	(10.735)	3.378	-	725
	(10.735)	3.378	-	725
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)	(82.878)	(29.628)	(23.534)	(29.142)
2) Provisão para distratos (no Passivo)				
a) Ajuste em receitas apropriadas	407	9.266	-	10.119
b) Ajuste em contas a receber de clientes	(403)	(7.587)	-	(8.152)
c) Receita indenização por distratos	2	(374)	-	413
	6	1.305	-	2.380
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	35	6	-	6
Provisão para distratos a pagar	41	1.311	-	2.386

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

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentada na Nota Explicativa nº 2.4.7 destas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas. 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 dezembro de 2024, 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
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Permuta física - obras iniciadas	-	-	94.988	95.503
Permuta física - obras a iniciar	-	-	3.190	3.136
Recebimento de clientes	-	-	54.321	50.988
Subtotal	-	-	152.499	149.627
Distratos incorridos a pagar	640	644	55.003	47.276
Provisão de distratos a pagar	-	-	32.894	40.060
Subtotal	640	644	87.897	87.336
Total	640	644	240.396	236.963
Parcela circulante	640	644	220.951	196.745
Parcela não circulante	-	-	19.445	40.218
Total	640	644	240.396	236.963

18 Provisões para contingências diversas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para contingências jurídicas (a)	28.548	33.243	635.915	648.928
Garantia após entrega do empreendimento (b)	334	468	19.833	42.530
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	184.450	171.052
Total	28.882	33.711	840.198	862.510
Parcela circulante	279	516	193.466	199.558
Parcela não circulante	28.603	33.195	646.732	662.952
Total	28.882	33.711	840.198	862.510

a. Provisão para contingências jurídicas

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

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

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

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

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Demonstrações Financeiras em**31 de dezembro de 2024*

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

	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2022	22.306	3.173	22.078	47.557
Adições	4.073	222	2.374	6.669
Reversões	(1.864)	(8)	(11.399)	(13.271)
Reclassificação para RJ	(2.270)	-	(5.442)	(7.712)
Saldo em 31/12/2023	22.245	3.387	7.611	33.243
Adições	1.357	685	425	2.467
Reversões	(614)	-	(158)	(772)
Reclassificação para RJ	(6.335)	-	(55)	(6.390)
Saldo em 31/12/2024	16.653	4.072	7.823	28.548

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2022	97.312	162.814	381.447	641.573
Adições	14.216	50.527	51.842	116.585
Reversões	(13.553)	(10.830)	(45.008)	(69.391)
Reclassificação para RJ	(11.412)	-	(28.427)	(39.839)
Saldo em 31/12/2023	86.563	202.511	359.854	648.928
Adições	6.744	20.354	11.469	38.567
Reversões	(7.766)	(3.442)	(12.732)	(23.940)
Reclassificação para RJ	(15.000)	-	(12.640)	(27.640)
Saldo em 31/12/2024	70.541	219.423	345.951	635.915

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Trabalhistas ¹	16.653	22.245	70.541	86.563
Tributárias	4.072	3.387	219.423	202.511
Cíveis ¹	7.823	7.611	345.951	359.854
Total	28.548	33.243	635.915	648.928
Parcela circulante	75	78	2.516	2.521
Parcela não circulante	28.473	33.165	633.399	646.407
¹ Parcela não circulante - pós RJ	1.327	2.096	105.344	101.806
² Parcela não circulante - antes RJ	23.074	27.682	308.632	342.090
³ Parcela não Circulante - Tributária	4.072	3.387	219.423	202.511
Total	28.548	33.243	635.915	648.928

¹ Valores líquidos reclassificados no montante de R\$ 27.460, 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
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Trabalhistas	380	659	19.735	8.242
Tributárias	130.064	123.082	398.497	334.487
Cíveis	24.740	25.869	412.899	421.106
Total	155.184	149.610	831.131	763.835
Parcela Circulante	-	33	-	303
Parcela não circulante	155.184	149.577	831.131	763.532
¹ Parcela não circulante - pós RJ	2.365	1.083	235.097	221.854
² Parcela não circulante - antes RJ	22.755	25.412	197.537	207.191
³ Parcela não Circulante - Tributária	130.064	123.082	398.497	334.487
Total	155.184	149.610	831.131	763.835

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segregava o total das ações, em 31 de dezembro de 2024, em quatro categorias de estimativas para possível encerramento dos processos:

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

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

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

Após intimada, a RFB não apresentou novos recursos e atualmente o auto de infração original encontra-se migrado para cobrança residual de imposto devido por contribuição social, relativa à liquidação do julgado, no valor aproximado de R\$ 32.338, já com multa e juros. A Companhia permanece na discussão sobre esta cobrança residual, não deduzida do saldo existente e suficiente de base negativa de CSLL. A Companhia e nossos assessores entendem que a possibilidade de qualquer obrigação de desembolso, relacionado a esta cobrança residual, é remota.

b. Provisão para garantia após entrega do empreendimento

O montante da provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada nestas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, na Nota Explicativa nº. 2.4.5a, representa a expectativa com possíveis gastos para manutenção de itens aplicados na construção dos empreendimentos entregues aos clientes da Companhia.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

Provisão para Garantia	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Parcela circulante	204	438	6.500	25.985
Parcela não circulante	130	30	13.333	16.545
Total da provisão	334	468	19.833	42.530

c. Provisão para multa por atraso na entrega do empreendimento

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

19 Patrimônio líquido**a. Capital social**

Em Assembleia Geral Extraordinária, de 24 de julho de 2024, foi aprovado o aumento de capital, no montante de R\$ 416.429, mediante emissão privada de 1.665.719.106 (um bilhão e seiscentas e sessenta e cinco milhões e setecentas e dezenove mil e cento e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O aumento de capital foi totalmente subscrito e integralizado, conferindo os mesmos direitos atribuídos às demais ações ordinárias, pelo preço de emissão equivalente a R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos).

O Aumento de Capital foi realizado mediante a subscrição privada de novas ações por meio da capitalização de créditos detidos em face da Companhia de titularidade dos credores que validamente optaram pela conversão de seus créditos em ações da Companhia, bem como por credores concursais que validamente optaram pela conversão de seus créditos em ações da Companhia ou foram alocados nesta opção de pagamento, nos termos previstos no Plano e no Aditamento ao PRJ (Nota explicativa nº 1b).

Após o aumento o capital social da Companhia está representado, em 31 de dezembro de 2024, por 1.743.505.577 (um bilhão e setecentas e quarenta e três milhões e quinhentas e cinco mil e quinhentas e setenta e sete) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas, no valor total de R\$ 6.611.465.

A composição do capital social da Companhia, entre 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, é apresentada, da seguinte forma:

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 31/12/2022	322.186.437	5.755.850	(52.308)	5.703.542
Grupamento de ações 100/1	(318.964.573)	-	-	-
Aumento de Capital	74.564.607	439.186	-	439.186
Saldo em 31/12/2023	77.786.471	6.195.036	(52.308)	6.142.728
Aumento de Capital	1.665.719.106	416.429	-	416.429
Saldo em 31/12/2024	1.743.505.577	6.611.465	(52.308)	6.559.157

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do CA, em emissões que somem, excluídos os aumentos deliberados em assembleia geral, até o limite de 9.000.000.000 (nove bilhões) ações ordinárias.

b. Ações em tesouraria

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

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, não tivemos movimentações de ações reservadas aos credores omissos.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

As movimentações das ações em tesouraria podem ser assim demonstradas:

Ações em tesouraria	Quantidade de ações ON	Total R\$
Saldo em 31/12/2022	8.102.341	13.726
Aumento de capital em 21/11/2023	117.463	692
Venda de ações por decisão judicial	(8.182.122)	(13.520)
Saldo em 31/12/2023	37.682	898
Venda de ações por decisão judicial	(27.145)	(647)
Saldo em 31/12/2024	10.537	251

c. Lucro ou prejuízo por ação

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

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro (Prejuízo) por ação básico		
Lucro (Prejuízo) do período disponível para as ações ordinárias	(430.127)	1.124.493
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	560.807	11.393
Lucro (Prejuízo) por ação (em R\$) – básico	(0,76698)	98,70034
Lucro (Prejuízo) por ação diluído		
Lucro (Prejuízo) do período disponível para as ações ordinárias	(430.127)	1.124.493
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	560.807	11.393
Lucro (Prejuízo) por ação (em R\$) – diluído	(0,76698)	98,70034
ⁱ Grupamento de ações 125/1		
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	4.486	91
Lucro (Prejuízo) por ação (em R\$) – básico	(95,87233)	12,337,54279
Lucro (Prejuízo) por ação (em R\$) – diluído	(95,87233)	12,337,54279

ⁱ Em decorrência do grupamento de ações ocorridas após a data do balanço (Nota explicativa nº 34i), mas antes da autorização para a emissão das demonstrações contábeis, os cálculos do lucro por ação nos exercícios findos em 31/12/2024 e 2023, refletem tais alterações no número de ações, em atendimento ao requerido no CPC 41.

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

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

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

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

A Companhia não possui operações de hedge ou outros derivativos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

a. Análise dos instrumentos financeiros

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

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

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, 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
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	173	249	17.439	52.633	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	80	74	11.973	8.989	Custo amortizado
Contas a receber	5	2.138	2.745	146.889	150.120	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	11d	2.662.338	2.624.065	2.991	6.669	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		2.664.729	2.627.133	179.292	218.411	
Passivos financeiros						
Fornecedores		4.699	4.888	182.145	158.648	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	12	155.442	171.302	167.524	197.116	Custo amortizado
Obrigação por emissão de CCB/CCI	13a	166.405	176.526	201.484	187.905	Custo amortizado
Debêntures a pagar	13b	37.955	33.881	37.955	33.881	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	14	1.170.537	1.223.268	1.170.537	1.223.268	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	-	-	6.678	21.744	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	11d	681.184	636.332	16.583	14.820	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	6.963	4.953	Custo amortizado
Outras obrigações		296	9.156	144.200	129.204	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		2.216.518	2.255.353	1.934.069	1.971.539	

i. Valor justo dos ativos e passivos

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 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
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

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 dezembro de 2024, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2024 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 dezembro de 2024, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 31/12/2024	Cenário Provável		
		I	II	III
Aplicações financeiras				
Certificado de depósito bancário (CDB)	17.299	12,15%	9,11%	6,08%
Receita projetada		2.102	1.576	1.051
Receita projetada total		2.102	1.576	1.051

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 31 de dezembro de 2024, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR, CDI e do IPCA vigentes em 31 de dezembro de 2024, 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 31/12/2024	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos, empréstimos e CCBs					
		232.125			
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	197.341	1.769	2.211	2.653
Taxa sujeita à variação	IPCA	34.784	4.940	6.175	7.410
Encargos financeiros projetados			6.709	8.386	10.063
Debêntures					
		26.745			
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	26.745	240	300	360
Encargos financeiros projetados			240	300	360

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 dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

	31/12/2024	31/12/2023
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	59.140	66.702
. Outras dívidas corporativas	108.384	130.414
Total de empréstimos e financiamentos	167.524	197.116
Debêntures a pagar	37.955	33.881
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	208.447	192.858
Total da dívida bruta	413.926	423.855
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(29.412)	(61.622)
Dívida líquida	384.514	362.233
(-) Dívida de SFH	(59.140)	(66.702)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(34.155)	(30.503)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	291.219	265.028
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	(3.333.497)	(3.320.543)
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-8,7%	-8,0%

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

Risco de liquidez

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

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

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

Risco de crédito

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

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

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

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

21 Gerenciamento de risco de negócio

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

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

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

b. **Sistema de controle de risco**

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

c. **Controle do risco de perdas**

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

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

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

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

e. **Atuação em mercado com liquidez**

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

f. **Riscos operacionais**

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

22 **Cobertura de seguros**

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor, e os prêmios foram devidamente pagos. A Companhia

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

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 dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		31/12/2024	31/12/2023
Seguro de construção (Risco de Engenharia e de Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	39.231	39.231
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	3.100	3.100
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	150.000	150.000
		192.331	192.331

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

A Companhia não tem Plano de Incentivo de Longo Prazo, com outorgas a serem emitidas, para seus atuais administradores ou empregados. Tínhamos o saldo de 1.726 (hum mil, setecentos e vinte e seis) outorgas, referentes a outorgas emitidas em 04 de novembro de 2015 e que possuía prazo limite para exercício fixado em 04 novembro de 2024, considerando prazo de carência contratual, para possível exercício de antigos administradores. O preço de exercício para estas outorgas era de R\$ 248,00 para o lote de 100 ações, após último grupamento ocorrido em 01 de fevereiro de 2023. As despesas relacionadas a este plano foram apropriadas integralmente ao resultado até o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

As outorgas estão atualmente canceladas devido ao não exercido até a data limite citada.

24 Informações por segmento

A Companhia revisou a forma de avaliação e resultados de seus negócios, de venda de unidades e prestação de serviços, entendendo que sua recente unidade de negócio de serviços ainda não apresentou resultados relevantes que contribuíssem para apresentação das informações segregadas, por segmento, para essas informações contábeis intermediárias referentes aos períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

25 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vendas imobiliárias	-	89	126.818	94.000
(+/-) Provisão ou reversão de distratos	-	434	31.884	73.401
(-) Distratos incorridos	-	(434)	(26.133)	(73.132)
(+/-) Ajuste a valor presente	-	-	(354)	-
Receita de vendas imobiliárias	-	89	132.215	94.269
Outras receitas operacionais	-	4	(3.772)	6.777
Receita bruta	-	93	128.443	101.046
Deduções da receita	-	(7)	(8.488)	(9.299)
(-) Impostos (correntes e diferidos)	-	(7)	(1.794)	(32)
(-) Cancelamentos e descontos	-	-	(6.694)	(9.267)
Receita operacional líquida	-	86	119.955	91.747

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

26 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custos das unidades vendidas	-	(40)	(88.747)	(50.329)
(+) Distratos incorridos	-	120	(17.485)	28.572
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	-	(120)	(8.709)	(28.769)
Custo de vendas imobiliárias	-	(40)	(114.941)	(50.526)
Encargos (capitalizados) revertidos (Nota 6)	-	4	(1.974)	(2.800)
Custo dos imóveis vendidos	-	(36)	(116.915)	(53.326)

27 Despesas de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Propaganda, publicidade e demais	(311)	(420)	(2.486)	(2.913)
Comissões e premiações sobre vendas	-	(10)	(653)	(952)
Estande de vendas	(6)	-	(1.452)	(389)
Despesas com unidades prontas	(257)	(319)	(39.364)	(35.607)
Total	(574)	(749)	(43.955)	(39.861)

28 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários, encargos e benefícios	-	-	(33.363)	(30.432)
Honorários da administração	(1.390)	(9.349)	(1.390)	(9.349)
Participação nos resultados	-	-	-	(2.924)
Salários e encargos	(1.390)	(9.349)	(34.753)	(42.705)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(3.326)	(7.167)	(4.554)	(7.827)
Manutenção de informática	(1.424)	(3.046)	(2.830)	(5.988)
Consultoria	(2.258)	(4.847)	(3.273)	(5.660)
Outros serviços	(1)	(59)	(329)	(619)
Prestação de Serviços	(7.009)	(15.119)	(10.986)	(20.094)
Viagens	(2)	(12)	(120)	(228)
Telecomunicações e internet	(135)	(30)	(176)	(50)
Aluguel e reforma de imóveis	(372)	(351)	(810)	(869)
Outras despesas	(2.594)	(3.232)	(3.964)	(4.391)
Outras despesas administrativas	(3.103)	(3.625)	(5.070)	(5.538)
Total	(11.502)	(28.093)	(50.809)	(68.337)

29 Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas

Os ajustes registrados nesta rubrica tiveram como contrapartida as seguintes rubricas patrimoniais nos períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilidades	-	-	(246)	(833)
Contas a receber de clientes	224	189	2.175	29.585
Estoques	(740)	(841)	(5.432)	(322.826)
Partes relacionadas	500	(1.237)	19.839	(22.800)
Outros créditos	17	11	1.739	4.214
Investimentos	(4.370)	-	(15.938)	1.499
Fornecedores a pagar	(14.981)	16.675	(30.164)	14.785
Impostos	(23)	(1.231)	(4.243)	(5.080)
Provisões/ reversões				
. Contingências jurídicas	(1.172)	6.522	(8.801)	(31.234)
. Multa por atraso de obra	-	-	(13.398)	(24.410)
Outras obrigações	(2.413)	(216)	(2.804)	8.883
Demais contas patrimoniais	(6.590)	(113.813)	(3.724)	(113.229)
Total	(29.548)	(93.941)	(60.997)	(461.446)

30 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	27	49	3.648	9.317
Variação monetária, juros e multas	413	2.477	34.705	16.782
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	87.474	17.412	87.474	17.412
Reversão líquida de juros *	14.175	1.311.341	14.175	1.311.341
Outras receitas financeiras	199	19.957	6.217	72.464
	102.288	1.351.236	146.219	1.427.316
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos	(145)	(255.254)	(2.684)	(490.848)
Despesas bancárias	(5)	(1)	(101)	(140)
Outras despesas financeiras ²	(14.226)	(471)	(54.642)	(61.714)
Reversão líquida de juros *	-	544.367	-	544.367
Encargos sobre a dívida de RJ	(76.922)	(131.642)	(76.922)	(131.642)
Total de despesas financeiras	(91.298)	156.999	(134.349)	(139.977)
Juros capitalizados (Nota 6)	-	-	-	-
Ajuste de encargos na provisão de distratos (IFRS 5)	-	7	3.411	5.426
AVJ sobre estimativa de habilitação RJ *	(68.887)	735.719	(68.887)	735.719
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	(282.927)	(254.453)	(282.927)	(254.453)
	(443.112)	638.272	(482.752)	346.715
Total do resultado financeiro	(340.824)	1.989.508	(336.533)	1.774.031

¹ Originário de novas habilitações/reversões de credores e conversão de crédito em ações;

² Contêm R\$ 26.020, no consolidado, referente a efeitos de renegociações e distratos com clientes;

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

31 Transações que não afetaram o caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Atividades Operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(39.998)	54.044	(37.779)	54.044
Contas a receber	-	-	-	(1.013)
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(58.696)	(7.614)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(57.276)	750.945	-	18.842
Adiantamentos de clientes	-	-	-	(3.200)
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	(241.998)	300.432	(241.998)	300.432
Outras obrigações	24.006	18.609	10.004	18.609
	(315.266)	1.124.030	(328.469)	380.100
Caixa Líquido Atividades de Investimento				
(Aumento) de Part. em Coligadas e Controladas	-	-	-	(18.842)
	-	-	-	(18.842)
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos	(101.163)	(685.546)	(87.960)	77.226
Aumento de capital social	416.429	(438.484)	416.429	(438.484)
	315.266	(1.124.030)	328.469	(361.258)
	315.266	(1.124.030)	328.469	(380.100)
Reconciliação com os eventos não caixa:				
Pagamento a credores concursais com dação de ativos	(70.479)	(10.814)	(70.479)	(10.814)
Amortização de SFH e outras obrigações com dação de ativos	-	-	-	(1.013)
Aumento de capital com capitalização de créditos concursais	(416.429)	438.484	(416.429)	438.484
Reclassificação contingências x RJ	24.006	18.609	24.006	18.609
Ajustes entre dívidas extraconcursal e concursal	63.954	645.832	134.433	(84.008)
Redução de Part. em Coligadas e Controladas	-	-	-	18.842
Cessão de dívida com partes relacionadas	83.682	31.919	-	-
Total	(315.266)	1.124.030	(328.469)	380.100

32 Auditores independentes

A Companhia informa que celebrou contrato de prestação de serviços de auditoria independente com a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. ("GT"), para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados à suas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas e revisões das suas Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a partir do primeiro trimestre de 2023. Não há outros serviços prestados em 2024 pela ("GT") à Companhia.

33 Outras informações

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2024

34 Eventos subsequentes

i. Grupamento de ações

Em 28/01/2025 a Companhia realizou, em segunda convocação, a Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) que aprovou a proposta de retificação do fator de grupamento de suas ações, aprovado na AGE realizada em 10 de julho de 2024. Os acionistas presentes deliberaram pelo grupamento das ações na proporção de 125 (cento e vinte e cinco) ações para formar 1 (uma) ação.

Com exceção da alteração do número de ações de emissão da Companhia, o grupamento não resultou na modificação do valor total do capital social ou nos direitos conferidos pelas ações de emissão da Companhia a seus titulares, nos termos do artigo 12 da Lei das S.A. O grupamento será operacionalizado e efetivado de modo a não alterar a participação proporcional dos acionistas no capital social e não afetará os direitos e vantagens, patrimoniais ou políticos, das ações de emissão a Companhia.

O capital social da Companhia permanecerá no montante de R\$ 6.611.465, mas passará a ser dividido em 13.948.045 (treze milhões, novecentos e quarenta e oito mil e quarenta e cinco) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal.

ii. Alteração na Administração da Companhia

Em reunião do Conselho de Administração, realizada em 29/01/2025, foi aprovada a eleição do Sr. Maurício Tiso de Souza, para os cargos de Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores; sua posse ocorreu em 30/01/2025.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 12/2024

(X) 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. EMPREENDE E PARTICIPACOES							
Grupo e Pessoas Ligadas	<input type="checkbox"/> Controlador	<input checked="" type="checkbox"/> Conselho Administração	<input type="checkbox"/> Diretoria	<input type="checkbox"/> Conselho Fiscal	<input type="checkbox"/> Órgãos Técnicos ou Consultivos		
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Ações			ON		81.935		
Outros			ENTRADA DE ADMINISTRADOR		0		
Outros			POSSE DE ADMINISTRADOR		0		
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
Ações	ON		Desligamento/saída	19	0	0,00000	0,00
Ações	ON		Desligamento/saída	19	0	0,00000	0,00
Ações	ON		Posse	19	0	0,00000	0,00
Ações	ON		Posse	19	39.389.000	0,01000	393.890,00
Saldo Final							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Ações			ON		39.470.935		
Outros			ENTRADA DE ADMINISTRADOR		0		
Outros			POSSE DE ADMINISTRADOR		0		

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 12/2024

 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"/> Diretoria	<input type="checkbox"/> Conselho Fiscal	<input type="checkbox"/> Órgãos Técnicos ou Consultivos		
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Ações			ON		81.485		
Outros			POSSE DE ADMINISTRADOR		0		
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
Saldo Final							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Ações			ON		81.485		
Outros			POSSE DE ADMINISTRADOR		0		

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 12/2024

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

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

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

Acionista	Part. %	Ações
Pessoas Físicas	66,39%	1.157.589.331
Thiago José Moises da Silva	9,88%	172.208.300
Administradores	2,26%	39.552.420
Tesouraria	0,01%	10.537
Outros	21,46%	374.144.989
Total de ações emitidas	100,00%	1.743.505.577

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas como IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro, International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas como IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.2 e 2.4.7, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro, International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas como IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa no 1(c), que indica que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas no pressuposto de continuidade operacional. Adicionalmente, conforme 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentaram capital circulante líquido negativo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 221.613 mil e R\$ 692.634 mil, respectivamente, além de patrimônio líquido negativo nos montantes de R\$ 3.262.757 mil e R\$ 3.333.497 mil, individual e consolidado, respectivamente. Essas condições, em conjunto com os outros assuntos e eventos apresentados nas Notas Explicativas nos 1 (b), 1 (c), 1(d), 12, 13 e 14, indicam existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade operacional de continuidade operacional da Companhia. Os planos e ações que estão sendo desenvolvidos pela administração para o reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e da posição patrimonial da Companhia estão descritos na Nota Explicativa no 1. Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

1. Avaliação do valor realizável líquido dos estoques de imóveis a comercializar

Conforme apresentado na Nota Explicativa no 6, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totaliza R\$ 273.418 mil em 31 de dezembro de 2024 e está representado substancialmente por terrenos para futuras incorporações, unidades concluídas e em

construção, além de empreendimentos paralisados, sendo que parte substancial dos imóveis são objeto de garantia das dívidas extracursais registradas no passivo circulante. A Administração avalia periodicamente o valor realizável de seus estoques, a fim de verificar a necessidade de constituição de provisão para perda por redução ao valor realizável líquido, utilizando premissas e critérios que consideram a situação e característica deles. Pelo fato de a análise envolver a utilização de estimativas significativas, a partir de premissas e julgamentos utilizadas pela Administração, qualquer mudança nessas premissas ou falhas na apuração dos valores podem impactar de forma relevante os saldos desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Dessa forma, consideramos essa área como risco e um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Com referência à avaliação do valor realizável líquido dos estoques de imóveis a comercializar, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a compreensão dos controles internos, processos e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração e, quando aplicável, para o registro da provisão para perdas ao valor realizável líquido dos estoques; (b) análise crítica e teste sobre a razoabilidade das premissas e metodologias utilizadas pela Administração para cálculo das provisões, quando aplicável, incluindo a expectativa do valor de venda dos imóveis concluídos, em construção e paralisados; (c) em base amostral, análise aos laudos de avaliação dos terrenos e análise do valor justo versus custo histórico; (d) análise das tabelas de venda e dos comparativos de mercado dos imóveis concluídos; (e) em base amostral, inspeção física dos estoques a fim de identificar eventuais indícios de que estivessem danificados ou total (ou parcialmente) avariados; (f) envolvimento de nossos especialistas internos em engenharia para a verificação da razoabilidade dos critérios e premissas utilizados pela Companhia para estudo de recuperabilidade dos terrenos, a fim de atestar a razoabilidade da avaliação da Companhia sobre a recuperabilidade dos mesmos; (g) testes, em base amostral, para verificação das evidências documentais que suportam as premissas adotadas pela administração; (h) teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados, quando aplicável; e (i) avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para a apuração e reconhecimento do valor realizável líquido dos estoques de imóveis a comercializar, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

2. Obrigações com credores do Plano de Recuperação Judicial

Conforme Nota Explicativa no 1(b), a recuperação judicial da Companhia foi homologada em 06 de dezembro de 2017 e teve seu aditamento homologado em 14 de dezembro de 2020, tendo sido encerrada em 14 de outubro de 2021. Devido ao fato, conforme Nota Explicativa no 14, de o saldo da dívida representar um valor significativo no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, bem como as movimentações de correções, entradas de novos credores e baixas por pagamento e por conversão em ações com aumento de capital da Companhia (conforme estabelecido no plano de recuperação judicial), consideramos essa área como de risco e um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) revisão dos controles internos chaves relacionados aos valores registrados no passivo oriundo do plano de recuperação judicial; (b) análises sobre as movimentações dos saldos no exercício, incluindo: (i) o recálculo das atualizações; (ii) testes, em base amostral, dos pagamentos efetuados; (iii) baixas por conversão da dívida em aumento de capital e habilitação de novos credores ao plano de recuperação judicial por meio de inspeção documental; (iv) conciliação dos controles financeiros com o saldo contábil e análise das respectivas premissas adotadas pela administração; (v) teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados para fins de apuração dos tributos diferidos correlatos; (c) análise sobre a segregação entre passivo circulante e não circulante em relação à dívida total; e (d) avaliação da adequação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para a apuração e reconhecimento da dívida relativa à recuperação judicial, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

3. Provisões diversas

Conforme apresentado na Nota Explicativa no 18, o saldo de provisões diversas da Companhia totaliza R\$ 840.198 mil em 31 de dezembro de 2024 e é composto por provisões para contingências, multa por atraso na entrega de empreendimentos e garantia após a entrega dos empreendimentos. A Administração possui um volume relevante de demandas em andamento em virtude de desdobramentos e assuntos relacionados às referidas provisões, requerendo elevado grau de julgamento da Administração para avaliação e definição sobre a expectativa de desembolso futuro, em que qualquer mudança nessas premissas ou falhas na apuração dos valores podem impactar de forma relevante os saldos dessas provisões nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Dessa forma, consideramos essa área como risco e um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) análise das premissas e teste da acuracidade dos cálculos matemáticos e financeiros efetuados para apuração das provisões; (b) análise da conciliação dos controles da Administração com o saldo contábil e correlação com as respectivas contrapartidas registradas nas demonstrações do resultado individual e consolidado; (c) análise comparativa e revisão analítica dos saldos das referidas provisões constituídas no ano anterior versus o ano corrente e análise sobre desembolsos liquidados no exercício corrente; (d) procedimento de confirmação externa junto aos assessores jurídicos da Companhia sobre os processos em andamento em que esta, e suas controladas são parte em 31 de dezembro de 2024, bem como os respectivos prognósticos de perda em cada processo; (e) reconciliação dos valores de processos com prognósticos de perda provável, que compõem a provisão para contingências nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, constantes nos controles jurídicos da Companhia versus a tabulação dos processos obtida das confirmações externas junto aos assessores jurídicos;

e (f) avaliação da adequação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para a mensuração das provisões diversas, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado (DVA)

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia.

Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado.

Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro, International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas como IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante,

devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada em 31 de março de 2025, analisou as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações: (i) do resultado, (ii) do resultado abrangente, (iii) das mutações do patrimônio líquido, (iv) fluxo de caixa e (v) da demonstração do valor adicionado, acompanhadas das correspondentes notas explicativas e do Relatório do auditor externo da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.; assim como o resumo das principais práticas contábeis, notas explicativas e relatório da administração.

Com base em tais documentos examinados, no relatório da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. sobre as Demonstrações Financeiras, sem quaisquer ressalvas e nos esclarecimentos prestados pelos representantes da administração da Companhia, os membros do Conselho Fiscal recomendam, por unanimidade, que, uma vez que as referidas demonstrações financeiras refletem adequadamente a situação patrimonial, a posição financeira e as atividades da Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, que as mesmas sejam, juntamente com o Relatório da Administração, encaminhadas para apreciação do Conselho de Administração e posteriormente para deliberação em Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas da Companhia.

São Paulo 31 de março de 2025.

Valter de Carvalho - Presidente
Gilson José Rasador - Vice-Presidente
Fabio Rubens Soares - Membro Efetivo

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

RELATÓRIO DO COMITÊ DE AUDITORIA NÃO ESTATUTÁRIO – Ano base 2024

PDG Reality S.A. Empreendimentos e Participações

Introdução

O Comitê de Auditoria Não Estatutário (Comitê ou CAI) da PDG Reality S.A. Empreendimentos e Participações (PDG ou Companhia) foi criado em 27 de abril de 2022, e vem exercendo e aprimorando suas funções desde então. De acordo com o que estabelece o seu Regimento Interno, aprovado pelo Conselho de Administração (CA) em 27 de abril de 2022, compete ao Comitê assessorar, instruir e aconselhar o CA sobre a qualidade das demonstrações financeiras e dos controles internos.

O Comitê de Auditoria possui 3 (três) membros:

1. João de Saint Brisson Paes de Carvalho (Coordenador e eleito em junho de 2024, em substituição ao Sr. Valdir Augusto de Assunção e, também, Membro do CA);
2. Sra. Natália Maria Fernandes Pires (Membro eleito em junho de 2024, em substituição ao Sr. Luiz Gustavo e, também, Membro do CA até 19 de dezembro de 2024);
3. Sr. Pedro Henrique Ribeiro Novaes (Membro eleito em janeiro de 2025, e, também, Membro do CA, em substituição ao Sr. Marcelo Ferracciu Rodrigues Lima, que fora eleito em junho de 2024, em substituição ao Sr. Wagner Brilhante).

Atividades do Comitê de Auditoria

O planejamento do CAI para o exercício de 2024, incluindo a discussão e apreciação das demonstrações financeiras trimestrais e anuais para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, previsto para divulgação em 31/03/2025, promoveu 15 (quinze) reuniões do Comitê para o ano de 2024. Nesse período as reuniões ordinárias totalizaram 11 (onze) reuniões, envolvendo gestores e administração da Companhia, e mais 4 (quatro) reuniões extraordinárias, com o auditor independente da Companhia Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Temas discutidos pelo Comitê de Auditoria

O CAI reuniu-se com os diretores da PDG, incluindo o CEO, e com os responsáveis da empresa de auditoria externa contratada para a revisão e exame das Demonstrações Financeiras e com as lideranças de diversas áreas da Companhia, no sentido de se aprofundar e monitorar processos, controles internos, riscos, deficiências e planos de melhoria, bem como para fazer suas recomendações ao Conselho de Administração e à Administração da Companhia. Os principais aspectos discutidos foram:

a) Auditoria Independente

1. Análise e principais conclusões obtidas nas revisões trimestrais (ITR) e no exame das Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.
2. Eventuais fragilidades, deficiências e recomendações para melhorias, apontadas no relatório do auditor externo, sobre controles internos; bem como os respectivos planos de ação das áreas internas da PDG para a correção ou melhoria dos pontos identificados.
3. Apreciação e discussão dos relatórios emitidos pelos auditores externos.

b) Trabalhos de revisão dos controles internos das principais áreas operacionais da Companhia

1. Reuniões para entendimento dos controles com as lideranças das áreas: (i) Endividamento, (ii) Contas a receber, (iii) Inovação Tecnológica, (iv) Administrativo, (v) Relações com Investidores, (vi) Recursos Humanos, (vii) Incorporação, (viii) Contabilidade e (ix) Controladoria. Tais reuniões tiveram como foco o os controles e processos internos dessas áreas.

c) Controles internos e gestão de riscos

1. Discussão quanto a Matriz de Riscos da Companhia, envolvendo (i) avaliação sobre a classificação de impactos e probabilidades de ocorrência, (ii) acompanhamento de planos de mitigação dos riscos junto aos responsáveis pela sua execução, (iii) Acompanhamento mensal da implementação das ações e (iii) alinhamento com os administradores da Companhia.
2. Discussão quanto ao risco significativo apontado no relatório da Auditoria Independente relacionado com a continuidade operacional da Companhia.

d) Gestão financeira e provisão para desvalorização de ativos (impairment) e desembolsos

1. Discussão acerca dos fluxos de caixa projetados para continuidade e sustentabilidade dos negócios, principalmente oriundos da venda de estoques imóveis concluídos e novos lançamentos.
2. Reuniões mensais com a Controladoria da Companhia para análise das variações relevantes nas contas contábeis e acompanhamento do processo de elaboração das demonstrações contábeis mensais e anuais.
3. Discussão sobre a necessidade de revisão e análise das políticas contábeis adotadas para a constituição da provisão para impairment sobre estoques de imóveis com obras ainda paralisadas.
4. Recomendações para Conselho de Administração quanto à adequação das demonstrações financeiras trimestrais e anuais do exercício de 2024.
5. Estratégia de proteção de caixa do empreendimento ix. Tatuapé.
6. Parcelamentos tributários e controles de obrigações tributárias acessórias.

e) Governança Corporativa

1. Avaliação e monitoramento da adequação de transações realizadas com partes relacionadas.
2. Discussão com o Conselho de Administração quanto a atuação do Comitê de Auditoria.

f) Parecer do Comitê de Auditoria sobre as Demonstrações Financeiras do exercício de 2024

O Comitê de Auditoria Não Estatutário da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no seu Regimento Interno, procederam à avaliação e análise das demonstrações financeiras relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório anual da Administração. Com base nos trabalhos realizados e nas informações prestadas pela Administração da Companhia e pela auditoria externa Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., este Comitê opina favoravelmente quanto a essas demonstrações financeiras e o relatório da administração e considera que esses documentos estão em condições de serem submetidos para apreciação do Conselho de Administração da Companhia e posterior encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária de Acionistas para deliberação, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 31 de março de 2025

João de Saint Brisson Paes de Carvalho
Membro coordenador do CAI e membro do CA

Pedro Henrique Ribeiro Novaes
Membro do CAI e CA

Natália Maria Fernandes Pires
Membro do CAI

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 31 de março de 2025.

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

ROBERTO GIARELLI
Diretor Vice Presidente Financeiro

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

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

Declaro, na qualidade de diretor responsável por fazer elaborar as demonstrações financeiras da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 2.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos do artigo 27, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80/2022, conforme alterada, que reví, discuti e concordo com o parecer positivo (sem ressalvas) dos auditores independentes (Grant Thornton Auditores Independentes Ltda) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (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 exercício, findo em 31 de dezembro de 2024, acumulamos pagamentos no montante total de R\$ 1.944 bilhão, realizados através de dações em ativos (R\$ 289 milhões), pagamentos com recursos próprios (R\$ 135 milhões) e pagamento com ações da Companhia (R\$ 1.520 bilhão). Também é relevante destacar que o saldo restante da dívida (R\$ 3.894 bilhão) está concentrado em 2% (R\$ 85 milhões) para realização no curtíssimo prazo, também a ser quitado com recursos provenientes das nossas operações e entrega de ações da Companhia e, 98% (R\$ 3.609 bilhão) para longíssimo prazo (entre 08 e 18 anos).
3. As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano inicial de RJ, continuam sendo negociadas individualmente com cada credor e possuem, na sua maioria, garantias envolvendo os ativos do Grupo PDG. É relevante afirmar que na insuficiência de garantias e apuração de eventual saldo residual, este será classificado como credor quirografário, do Plano de Recuperação Judicial, e terá seu vencimento definido para novembro de 2037.
4. Com base na Projeção de Caixa de Longo Prazo (cinco anos) que vem sendo avaliada e acompanhada por nossos auditores a cada final de exercício, principalmente desde o início da Recuperação Judicial em 2017, verifica-se que a Companhia sempre projetou manter sua operação ativa e nunca avaliou a necessidade de liquidação total de seus ativos. O marco inicial do processo de retomada operacional da Companhia, seguindo o planejamento estratégico realizado, ocorreu no segundo semestre de 2022 com o lançamento do empreendimento ix. Tatuapé e a antecipação do início de sua obra, ocorrida em agosto de 2023. O lançamento do segundo empreendimento, ix. Santana, ocorrido no final de 2023, e a aprovação de novas viabilidades para futuros lançamentos reforçam a percepção desta Administração para plena condição da Companhia se manter operacional no longo prazo.
5. Sobre as incertezas da continuidade operacional da Companhia, relacionada:
 - i. Com a existência de prejuízos contábeis e índices financeiros negativos: entendemos que estes são fruto de operações de longa data e que ainda demandam de maior tempo para serem neutralizados com novas operações, estas já iniciadas e programadas;
 - ii. Com as dívidas extraconcursais: que continuam sendo equalizadas junto aos credores e, num cenário crítico para quitação dos mesmos teríamos como possíveis ações, além dos pagamentos previstos: a) amortização ou quitação através da execução de garantias, e b) a conversão de saldos residuais extraconcursais para concursais, conforme procedimento definido na sentença de encerramento da Recuperação Judicial da Cia, onde eventual saldo apurado será classificado como quirografário, com vencimento do pagamento definido para novembro de 2037, cenário esse reforçado pela manutenção integral da sentença de saída da Recuperação Judicial e concordância, em 06/02/2024, do Tribunal de Justiça de São Paulo.
 - iii. Com o processo Recuperação Judicial: que desde seu início em 2017 e passando pelo seu encerramento em 2021 até a presente data, não teve questionamentos relacionados a cancelamento ou interrupção. Que a única alteração no seu contexto, por aditamento em 2020, foi criada pela Companhia face ao planejamento de equalização de dívida e antecipação de pagamento.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

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

ROBERTO GIARELLI
Diretor Vice-presidente Financeiro