

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	9
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	16
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	19
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	69
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	71
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	72
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2024
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	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.389.808	3.408.671
1.01	Ativo Circulante	6.004	10.816
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	174	249
1.01.01.01	Caixa e Bancos	174	249
1.01.02	Aplicações Financeiras	78	74
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	78	74
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	78	74
1.01.03	Contas a Receber	2.375	2.717
1.01.03.01	Clientes	2.375	2.717
1.01.04	Estoques	2.935	2.818
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.935	2.818
1.01.06	Tributos a Recuperar	283	260
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	283	260
1.01.07	Despesas Antecipadas	148	1.476
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	148	1.476
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11	3.222
1.01.08.03	Outros	11	3.222
1.01.08.03.07	Outros Ativos	11	3.222
1.02	Ativo Não Circulante	3.383.804	3.397.855
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.661.920	2.637.790
1.02.01.04	Contas a Receber	18	28
1.02.01.04.01	Clientes	18	28
1.02.01.05	Estoques	2.500	2.500
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.500	2.500
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.659.402	2.635.262
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	2.651.292	2.624.065
1.02.01.10.12	Bloqueios de valores em conta corrente	8.110	11.197
1.02.02	Investimentos	721.734	759.833
1.02.02.01	Participações Societárias	721.734	759.833
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	4.386	4.072
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	717.348	755.761
1.02.03	Imobilizado	150	232
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	144	207
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	6	25

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.389.808	3.408.671
2.01	Passivo Circulante	259.273	274.043
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	103	993
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	103	993
2.01.02	Fornecedores	87.241	90.429
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	87.241	90.429
2.01.02.01.01	Fornecedores	2.751	4.888
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	84.490	85.541
2.01.03	Obrigações Fiscais	804	841
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	804	841
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	699	699
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	84	72
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	21	70
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	96.179	97.753
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	86.027	87.601
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	86.027	87.601
2.01.04.02	Debêntures	10.152	10.152
2.01.05	Outras Obrigações	74.667	83.511
2.01.05.02	Outros	74.667	83.511
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	641	644
2.01.05.02.09	Outros Passivos	68	8.906
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CRI	73.958	73.961
2.01.06	Provisões	279	516
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	75	78
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	75	78
2.01.06.02	Outras Provisões	204	438
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	204	438
2.02	Passivo Não Circulante	6.373.196	6.384.334
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	114.082	107.430
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	88.884	83.701
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	88.884	83.701
2.02.01.02	Debêntures	25.198	23.729
2.02.02	Outras Obrigações	2.604.207	2.703.109
2.02.02.02	Outros	2.604.207	2.703.109
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	757.268	825.811
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	679.653	636.332
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/ CRI	90.154	102.565
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	402	424
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.076.487	1.137.727
2.02.02.02.15	Outros Passivos	243	250
2.02.04	Provisões	3.654.907	3.573.795
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	28.283	33.165
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	28.283	33.165
2.02.04.02	Outras Provisões	3.626.624	3.540.630

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	130	30
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	3.626.494	3.540.600
2.03	Patrimônio Líquido	-3.242.661	-3.249.706
2.03.01	Capital Social Realizado	6.559.157	6.142.728
2.03.01.01	Capital Social	6.559.157	6.142.728
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.743	1.236.743
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	1.206.746	1.206.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	29.997	29.997
2.03.04	Reservas de Lucros	-255	-898
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-255	-898
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.038.306	-10.628.279

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	0	-67	-9
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	193	-221
3.03	Resultado Bruto	0	0	126	-230
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-52.995	-118.246	-97.214	-188.385
3.04.01	Despesas com Vendas	-22	-416	-216	-433
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.288	-7.900	-7.253	-20.270
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-17.972	-24.049	-5.332	4.745
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-2	-2	-72	-141
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-23	-81	-21	-65
3.04.05.05	Outras	-17.947	-23.966	-5.239	4.951
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-32.713	-85.881	-84.413	-172.427
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-52.995	-118.246	-97.088	-188.615
3.06	Resultado Financeiro	-285.048	-360.324	-133.382	-377.873
3.06.01	Receitas Financeiras	90	87.795	402	37.774
3.06.02	Despesas Financeiras	-285.138	-448.119	-133.784	-415.647
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-338.043	-478.570	-230.470	-566.488
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	63.637	68.543	4.806	882
3.08.02	Diferido	63.637	68.543	4.806	882
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-274.406	-410.027	-225.664	-565.606
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-274.406	-410.027	-225.664	-565.606
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-1,74985	-2,61468	-70,06023	-175,5995
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-1,74985	-2,61468	-70,06023	-175,5995

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-274.406	-410.027	-225.664	-565.606
4.03	Resultado Abrangente do Período	-274.406	-410.027	-225.664	-565.606

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	864	-6.576
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-16.070	-42.076
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-478.570	-566.488
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	81	65
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	12.690	303.458
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	280.898	73.051
6.01.01.08	Reversão de encargos e AVJ na estimativa de habilitação de dívidas para RJ	68.316	0
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	85.881	172.427
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	890	-8.072
6.01.01.14	Outros	14.364	-16.084
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-620	-433
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	17.347	36.502
6.01.02.03	Contas a Receber	942	614
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	0	4.390
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	101	-67
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	1.328	1.328
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	2.274	18.163
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	-536	1.523
6.01.02.17	Fornecedores	2.580	232
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	0	-4
6.01.02.20	Outras Movimentações	10.658	10.323
6.01.03	Outros	-413	-1.002
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-413	-1.002
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4	-20
6.02.08	Aplicações Financeiras	-4	-4
6.02.09	Aquisições de Imobilizado	0	-16
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-935	6.593
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-1.578	-4.632
6.03.03	Ações de tesouraria	643	11.225
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-75	-3
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	249	245
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	174	242

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213
5.02	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	0	11.225	0	0	0	11.225
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	11.225	0	0	0	11.225
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-565.606	0	-565.606
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-565.606	0	-565.606
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.703.542	1.234.242	0	-12.318.378	0	-5.380.594

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	0	-1
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	-5
7.01.02	Outras Receitas	0	4
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-30.931	-9.148
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	0	-221
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.965	-13.878
7.02.04	Outros	-23.966	4.951
7.03	Valor Adicionado Bruto	-30.931	-9.149
7.04	Retenções	-81	-65
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-81	-65
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-31.012	-9.214
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.914	-134.653
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-85.881	-172.427
7.06.02	Receitas Financeiras	87.795	37.774
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-29.098	-143.867
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-29.098	-143.867
7.08.01	Pessoal	872	5.114
7.08.01.01	Remuneração Direta	823	4.603
7.08.01.02	Benefícios	36	128
7.08.01.03	F.G.T.S.	13	383
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-68.339	709
7.08.02.01	Federais	-68.339	709
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	448.396	415.916
7.08.03.01	Juros	-77	324.717
7.08.03.02	Aluguéis	277	269
7.08.03.03	Outras	448.196	90.930
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-410.027	-565.606
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-410.027	-565.606

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	540.648	670.201
1.01	Ativo Circulante	329.293	448.486
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	16.530	52.633
1.01.01.01	Caixa e Bancos	10.069	9.989
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	6.461	42.644
1.01.02	Aplicações Financeiras	11.551	8.989
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	11.551	8.989
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	11.551	8.989
1.01.03	Contas a Receber	130.303	130.220
1.01.03.01	Clientes	130.303	130.220
1.01.04	Estoques	159.540	247.668
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	159.540	247.668
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.304	1.999
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.304	1.999
1.01.07	Despesas Antecipadas	402	1.607
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	402	1.607
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	663	5.370
1.01.08.03	Outros	663	5.370
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	663	5.370
1.02	Ativo Não Circulante	211.355	221.715
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	199.150	211.947
1.02.01.04	Contas a Receber	18.776	19.900
1.02.01.04.01	Clientes	18.776	19.900
1.02.01.05	Estoques	106.372	115.407
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	106.372	115.407
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	74.002	76.640
1.02.01.10.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	187	155
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.144	1.144
1.02.01.10.10	Outros Créditos	2.248	1.405
1.02.01.10.11	Adiantamentos diversos	16.588	9.674
1.02.01.10.12	Bloqueios de valores em conta corrente	51.329	53.573
1.02.01.10.13	Tributos Correntes a Recuperar	2.506	10.689
1.02.02	Investimentos	10.296	7.671
1.02.02.01	Participações Societárias	10.296	7.671
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	10.296	7.671
1.02.03	Imobilizado	689	1.470
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	308	916
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	381	554
1.02.04	Intangível	1.220	627
1.02.04.01	Intangíveis	1.220	627

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	540.648	670.201
2.01	Passivo Circulante	1.022.290	1.006.639
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.466	11.566
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	8.466	11.566
2.01.02	Fornecedores	253.590	244.189
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	253.590	244.189
2.01.02.01.01	Fornecedores	169.100	158.648
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	84.490	85.541
2.01.03	Obrigações Fiscais	37.552	35.909
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	37.552	35.909
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.935	7.480
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	13.263	13.848
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	9.742	9.951
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	5.612	4.630
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	121.993	123.567
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	111.841	113.415
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	111.841	113.415
2.01.04.02	Debêntures	10.152	10.152
2.01.05	Outras Obrigações	410.186	391.850
2.01.05.02	Outros	410.186	391.850
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	327	327
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	198.177	196.745
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	6.394	4.953
2.01.05.02.08	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana a Pagar	77.766	57.267
2.01.05.02.09	Outros Passivos	673	611
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CRI	74.148	74.017
2.01.05.02.11	Provisão de custos sobre imóveis vendidos	52.701	57.930
2.01.06	Provisões	190.503	199.558
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.516	2.521
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	2.516	2.521
2.01.06.02	Outras Provisões	187.987	197.037
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	6.500	25.985
2.01.06.02.04	Provisão de Multa a Pagar por Atraso de Obra	181.487	171.052
2.02	Passivo Não Circulante	2.835.520	2.984.105
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	114.082	107.430
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	88.884	83.701
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	88.884	83.701
2.02.01.02	Debêntures	25.198	23.729
2.02.02	Outras Obrigações	2.080.272	2.212.924
2.02.02.02	Outros	2.080.272	2.212.924
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	46.292	40.218
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	6.030	21.417
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	757.268	825.811
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	16.487	14.820

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/ CRI	119.996	113.888
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	43.719	45.647
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.076.487	1.137.727
2.02.02.02.15	Outros Passivos	13.993	13.396
2.02.04	Provisões	641.166	663.751
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	626.706	646.407
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	626.706	646.407
2.02.04.02	Outras Provisões	14.460	17.344
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	13.246	16.545
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	1.214	799
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-3.317.162	-3.320.543
2.03.01	Capital Social Realizado	6.559.157	6.142.728
2.03.01.01	Capital Social	6.559.157	6.142.728
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.743	1.236.743
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	1.206.746	1.206.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	29.997	29.997
2.03.04	Reservas de Lucros	-255	-898
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-255	-898
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.038.306	-10.628.279
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-74.501	-70.837

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	78.789	113.454	48.886	90.505
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-69.747	-109.581	-16.129	-37.361
3.03	Resultado Bruto	9.042	3.873	32.757	53.144
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-71.799	-125.233	-62.280	-121.015
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.991	-31.330	-9.481	-32.561
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.123	-38.715	-16.860	-49.460
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-51.688	-55.702	-35.079	-39.514
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-195	-338	-123	-308
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-137	-419	-190	-562
3.04.05.05	Outras	-51.356	-54.945	-34.766	-38.644
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3	514	-860	520
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-62.757	-121.360	-29.523	-67.871
3.06	Resultado Financeiro	-274.758	-358.421	-204.356	-500.027
3.06.01	Receitas Financeiras	17.593	119.550	7.972	140.730
3.06.02	Despesas Financeiras	-292.351	-477.971	-212.328	-640.757
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-337.515	-479.781	-233.879	-567.898
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	62.978	66.272	5.585	-2.080
3.08.01	Corrente	-746	-2.397	148	-4.494
3.08.02	Diferido	63.724	68.669	5.437	2.414
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-274.537	-413.509	-228.294	-569.978
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-274.537	-413.509	-228.294	-569.978
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-274.406	-410.027	-225.664	-565.606
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-131	-3.482	-2.630	-4.372
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-1,74985	-2,61468	-70,06023	-175,5995
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.99.02.01	ON	-1,74985	-2,61468	-70,06023	-175,5995

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-274.537	-413.509	-228.294	-569.978
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-274.537	-413.509	-228.294	-569.978
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-274.406	-410.027	-225.664	-565.606
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-131	-3.482	-2.630	-4.372

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-48.165	-37.680
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-109.743	-91.774
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-479.781	-567.898
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	419	562
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	18.111	356.453
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	280.898	73.051
6.01.01.07	Apropriação de Despesas com stand	964	283
6.01.01.08	Despesas com Stock Option	68.876	0
6.01.01.09	Baixa por Impairment sobre Ágio, Mútuos e Estoque de Imóveis	13.850	13.704
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-514	-520
6.01.01.12	Ajuste a Valor Presente	354	133
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	8.107	17.941
6.01.01.14	Outros	-16.386	34.112
6.01.01.15	Provisão para Participação nos Resultados	2.435	2.218
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-7.076	-21.813
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	69.834	65.325
6.01.02.02	Contrato de Mútuo a Receber	1.124	0
6.01.02.03	Contas a Receber	33.863	65.985
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	1.847	5.038
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	31.309	1.545
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	1.205	1.251
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	-14.573	1.243
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	7.506	4.357
6.01.02.14	Obrigações por Aquisição de Imóveis	391	0
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	-1.263	5.574
6.01.02.17	Fornecedores	10.452	1.783
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	0	-4
6.01.02.20	Outras Movimentações	-2.027	-21.447
6.01.03	Outros	-8.256	-11.231
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-6.811	-11.231
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	-1.445	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.757	-1.668
6.02.02	Intangível	-776	0
6.02.06	Aplicações Financeiras	-2.562	-1.402
6.02.08	Aquisições de Imobilizado	-419	-266
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	15.819	11.824
6.03.01	Captações de Empréstimos	18.089	5.622
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-2.913	-5.023
6.03.03	Ações em Tesouraria	643	11.225
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-36.103	-27.524
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	52.633	91.722
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	16.530	64.198

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213	-64.455	-4.890.668
5.02	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	0	11.225	0	0	0	11.225	-409	10.816
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	11.225	0	0	0	11.225	0	11.225
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-409	-409
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-565.606	0	-565.606	-4.372	-569.978
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-565.606	0	-565.606	-4.372	-569.978
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.703.542	1.234.242	0	-12.318.378	0	-5.380.594	-69.236	-5.449.830

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	114.265	89.762
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	117.303	87.021
7.01.02	Outras Receitas	-3.038	2.741
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-206.176	-126.722
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-109.581	-37.361
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-41.650	-50.717
7.02.04	Outros	-54.945	-38.644
7.03	Valor Adicionado Bruto	-91.911	-36.960
7.04	Retenções	-419	-562
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-419	-562
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-92.330	-37.522
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	120.064	141.250
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	514	520
7.06.02	Receitas Financeiras	119.550	140.730
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	27.734	103.728
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	27.734	103.728
7.08.01	Pessoal	25.980	27.825
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.870	23.450
7.08.01.02	Benefícios	3.476	2.917
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.634	1.458
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-63.337	4.475
7.08.02.01	Federais	-63.345	4.410
7.08.02.03	Municipais	8	65
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	478.600	641.406
7.08.03.01	Juros	2.457	445.177
7.08.03.02	Aluguéis	629	649
7.08.03.03	Outras	475.514	195.580
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-413.509	-569.978
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-410.027	-565.606
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-3.482	-4.372

Comentário do Desempenho

Mensagem Inicial

Neste terceiro trimestre de 2024, seguimos com a agenda de consolidação e aumento na eficiência da Companhia, com foco nos aspectos que envolvem os projetos ix.Tatuapé e ix.Santana.

A obra do empreendimento ix.Tatuapé, ao final do 3T24, estava com cerca de 26% de execução física concluída. O projeto está sendo executado em rigorosa conformidade com os parâmetros de qualidade, custo e cronograma estabelecidos, viabilizando a liberação das parcelas do financiamento da obra, nos termos contratuais. Em relação ao empreendimento ix.Santana, seguimos com os trabalhos técnicos e comerciais que precedem o início das obras.

Em setembro foi concluído do aumento de capital no montante de R\$416,4 milhões, para conversão de dívidas concursais em ações, atendendo o previsto no Plano de Recuperação Judicial e seu Aditamento. Esse foi um importante passo na continuidade da desalavancagem da Companhia e na melhoria dos indicadores financeiros e redução de riscos.

Conforme divulgado em 07 de outubro, a Companhia convocou uma Assembleia para deliberar sobre a retificação do fator de grupamento das ações PDGR3. Tendo em vista a variação da cotação das ações verificada nos últimos meses e com o objetivo de assegurar que o grupamento seja efetivo e cumpra com sua finalidade, em estrito atendimento ao Regulamento de Emissores da B3, a Companhia propôs que o novo fator de grupamento das ações seja de 250:1. A Assembleia convocada para o dia 07 de novembro, não foi instalada pois, não foi obtido o quórum necessário. Desta forma, a Companhia irá providenciar a segunda convocação da Assembleia oportunamente.

Destaques dos Resultados Operacionais

No acumulado dos 9M24, as vendas brutas (incluindo as dações em pagamento realizadas no período) totalizaram R\$116 milhões, um aumento de 113% em relação aos 9M23. As vendas dos lançamentos representam 25% das vendas dos 9M24.

Os distratos totalizaram R\$30,2 milhões nos 9M24, 31% abaixo do valor registrado nos 9M23. Com isso, as vendas líquidas totalizaram R\$85,8 milhões, 709% acima do valor registrado nos 9M23.

Excluindo as dações em pagamento, nos 9M24, as vendas brutas totalizaram R\$ 45,5 milhões e as vendas líquidas totalizaram R\$15,3 milhões, representando um aumento de 172% em relação aos 9M23.

Nos 9M24, foram repassadas 103 unidades, equivalentes a um VGV de R\$5,4 milhões. 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 22% na comparação entre os 9M24 e 9M23, devido à menor despesa com prestações de serviços de assessores jurídicos.

As Despesas Comerciais foram reduzidas em 4% na comparação entre os 9M24 e 9M23, devido a menor despesa com unidades em estoque.

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

No acumulado dos 9M24, a dívida extraconcursal aumentou R\$13,5 milhões (3%), devido (i) ao acruo de juros no período e (ii) ao recebimento das parcelas para o financiamento da construção do ix.Tatuapé.

A dívida concursal foi reduzida em R\$62,2 milhões (5%) nos 9M24, principalmente devido ao pagamento por meio da conversão de créditos em ações e às dações.

Comentário do Desempenho

A Companhia registrou um prejuízo financeiro de R\$358,4 milhões nos 9M24, uma redução de 28% em relação aos 9M23. Essa redução decorreu da diminuição do saldo da dívida da Companhia, resultante do recálculo da dívida realizado no 4T23.

No acumulado dos 9M24, a Companhia registrou prejuízo líquido de R\$410,0 milhões, uma redução de 28% em relação aos 9M23.

Mensagem Final

Seguimos comprometidos com a agenda de retomada da Companhia, com foco na desalavancagem e em gerar melhores experiências para nossos clientes, com objetivo de obter rentabilidade sustentável a longo prazo.

Continuamos a trabalhar na agenda estratégica e nos aspectos técnicos dos próximos lançamentos, monitorando cuidadosamente as condições econômicas e do setor, buscando maximizar o sucesso dos nossos lançamentos.

Administração

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2024

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2024

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

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

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

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

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

Desta forma, em Assembleias Gerais Extraordinárias, ocorridas em 19 de março de 2021, 11 de agosto de 2022, 03 de outubro de 2023 e 10 de julho de 2024, a Companhia teve aprovados os aumentos de capital, acumulando até 30 de setembro de 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 e incluídas no Plano de RJ da Companhia atingiu, até 30 de setembro de 2024, R\$ 5.849.431 (dívida concursal); esse montante engloba as dívidas bancárias e as demais dívidas operacionais da Companhia. Seguindo as condições do plano de RJ e após as opções de recebimento de cada credor, a Companhia apurou junto a seus credores a reversão de multas e juros, no montante de R\$ 818.560, de forma que a dívida total reestruturada passou a ser de R\$ 5.030.871.

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\$ 3.675.943 em 30 de setembro de 2024. Após cálculo do ajuste a valor presente o saldo contábil totalizou R\$ 1.162.548.

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2024*

O cronograma para liquidação do saldo, no curtíssimo prazo, está concentrado na quitação com entrega de ações da Companhia (R\$ 83.884) e no pagamento de credores que ainda tenham questionamento sobre o valor de seus créditos (R\$ 606). Considerando que até o final de 2024 temos 2% da dívida concursal (R\$ 84.490) a ser quitada com maior parte por ações da Companhia, podemos afirmar que os recursos já existentes, em caixa, nos dão total condição para realização desta última etapa, de curto prazo, atendendo mais uma etapa da reestruturação inicialmente proposta no plano de RJ.

O saldo residual da dívida em longo prazo (R\$ 3.591.453), representando 98% do saldo total, está com cronograma de pagamento para período entre 09 e 19 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 30 de setembro 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 Juiz da 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial do Grupo (PDG). Na ocasião, o juízo também fixou a forma de cálculo que deveria ser utilizada para calcular o valor do saldo do crédito extraconcursal, caso ele fosse habilitado pelo credor na Recuperação Judicial, após sua renúncia e/ou exaurimento das garantias fiduciárias existentes.

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

c. Continuidade operacional

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

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

Assim, em paralelo ao plano de RJ, demos ênfase à operação do Grupo (PDG), com intuito de alavancar as

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

*Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024*

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.

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.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 34, das demonstrações financeiras de 2023, 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.

No entendimento da Administração da Companhia os autores da apelação ainda poderão interpor recurso especial. Havendo recurso, ele pode conter o pedido de efeito suspensivo, a fim de suspender os efeitos da sentença de encerramento. Contudo, a Administração, em conjunto com nossos assessores jurídicos, entende: (i) que a probabilidade do Presidente da Seção de Direito Privado deferir eventual pedido de efeito suspensivo é remota; e (ii) não haver dúvidas de que, até o improvável deferimento do pedido de efeito suspensivo, a sentença continua produzindo seus efeitos.

A Administração da Companhia entende que o julgamento sobre os pedidos dos três credores, não altera o contexto, sobre o tratamento das dívidas extraconcursais; mas, a decisão representa a segurança jurídica necessária para embasar a apresentação dos saldos destas dívidas, em conformidade com a realidade que as negociações foram e são 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);

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

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

As dívidas extraconcursais, garantias e saldos residuais, estão assim apresentados em 30 de setembro de 2024.

	Valores em garantia			Saldo em	
	Alienação Fiduciária	Cessão de Direitos	Hipoteca	30/09/2024	31/12/2023
Dívidas Extraconcursais:					
Debêntures (Nota explicativa nº 13b)	-	447.844	-	447.844	447.238
CCB (Nota explicativa nº 13a)	1.343.166	32.534	-	1.375.700	1.434.442
SFH/SFI (Nota explicativa nº 12)	368.817	698.147	62.251	1.129.215	1.128.649
Total Geral	1.711.983	1.178.525	62.251	2.952.759	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)	(435.409)	(219.946)	(11.477)	(666.832)	(735.719)
Subtotal	(1.390.316)	(1.081.523)	(50.701)	(2.522.540)	(2.591.427)
Saldo final das dívidas:	321.667	97.002	11.550	430.219	418.902
Estimativa de pagamento					
Valor das Garantias ¹ - Circulante	158.467	29.639	8.035	196.141	197.584
Saldo Residual ³ - Não circulante	163.199	67.364	3.515	234.078	221.318
Total	321.666	97.003	11.550	430.219	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\$ 30.020 de novos financiamentos.

2 Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais políticas contábeis

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

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2024

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

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, são as mesmas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023 que não sofreram alterações e permanecem válidas. Portanto, essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas não incluem todas as práticas contábeis exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas emitidas em 27 de março de 2024 e divulgadas em 28 de março de 2024 e e disponibilizadas nos seguintes sites: www.cvm.gov.br e www.ri.pdg.com.br. Com base no julgamento e premissas adotadas pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas em notas explicativas, estas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM.

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

A emissão das informações trimestrais da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração e autorizada para arquivamento em 06 de novembro de 2024.

2.2. Pronunciamentos contábeis novos ou revisados e seus impactos

a. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após essa data, que afete de forma relevante as informações apresentadas pela Companhia. O Grupo (PDG) decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

b. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo (PDG) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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.

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2024***a. Participação de acionistas não controladores**

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

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

b. Perda de controle

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

c. Transações eliminadas na consolidação

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

4 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco, aplicações em instituições financeiras de primeira linha e, estão remunerados, em média, a 94,59% do CDI em 30 de setembro de 2024 (31 de dezembro de 2023: 95,60% do CDI).

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa e Bancos	174	249	10.069	9.989
Aplicações financeiras				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	2.811	2.707
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	-	3.650	39.937
Subtotal	-	-	6.461	42.644
Total caixa e equivalentes de caixa	174	249	16.530	52.633
Aplicações financeiras vinculadas				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	78	74	11.551	8.989
Total	78	74	11.551	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**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2024***5 Contas a receber de clientes**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Incorporação e venda de imóveis	6.746	7.718	686.315	708.551
(-) Provisão para risco de crédito	(4.353)	(4.973)	(536.624)	(558.173)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(612)	(258)
Total	2.393	2.745	149.079	150.120
Parcela circulante	2.375	2.717	130.303	130.220
Parcela não circulante	18	28	18.776	19.900
Total	2.393	2.745	149.079	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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
2025	18	28	2.427	7.554
2026	-	-	9.094	7.011
2027	-	-	4.212	2.154
2028	-	-	1.411	1.895
2029 em diante	-	-	1.632	1.286
Total	18	28	18.776	19.900

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro 2023, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	30/09/2024			31/12/2023		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	1.549	17.234	18.783	989	12.299	13.288
vencidos ¹	4.878	106.642	111.520	8.418	108.514	116.932
0 a 30 dias	455	1.098	1.553	927	2.701	3.628
31 a 60 dias	416	380	796	2.339	462	2.801
61 a 90 dias	403	267	670	108	423	531
91 a 120 dias	247	299	546	-	484	484
121 a 360 dias	-	3.364	3.364	1.382	3.888	5.270
Mais de 360 dias	3.357	101.234	104.591	3.662	100.556	104.218
Total	6.427	123.876	130.303	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 30 de setembro de 2024 o montante de alienação fiduciária totaliza R\$ 100.297 (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.

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2024***Ajuste a Valor Presente (AVP)**

O ajuste a valor presente de contas a receber para unidades não concluídas, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2, das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 6,46% para 30 de setembro 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	(24)	-	(24)
Reversão das provisões	644	-	644
Subtotal ¹	620	-	620
Saldo em 30/09/2024	(4.353)	-	(4.353)

	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	(32.227)	(10.350)	-	(42.577)
Reversão das provisões	39.303	24.844	-	64.147
Subtotal ¹	7.076	14.494	-	21.570
Retenção de receita prevista	-	5.505	-	5.505
Devolução de receita prevista	-	(5.526)	-	(5.526)
Saldo em 30/09/2024	(405.381)	(131.277)	34	(536.624)

¹ A movimentação líquida em 30/09/2024 da provisão, está lançada no resultado; sendo para PDD/PPE a rubrica de "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" R\$ 7.076, no Consolidado em 31/12/2023: (R\$ 25.245); e para o Distrato em 30/09/2024, na rubrica de "Vendas imobiliárias". R\$ 14.494, no Consolidado em 31/12/2023: R\$ 78.569.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

A Companhia, durante o período findo em 30 de setembro de 2024, registrou um volume líquido de 84 unidades distratadas (2023: 138 unidades); deste total, 52% ocorreram por desenquadramento de renda (2023: 79,7%), e 48% por razões variadas (2023: 20,3%).

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

6 Estoques de imóveis a comercializar

Imóveis em construção e concluídos

Os testes de valor recuperável (*impairment*), conforme descritos na Nota Explicativa nº 2.4.6d, das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023, foram realizados com a premissa da avaliação sobre histórico de vendas realizadas ou, (i) estudos internos ou externos sobre valor de mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos em que haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

Provisão para distratos

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

Terrenos para futuras incorporações

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

Os testes de valor recuperável (*impairment*), conforme descritos na Nota Explicativa nº 2.4.6d, das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023, foram realizados conforme: (i) estudos internos ou externos sobre valor de mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos em que haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizadas na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e apropriadas ao resultado na rubrica “Custos dos imóveis vendidos”, no consolidado, de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à Controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 8. A movimentação, em 30 de setembro de 2024, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	66	55	21.668	20.064
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos - Resultado	-	-	(86)	1.766
Distratos - Encargos financeiros apropriados	3	7	2.357	2.638
Total de encargos financeiros capitalizados no período	3	7	2.271	4.404
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos	-	4	(1.383)	(2.800)
Total	69	66	22.556	21.668

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

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2024

Os saldos dos estoques podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Imóveis em construção	-	-	386.985	331.873
Imóveis concluídos	4.057	3.901	117.659	191.108
Terrenos para futuras incorporações	2.500	2.500	176.963	210.530
Provisão para distratos	-	-	81.905	93.046
Adiantamentos a fornecedores	24	66	1.022	873
Juros capitalizados	69	66	22.556	21.668
	6.650	6.533	787.090	849.098
Redução ao valor recuperável				
Imóveis em construção	-	-	(374.644)	(332.504)
Imóveis concluídos	-	(1.215)	(26.341)	(24.658)
Unidades em pré-distrato	-	-	(15.526)	(15.571)
Terrenos para futuras incorporações	-	-	(104.667)	(113.290)
	-	(1.215)	(521.178)	(486.023)
Total	6.650	5.318	265.912	363.075
Parcela circulante	2.935	2.818	159.540	247.668
Parcela não circulante	2.500	2.500	106.372	115.407
Total	5.435	5.318	265.912	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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Trabalhistas	99	396	2.460	4.712
Tributárias	2	4	905	1.399
Cíveis	6.434	9.386	47.419	46.703
A identificar ¹	1.575	1.411	545	759
Total	8.110	11.197	51.329	53.573
Parcela Circulante	-	-	-	-
Parcela não circulante	8.110	11.197	51.329	53.573
Total	8.110	11.197	51.329	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)	-	-	494	1.668	2.162
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	(261)	(1.462)	(1.723)
(-) Baixa para perdas	(297)	(2)	(3.185)	(42)	(3.526)
Saldo em 30/09/2024	99	2	6.434	1.575	8.110

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro 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)	-	-	16.900	26.942	43.842
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	(3.337)	(27.031)	(30.368)
(-) Baixa para perdas	(2.252)	(494)	(12.847)	(125)	(15.718)
Saldo em 30/09/2024	2.460	905	47.419	545	51.329

8 Investimentos**a. Informações sobre as controladas em 30 de setembro 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 30 de setembro 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, das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023, quando aplicável. O resumo das principais informações financeiras das controladas está descrito na Nota Explicativa nº 8a.

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

Controladora

Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Resultado de Equivalência Patrimonial em 30/09/2023		Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Resultado de Equivalência Patrimonial em 30/09/2024		Perdas em investimentos ⁱ	Saldo em 30/09/2024
			Saldo em 30/09/2023	Saldo em 31/12/2023			Saldo em 30/09/2024	Saldo em 31/12/2023		
Investimentos em controladas										
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	44	5.274	-	-	(1.115)	-	-	4.159
Bento Lisboa Participações S. A.	60,00%	40,00%	359	13.425	-	-	(22)	-	-	13.403
Cidade De Lima Spe Empreend. Imobiliários S/A	74,96%	25,04%	(2)	5.654	-	-	373	-	-	6.027
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	(36)	5.901	-	-	(103)	-	-	5.798
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	(51)	6.634	-	-	32	-	-	6.666
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	16	11.401	-	-	(17)	-	-	11.384
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	2.072	37.753	-	(4.515)	4.314	-	-	37.552
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%	(217)	83.574	-	-	180	-	-	83.754
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	(53)	15.525	-	-	(35)	-	-	15.490
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	-	14.814	-	-	-	-	-	14.814
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	(142)	262.612	-	-	512	-	-	263.124
PDG SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,99%	0,01%	(11)	5.401	-	-	(15)	-	-	5.386
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	(700)	19.556	-	-	(1.731)	-	-	17.825
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	(1.230)	156.481	-	-	(2.034)	-	-	154.447
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	(39)	19.789	-	-	(12)	-	-	19.777
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	1.035	23.888	-	-	539	-	-	24.427
Demais ¹			(173.937)	52.743	2.003	(35.460)	(87.192)	85.886	-	17.980
			(172.893)	755.761	2.003	(39.975)	(86.327)	85.886		717.348
Investimentos em coligadas										
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	463	3.893	-	-	472	-	-	4.365
Demais ²			3	179	-	(140)	(26)	8	-	21
			466	4.072		(140)	446	8		4.386
Subtotal - participações societárias			(172.427)	759.833	2.003	(40.115)	(85.881)	85.894		721.734
Total dos investimentos			(172.427)	759.833	2.003	(40.115)	(85.881)	85.894		721.734

¹ Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 30 de setembro de 2024.

² Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 30 de setembro 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 na controladora:	Saldo em 31/12/2022	Aumento ou (Redução)	Saldo em 31/12/2023	Aumento ou (Redução)	Saldo em 30/09/2024
	CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	578.576	188.058	766.634	-
Goldfarb Incorporações e Construções S.A	285.987	21.925	307.912	331	308.243
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	25.356	1.411.290
PDG Construtora Ltda.	139.308	30.350	169.658	25.789	195.447
PDG Incorp., Construtora, Urbanizadora e Corretora Ltda	151.971	94.802	246.773	10.897	257.670
Demais ¹	429.007	73.169	502.176	23.521	525.697
Total:	2.925.017	615.583	3.540.600	85.894	3.626.494
no consolidado:					
Camburiu Empreendimento Imobiliários	106	8	114	-	114
SPE Gil Pinheiro Desenvolvimento Imobiliários Ltda	213	(33)	180	(8)	172
SPE Reserva Do Alto Aricandura Construções Ltda	-	129	129	502	631
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	-	376	376	(79)	297
Total:	319	480	799	415	1.214

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

b. Informações sobre as coligadas, do consolidado, em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Nome da empresa	% de Participação Direta		Consolidado		Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Demais ²	Saldo consolidado		Resultado de Equivalência em 30/09/2023
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Investimentos em 30/09/2024				Investimentos em 31/12/2023		
Schahin Astúrias Incorporadora Ltda	30,00%	15.987	5.887	10.100	-	-	-	3.030	1.275	-
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza S.A.	20,00%	53.195	32.510	20.685	2.405	481	-	4.137	3.893	463
31 De Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	12.887	7.440	5.447	1.170	585	-	2.724	2.040	(67)
Demais investidas ¹		8.519	10.025	(1.506)	(1.192)	(552)	(1.214)	405	463	124
Total dos investimentos		90.588	55.862	34.726	2.383	514	(1.214)	10.296	7.671	520

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 2 milhões em 30 de setembro de 2024.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

c. Informações sobre as controladas do consolidado, com minoritários, em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Nome da empresa	Consolidado em 30/09/2024					Saldo Consolidado				
	% Total da Companhia	% de Minoritários	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	
									em 31/12/2023	em 30/09/2023
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	31.673	91.608	(59.935)	5	1	(11.987)	(11.989)	(31)
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	8.987	35.877	(26.890)	(150)	(30)	(5.378)	(5.345)	41
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	21.576	67.911	(46.335)	(465)	(93)	(9.267)	(9.174)	(20)
Ecolife Independência Empreend. Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	10.816	44.601	(33.785)	(100)	(20)	(6.757)	(6.737)	(20)
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	112.365	297.797	(185.432)	(6.690)	(937)	(25.960)	(25.024)	(3.958)
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	7.052	26.275	(19.223)	(10)	(3)	(5.767)	(5.764)	36
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	31.105	54.375	(23.270)	232	116	(11.635)	(11.752)	(83)
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	29.607	3.754	25.853	(19)	(6)	8.273	8.258	(18)
Demais investimentos ¹			170.590	180.769	(10.179)	(7.452)	(2.510)	(6.023)	(3.310)	(319)
Total			423.771	802.967	(379.196)	(14.649)	(3.482)	(74.501)	(70.837)	(4.372)

¹ Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 30 de setembro de 2024.

9 Imobilizado

O saldo consolidado residual do ativo imobilizado, em 30 de setembro de 2024, no montante de R\$ 689 (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) das demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2023.

Teste de recuperabilidade (impairment) do imobilizado

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

10 Intangível

O saldo residual em 30 de setembro de 2024, no montante de R\$ 1.220 (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”.

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.

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2024***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 períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, são assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Remuneração fixa				
Conselho de Administração	180	540	180	436
Conselho Fiscal	82	247	82	247
Diretoria Estatutária	497	1.481	476	1.420
Comitê de Auditoria Interna	90	308	105	323
Encargos	235	702	227	659
	1.084	3.278	1.070	3.085
Benefícios				
Diretoria Estatutária	43	125	32	94
	43	125	32	94
Remuneração variávelⁱ				
Bônus de retenção	801	2.389	1.171	3.372
Encargos	295	879	431	1.241
	1.096	3.268	1.602	4.613
Total Geral	2.223	6.671	2.704	7.792

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 30 de setembro 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.

c. Avais e garantias

A Companhia totaliza R\$ 196.141 de avais e garantias em 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

d. Saldos com partes relacionadas:

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	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	-	-	188	155
Total:	-	-	188	155
Assunção de dívidas a receber				
Inpar - Abyara - Projeto Res. America Spe Ltda.	-	-	747	761
Operação com diversas controladas	1.909.852	1.883.028	-	-
Efeito da estimativa de habilitação para RJ com controladas ³	741.316	740.654	-	-
Demais ²	124	383	396	383
Total:	2.651.292	2.624.065	1.143	1.144
Total no Ativo Não Circulante:	2.651.292	2.624.065	1.331	1.299
Total no Ativo:	2.651.292	2.624.065	1.994	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	679.653	636.332	-	-
Demais ¹	-	-	5.118	1.526
Total:	679.653	636.332	16.487	14.820
Total no Passivo Não Circulante:	679.653	636.332	16.487	14.820

¹ Saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 30 de setembro de 2024.

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

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

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

Em 30 de setembro de 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 trimestre findo em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Garantia	Taxa média
	30/09/2024	31/12/2023		
Capital de Giro/ SFI	368.817	369.297	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios	120% CDI
Subtotal	368.817	369.297		
Estimativa de habilitação para RJ				
Assunção de dívida SFH	734.584	733.538		
Reversão de encargos	(652.384)	(652.384)		
Atualização - Plano RJ	14.099	14.099		TR/ Juros + C. Monetária
Subtotal	465.116	464.550		
Ajuste a valor justo (AVJ)	(290.205)	(293.248)		
Total	174.911	171.302		
Parcela circulante ¹	86.027	87.601		
Parcela não circulante ²	88.884	83.701		
Total	174.911	171.302		

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

Tipo de Dívida	Consolidado		Garantia	Taxa média
	30/09/2024	31/12/2023		
SFH	760.398	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	368.817	369.297	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios	CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00
Subtotal	1.129.215	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
	(638.285)	(638.285)		
Subtotal	490.930	490.364		
Ajuste a valor justo (AVJ)	(290.205)	(293.248)		
Total	200.725	197.116		
Parcela circulante ¹	111.841	113.415		
Parcela não circulante ²	88.884	83.701		
Total	200.725	197.116		

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.

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

i. Movimentação dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial:	171.302	373.061	197.116	914.325
Movimentação SFH				
(+/-) Atualizações	-	-	1.046	218.393
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	-	(305)
Movimentação Capital de giro/ SFI				
(+/-) Atualizações	1.094	-	1.094	-
(-) Pagamentos em moeda corrente	(1.574)	(3.764)	(1.574)	(3.764)
Total movimentação	(480)	(3.764)	566	214.324
Subtotal:	170.822	369.297	197.682	1.128.649
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos, líquida	-	(638.285)	-	(638.285)
Assunção de dívida SFH	1.046	733.538	-	-
Ajuste a Valor Justo (AVJ)	3.043	(293.248)	3.043	(293.248)
Saldo final:	174.911	171.302	200.725	197.116

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 trimestre 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
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

a. Cédulas de Crédito Bancário

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Obrigações por Emissão de CCB Corporativa				
4ª Série da 1ª Emissão	1.287	1.286	1.287	1.286
15ª Série da 1ª Emissão	768.412	766.914	768.412	766.914
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	7.137	7.129
7ª Série da 3ª Emissão	31.251	31.198	31.251	31.198
25ª Série da 1ª Emissão *	-	48.338	-	48.338
1ª Série da 109ª Emissão	-	-	5.783	5.621
2ª Série da 109ª Emissão	-	-	5.912	5.746
3ª Série - 109ª Emissão	-	-	5.944	-
4ª Série - 109ª Emissão	-	-	5.980	-
5ª Série - 109ª Emissão	-	-	6.402	-
Outras emissões por CCB *	537.594	568.211	537.592	568.210
Subtotal	1.338.544	1.415.947	1.375.700	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	451.344	528.747	488.500	547.242
Assunção de dívida - CCBs	7.124	7.116	-	-
Ajuste a valor justo (AVJ)	(294.356)	(359.337)	(294.356)	(359.337)
Total	164.112	176.526	194.144	187.905
Parcela circulante ¹	73.958	73.961	74.148	74.017
Parcela não circulante ²	90.154	102.565	119.996	113.888
Total	164.112	176.526	194.144	187.905

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

² Residual elegível a habilitação na RJ, opção "F", com vencimento previsto para novembro de 2037, ajustada ao valor justo. Também contém R\$ 30.021 de novos financiamentos.

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

i. Movimentação das CCBs

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial:	176.526	1.251.603	187.905	1.339.025
Movimentação da dívida corporativa				
(+/-) Atualizações	10.562	330.823	12.696	272.989
(+) Novas operações ²	-	-	18.089	11.340
(+/-) Pagamentos com ativos	-	-	-	(1.013)
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	(1.591)	(1.567)	(1.906)
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	(87.960)	(164.888)	(87.960)	(185.993)
Total movimentação	(77.398)	164.344	(58.742)	95.417
Subtotal:	99.128	1.415.947	129.163	1.434.442
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos, líquida	-	(887.200)	-	(887.200)
Assunção de dívida - CCBs	3	7.116	-	-
Ajuste a Valor Justo (AVJ)	64.981	(359.337)	64.981	(359.337)
Saldo final:	164.112	176.526	194.144	187.905

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro 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 30 de setembro 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	520	22	22	43	87	607	
Ajuste a valor justo (AVJ)	669	50	48	95	193	862	
Saldo em 30/09/2024	31.692	946	911	1.801	3.658	35.350	
Parcela circulante ¹	10.152	-	-	-	-	10.152	
Parcela não circulante ²	21.540	946	911	1.801	3.658	25.198	
Total	31.692	946	911	1.801	3.658	35.350	

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.

* 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 30 de setembro de 2024:

- Índices de EBIT Ajustado (Earning Before Interest and Taxes).

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

- 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 30 de setembro 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**Informações Contábeis em**30 de setembro 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
Informações Contábeis em
30 de setembro 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	Adições e Baixas ^{2,7}	Saldo a pagar em 30/09/2024
Trabalhista													
Classe I ¹	A	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	97.503	651	(26.011)	7.737	79.880	629	(7.080)	5.317	78.746
Classe I ¹	D	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	620	23	-	-	643	26	-	-	669
					98.123	674	(26.011)	7.737	80.523	655	(7.080)	5.317	79.415
Com garantia real													
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	293.719	13.694	(1.564)	-	305.849	11.041	(70.478)	-	246.412
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	128.551	6.886	-	-	135.437	6.113	-	-	141.550
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	59.845	4.758	-	-	64.603	3.913	-	-	68.516
					482.115	25.338	(1.564)	-	505.889	21.067	(70.478)	-	456.478
Quirografário													
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	539	9	(4)	-	544	3	-	-	547 ⁵
Classe III ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	4.340	75	-	-	4.415	54	-	-	4.469 ³
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	459.598	22.148	-	-	481.746	17.520	(130.000)	-	369.266
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	147.069	(10.456)	(37.037)	5.432	105.008	6.438	(53.399)	-	58.047
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	2.351.280	22.324	(328.556)	79.719	2.124.767	11.269	(188.744)	101.497	2.048.789
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	592.880	10.427	-	-	603.307	3.425	-	-	606.732
					3.555.706	44.527	(365.597)	85.151	3.319.787	38.709	(372.143)	101.497	3.087.850
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	208	(3.726)	4.574	52.141
					43.309	1.333	(2.088)	8.590	51.144	208	(3.726)	4.574	52.200
Total geral à pagar:					4.179.253	71.872	(395.260)	101.478	3.957.343	60.639	(453.427)	111.388	3.675.943
Ajuste para o valor justo ⁶					(3.233.396)	5.738	79.507	8.297	(3.139.854)	130.674	-	(56.760)	(3.065.940)
Encargos ⁶					262.279	12.479	119.458	11.563	405.779	143.465	-	1.730	550.974
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.208.136	90.089	(196.295)	121.338	1.223.268	334.778	(453.427)	56.358	1.160.977
Parcela circulante					103.060	759	(26.015)	7.737	85.541	712	(7.080)	5.317	84.490
Parcela não circulante					1.105.076	89.330	(170.280)	113.601	1.137.727	334.066	(446.347)	51.041	1.076.487
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.208.136	90.089	(196.295)	121.338	1.223.268	334.778	(453.427)	56.358	1.160.977
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 30/09/2024
2022					103.060	759	(26.015)	7.737	85.541	712	(7.080)	5.317	84.490
2032					1.088.781	37.030	(38.601)	5.432	1.092.642	45.025	(253.877)	-	883.790
2037					2.394.532	23.656	(330.644)	88.309	2.175.853	11.477	(192.470)	106.071	2.100.931
2042					592.880	10.427	-	-	603.307	3.425	-	-	606.732
Total					4.179.253	71.872	(395.260)	101.478	3.957.343	60.639	(453.427)	111.388	3.675.943

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\$ 21.864 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	
	30/09/2024	31/12/2023
Numerários	6.357	5.649
Vinculados a VGV	-	16.095
Total	6.357	21.744
Parcela circulante	327	327
Parcela não circulante	6.030	21.417
Total	6.357	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

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2024*

concomitantemente com a liquidação financeira por parte dos clientes das unidades imobiliárias comercializadas e mediante a transferência dos recursos financeiros, conforme previsto no contrato.

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

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

Ano	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
2025	6.030	5.654
2026	-	3.222
2027	-	8.457
2028	-	1.916
2029 em diante	-	2.168
Total	6.030	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 de imposto de renda é de R\$ 5.048.242 e o saldo acumulado de base negativa Contribuição é de R\$ 5.157.972. (2023: R\$ 5.073.331).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Tributos parcelados (a)	486	496	53.461	55.598
Impostos a recolher	21	70	5.612	4.630
Total	507	566	59.073	60.228
Parcela circulante	105	142	15.354	14.581
Parcela não circulante	402	424	43.719	45.647
Total	507	566	59.073	60.228

a. Tributos parcelados

Investidas da Companhia acumulam parcelamentos ordinários de tributos federais e municipais em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, nos montantes:

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2024*

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Programa de Regularização Tributária:				
- Parcelamento Excepcional	486	496	37.697	39.665
Parcelamento ordinário:				
- IRPJ e CSLL	-	-	267	333
- PIS e COFINS	-	-	182	227
- ISS	-	-	15.315	15.366
- Previdenciário	-	-	-	7
Total	486	496	53.461	55.598
Parcela Circulante	84	72	9.742	9.951
Parcela Não Circulante	402	424	43.719	45.647
Total	486	496	53.461	55.598

i. Movimentação dos tributos parcelados

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

Parcelamentos realizados	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	496	534	55.598	58.235
(-) Parcelamentos cancelados:				
. Rescisão Parcelamento excepcional	-	-	(9.420)	-
(+) Novos parcelamentos:				
. Parcelamento Excepcional	-	-	616	60
. Parcelamento Ordinário	-	-	496	35
. Adesão PGDAU	-	-	7.923	-
(+) Atualização (Selic)	29	36	3.556	6.371
(-) Pagamentos	(39)	(74)	(5.308)	(9.103)
	(10)	(38)	(2.137)	(2.637)
Saldos à pagar	486	496	53.461	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
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Bases tributáveis:								
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	(338.043)	(478.570)	(230.470)	(566.488)	(337.384)	(476.299)	(231.249)	(563.526)
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	6	-	21.477	24.892	5.694	20.489
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	-	-	12.021	19.026	10.255	20.896
. Demais Receitas: receita não operacional (aliquota de 34%)	-	-	-	-	2.082	4.526	2.640	6.399
. Aliquota nominal (LR)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
. Aliquota nominal (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
. Aliquota nominal (LP)	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
(=) Expectativa para IR e CS:	(114.935)	(162.714)	(78.360)	(192.606)	(113.221)	(159.339)	(77.302)	(188.386)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre ajustes:								
. Equivalência patrimonial	11.123	29.200	28.700	58.625	(1)	(175)	292	(177)
. Adições e exclusões temporárias	63.554	47.918	5.579	(7.783)	62.596	50.417	8.134	223
. Adições e exclusões permanentes	6.836	7.038	492	(752)	17.934	12.258	6.416	596
. Créditos fiscais não contabilizados	98.876	165.811	49.681	150.918	97.487	181.821	69.331	193.184
. Ajuste a valor justo sobre dívida credores RJ	10.099	(19.298)	-	(5.920)	10.099	(19.298)	-	(5.920)
. Adições ou exclusões temporárias dos encargos dívida credores RJ	(11.916)	588	(1.286)	(1.600)	(11.916)	588	(1.286)	(1.600)
(=) Despesa ou receita com IR e CS:	63.637	68.543	4.806	882	62.978	66.272	5.585	(2.080)
Composição da despesa (receita) no resultado:								
Corrente	-	-	-	-	(746)	(2.397)	148	(4.494)
Diferido	63.637	68.543	4.806	882	63.724	68.669	5.437	2.414
	63.637	68.543	4.806	882	62.978	66.272	5.585	(2.080)

Distribuição do imposto de renda e contribuição social no resultado:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Impostos correntes:								
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	-	-	(412)	(478)	(109)	(393)
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	-	-	(370)	(586)	(316)	(644)
. Demais Receitas: receita não operacional (aliquota de 34%)	-	-	-	-	(708)	(1.539)	(898)	(2.176)
Sub total	-	-	-	-	(1.490)	(2.603)	(1.323)	(3.213)
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	-	-	-	-	744	206	1.471	(1.281)
Total	-	-	-	-	(746)	(2.397)	148	(4.494)
Impostos diferidos:								
. Lucro real (LR): ajustes sobre dívida de credores RJ	(1.817)	(18.710)	(1.286)	(7.520)	(1.817)	(18.710)	(1.286)	(7.520)
. Base do LR/LP ou RET: ajustes sobre diferença com critério fiscal	65.454	87.253	6.092	8.402	65.541	87.379	6.723	9.934
Total	63.637	68.543	4.806	882	63.724	68.669	5.437	2.414

c. Ativos e passivos fiscais diferidos

Os ativos e passivos fiscais diferidos de imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/1979) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota Explicativa nº 2.4.5b, das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023.

i. Composição dos Passivos fiscais diferidos

Tributo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
IRPJ	-	-	2.831	2.912
CSLL	-	-	1.523	1.569
IR e CS sobre AVJ	757.268	825.811	757.268	825.811
Subtotal	757.268	825.811	761.622	830.292
PIS e COFINS	699	699	8.909	9.367
Total	757.967	826.510	770.531	839.659
Parcela Circulante	699	699	13.263	13.848
Parcela Não Circulante	757.268	825.811	757.268	825.811
Total	757.967	826.510	770.531	839.659

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2024*

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro 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	56.944	29.852	23.336	31.302
b) Receita de vendas apropriadas	(15.333)	(14.862)	(5.424)	(15.973)
	41.611	14.990	17.912	15.329
c) Efeito da provisão para distratos	-	-	-	(261)
Receita de vendas a apropriar (a-b-c)	41.611	14.990	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)	(31.411)	(19.816)	(19.128)	(20.454)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	8.603	9.983	4.446	10.437
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(3.074)	(5.408)	(1.826)	(41)
iv) Encargos financeiros apropriados	1.287	5.408	702	10
	(24.595)	(9.833)	(15.806)	(10.048)
b) Efeito da provisão para distratos				
i) Distratos - custo orçado a apropriar	-	-	-	267
ii) Distratos - custos apropriados	-	-	-	(24)
	-	-	-	243
Custo orçado total a apropriar (a + b)	(24.595)	(9.833)	(15.806)	(9.805)
5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)	(22.808)	(9.833)	(14.682)	(9.774)
6) Resultado das vendas a apropriar				
Receita de vendas a apropriar (1)	31.497	14.716	17.912	15.069
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(22.808)	(9.833)	(14.682)	(9.774)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(359)	(537)	(373)	(550)
Resultado bruto	8.330	4.346	2.857	4.745
Margem bruta	26%	30%	16%	31%
% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros	27%	50%	23%	51%
Empreendimentos em construção e concluídos				
1) Custos orçados a apropriar em estoque				
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(92.029)	(62.725)	(30.661)	(60.985)
b) Custo incorrido alocado ao estoque				
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	20.149	31.756	6.002	31.088
ii) Encargos financeiros a apropriar	(1.787)	-	1.125	30
	18.362	31.756	7.127	31.118
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)	(73.667)	(30.969)	(23.534)	(29.867)
Efeito dos distratos				
c) Distratos - custos a apropriar	(4.430)	1.241	-	725
	(4.430)	1.241	-	725
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)	(78.097)	(29.728)	(23.534)	(29.142)
2) Provisão para distratos (no Passivo)				
a) Ajuste em receitas apropriadas	-	10.006	-	10.119
b) Ajuste em contas a receber de clientes	-	(8.212)	-	(8.152)
c) Receita indenização por distratos	-	(401)	-	413
d) Ajuste em adiantamento de clientes	-	-	-	-
	-	1.393	-	2.380
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	35	6	-	6
Provisão para distratos a pagar	35	1.399	-	2.386

Os valores apresentados não contemplam os imóveis com provisão de baixa, sobre o estoque de obras paralisadas, efetuado no 4T23.

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.4.7 das demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2024*

em 30 de setembro de 2024, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

b. Adiantamentos de clientes e provisão de distrato a pagar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Permuta física - obras iniciadas	-	-	99.298	95.503
Permuta física - obras a iniciar	-	-	3.190	3.136
Recebimento de clientes	-	-	53.298	50.988
Subtotal	-	-	155.786	149.627
Distratos incorridos a pagar	641	644	54.149	47.276
Provisão de distratos a pagar	-	-	34.534	40.060
Subtotal	641	644	88.683	87.336
Total	641	644	244.469	236.963
Parcela circulante	641	644	198.177	196.745
Parcela não circulante	-	-	46.292	40.218
Total	641	644	244.469	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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Provisão para contingências jurídicas (a)	28.358	33.243	629.222	648.928
Garantia após entrega do empreendimento (b)	334	468	19.746	42.530
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	181.487	171.052
Total	28.692	33.711	830.455	862.510
Parcela circulante	279	516	190.503	199.558
Parcela não circulante	28.413	33.195	639.952	662.952
Total	28.692	33.711	830.455	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.

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024*

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

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

	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2022	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	614	210	2.181
Reversões	(611)	-	(158)	(769)
Reclassificação para RJ	(6.242)	-	(55)	(6.297)
Saldo em 30/09/2024	16.749	4.001	7.608	28.358

	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	5.629	9.145	11.469	26.243
Reversões	(6.810)	(938)	(12.675)	(20.423)
Reclassificação para RJ	(14.884)	-	(10.642)	(25.526)
Saldo em 30/09/2024	70.498	210.718	348.006	629.222

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

Natureza – Perda Provável	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Trabalhistas ⁱ	16.749	22.245	70.498	86.563
Tributárias	4.001	3.387	210.718	202.511
Cíveis ⁱ	7.608	7.611	348.006	359.854
Total	28.358	33.243	629.222	648.928
Parcela circulante	75	78	2.516	2.521
Parcela não circulante	28.283	33.165	626.706	646.407
¹ Parcela não circulante - pós RJ	1.308	2.096	107.969	101.806
² Parcela não circulante - antes RJ	22.974	27.682	308.019	342.090
³ Parcela não Circulante - Tributária	4.001	3.387	210.718	202.511
Total	28.358	33.243	629.222	648.928

ⁱ Valores líquidos reclassificados no montante de R\$ 25.526, devido a processos julgados e remetidos para pagamento conforme plano de RJ.

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

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2024*

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Trabalhistas	380	659	19.166	8.242
Tributárias	130.690	123.082	398.171	334.487
Cíveis	24.820	25.869	423.316	421.106
Total	155.890	149.610	840.653	763.835
Parcela Circulante	-	33	-	303
Parcela não circulante	155.890	149.577	840.653	763.532
¹ Parcela não circulante - pós RJ	793	1.083	234.520	221.854
² Parcela não circulante - antes RJ	24.407	25.412	207.962	207.191
³ Parcela não Circulante - Tributária	130.690	123.082	398.171	334.487
Total	155.890	149.610	840.653	763.835

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segregou o total das ações, em 30 de setembro 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 de RJ, em decorrência do fato gerador ter ocorrido após fevereiro de 2017, ou seja, após o período de RJ;
- ² Parcela não circulante – antes do pedido de RJ: estimativa de valores, elegíveis ao plano de RJ, em decorrência do fato gerador ter ocorrido antes de fevereiro de 2017, ou seja, antes do pedido de RJ. Nesta situação, as liquidações dos processos judiciais após o julgamento serão quitadas nas condições previstas no plano de RJ e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota Explicativa nº 14b).
- ³ Parcela não circulante – estimativa de valores não elegíveis na RJ por serem processos tributários.

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

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

Após intimada, a RFB não apresentou novos recursos e atualmente o auto de infração original encontra-se migrado para cobrança residual de imposto devido por contribuição social, relativa à liquidação do julgado, no valor aproximado de R\$ 31.451, 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.

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2024***b. Provisão para garantia após entrega do empreendimento**

O montante da provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada nas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023, na Nota Explicativa nº. 2.4.5a, representa a expectativa com possíveis gastos para manutenção de itens aplicados na construção dos empreendimentos entregues aos clientes da Companhia.

Provisão para Garantia	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Parcela circulante	204	438	6.500	25.985
Parcela não circulante	130	30	13.246	16.545
Total da provisão	334	468	19.746	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 10 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. Em 8 de junho de 2021, 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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 30/09/2024	1.743.505.577	6.611.465	(52.308)	6.559.157

Em 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

b. Ações em tesouraria

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

Durante o período findo em 30 de setembro de 2024, não tivemos movimentações de ações reservadas aos credores omissos.

As movimentações das ações em tesouraria podem ser assim demonstradas:

Ações em tesouraria	Quantidade de ações ON	Total R\$
Saldo em 31/12/2022	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	(26.974)	(643)
Saldo em 30/09/2024	10.708	255

c. Lucro ou prejuízo por ação

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

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Prejuízo por ação básico				
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(274.406)	(410.027)	(225.664)	(565.606)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em Mil)	156.817	156.817	3.221	3.221
Prejuízo por ação (em R\$) – básico	(1,74985)	(2,61468)	(70,06023)	(175,59950)
Prejuízo por ação diluído				
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(274.406)	(410.027)	(225.664)	(565.606)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em Mil)	156.817	156.817	3.221	3.221
Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	(1,74985)	(2,61468)	(70,06023)	(175,59950)

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 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

a. Análise dos instrumentos financeiros

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

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

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

Em 30 de setembro de 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
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	174	249	16.530	52.633	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	78	74	11.551	8.989	Custo amortizado
Contas a receber	5	2.393	2.745	149.079	150.120	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	11d	2.651.292	2.624.065	1.994	6.669	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		2.653.937	2.627.133	179.154	218.411	
Passivos financeiros						
Fornecedores		2.751	4.888	169.100	158.648	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	12	174.911	171.302	200.725	197.116	Custo amortizado
Obrigação por emissão de CCB/CCI	13a	164.112	176.526	194.144	187.905	Custo amortizado
Debêntures a pagar	13b	35.350	33.881	35.350	33.881	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	14	1.160.977	1.223.268	1.160.977	1.223.268	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	-	-	6.357	21.744	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	11d	679.653	636.332	16.487	14.820	Custo amortizado
Cobrigação na cessão de recebíveis		-	-	6.394	4.953	Custo amortizado
Outras obrigações		311	9.156	145.133	129.204	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		2.218.065	2.255.353	1.934.667	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 30 de setembro 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%

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2024

a.a. A Companhia também está exposta a juros sobre empréstimos bancários contratados entre CDI + 1,35% a.a. e 5,83% a.a. e TR + 11,02% a.a., empréstimos contratados com o Sistema Nacional de Habitação (SNH) entre TR + 8,3% a.a. e 12% a.a. e juros sobre as Debêntures emitidas a CDI + 0,9% a.a. e TR + 8,75% a.a. As Obrigações com credores do plano de recuperação judicial têm exposição a juros + variação da TR ou IPCA.

Análise de sensibilidade

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 30 de setembro de 2024, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2024, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 30/09/2024	Cenário Provável		
		I	II	III
Aplicações financeiras				
Certificado de depósito bancário (CDB)	15.201	10,40%	7,80%	5,20%
Receita projetada		1.581	1.186	790
Receita projetada total		1.581	1.186	790

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 30 de setembro de 2024, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR, CDI e do IPCA vigentes em 30 de setembro 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 30/09/2024	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos, empréstimos e CCBs					
		208.880			
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	178.859	120	150	180
Taxa sujeita à variação	IPCA	30.021	357	447	536
Encargos financeiros projetados			477	597	716
Debêntures					
		25.198			
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	25.198	17	21	25
Encargos financeiros projetados			17	21	25

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,

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Contábeis em**30 de setembro de 2024*

concedidos nas condições do SFH, subtraindo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. A tabela abaixo demonstra o total do patrimônio consolidado da Companhia, assim como as dívidas contratadas nos períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	69.234	66.702
. Outras dívidas corporativas	131.491	130.414
Total de empréstimos e financiamentos	200.725	197.116
Debêntures a pagar	35.350	33.881
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	200.538	192.858
Total da dívida bruta	436.613	423.855
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(28.081)	(61.622)
Dívida líquida	408.532	362.233
(-) Dívida de SFH	(69.234)	(66.702)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(31.692)	(30.503)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	307.606	265.028
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	(3.317.162)	(3.320.543)
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-9,3%	-8,0%

*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

Risco de liquidez

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

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

Risco cambial

Em 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

21 Gerenciamento de risco de negócio

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

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

a. Implementação do sistema de controle de risco

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

b. Sistema de controle de risco

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

c. Controle do risco de perdas

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

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

d. Controle da exposição máxima de caixa

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

e. Atuação em mercado com liquidez

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

f. Riscos operacionais

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

22 Cobertura de seguros

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

A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		30/09/2024	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. Em 30 de setembro de 2024, 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 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

25 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Vendas imobiliárias	-	-	(54)	65	80.347	117.224	16.447	71.735
(+/-) Provisão ou reversão de distratos	-	-	-	434	7.401	29.972	34.144	73.205
(-) Distratos incorridos	-	-	-	(434)	(5.921)	(24.422)	652	(51.135)
(+/-) Ajuste a valor presente	-	-	-	-	(77)	(354)	-	-
Receita de vendas imobiliárias	-	-	(54)	65	81.750	122.420	51.243	93.805
Outras receitas operacionais	-	-	-	4	(936)	(3.038)	(275)	2.741
Receita bruta	-	-	(54)	69	80.814	119.382	50.968	96.546
Deduções da receita	-	-	(13)	(78)	(2.025)	(5.928)	(2.082)	(6.041)
(-) Impostos (correntes e diferidos)	-	-	(1)	(7)	(546)	(812)	148	744
(-) Cancelamentos e descontos	-	-	(12)	(71)	(1.479)	(5.116)	(2.230)	(6.785)
Receita operacional líquida	-	-	(67)	(9)	78.789	113.454	48.886	90.505

26 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Custos das unidades vendidas	-	-	193	(225)	(58.900)	(84.890)	(10.834)	(35.752)
(+) Distratos incorridos	-	-	-	120	(4.659)	(21.647)	-	22.925
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	-	-	-	(120)	(5.722)	(1.661)	(4.682)	(22.737)
Custo de vendas imobiliárias	-	-	193	(225)	(69.281)	(108.198)	(15.516)	(35.564)
Encargos (capitalizados) revertidos (Nota 6)	-	-	-	4	(466)	(1.383)	(613)	(1.797)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	193	(221)	(69.747)	(109.581)	(16.129)	(37.361)

27 Despesas de vendas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Propaganda, publicidade e demais	(76)	(241)	(139)	(244)	(578)	(1.937)	(494)	(1.867)
Comissões e premiações sobre vendas	-	-	-	-	(196)	(489)	(161)	(844)
Estande de vendas	(1)	(5)	-	-	(380)	(2.101)	(303)	(303)
Despesas com unidades prontas	55	(170)	(77)	(189)	(7.837)	(26.803)	(8.523)	(29.547)
Total	(22)	(416)	(216)	(433)	(8.991)	(31.330)	(9.481)	(32.561)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

28 Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Salários, encargos e benefícios	-	-	-	-	(7.702)	(24.260)	(7.105)	(21.882)
Honorários da administração	(316)	(1.073)	(1.782)	(6.558)	(316)	(1.073)	(1.782)	(6.558)
Participação nos resultados	-	-	-	-	(782)	(2.435)	(739)	(2.218)
Salários e encargos	(316)	(1.073)	(1.782)	(6.558)	(8.800)	(27.768)	(9.626)	(30.658)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(742)	(2.299)	(1.764)	(5.173)	(624)	(3.082)	(1.880)	(5.328)
Manutenção de informática	(183)	(720)	(1.914)	(2.655)	(18)	(1.635)	(2.623)	(5.111)
Consultoria	(383)	(1.212)	(1.032)	(3.049)	(568)	(1.782)	(1.223)	(3.617)
Outros serviços	-	(1)	(26)	(51)	(81)	(230)	(277)	(616)
Prestação de Serviços	(1.308)	(4.232)	(4.736)	(10.928)	(1.291)	(6.729)	(6.003)	(14.672)
Viagens	(1)	(1)	-	(12)	(44)	(87)	(54)	(161)
Telecomunicações e internet	(30)	(86)	(7)	(21)	(41)	(117)	(7)	(30)
Aluguel e reforma de imóveis	(90)	(277)	(82)	(269)	(177)	(628)	(223)	(649)
Outras despesas	(543)	(2.231)	(646)	(2.482)	(770)	(3.386)	(947)	(3.290)
Outras despesas administrativas	(664)	(2.595)	(735)	(2.784)	(1.032)	(4.218)	(1.231)	(4.130)
Total	(2.288)	(7.900)	(7.253)	(20.270)	(11.123)	(38.715)	(16.860)	(49.460)

29 Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas

Os ajustes registrados nesta rubrica tiveram como contrapartida as seguintes rubricas patrimoniais nos períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Disponibilidades	-	-	-	-	(26)	(28)	(7)	(768)
Contas a receber de clientes	(94)	566	164	195	(13.177)	1.859	(4.627)	16.052
Estoques	(512)	(696)	(664)	(789)	(7.464)	(10.556)	(14.777)	(14.716)
Partes relacionadas	5.075	3.913	(66)	(1.310)	3.469	17.363	1.373	(1.771)
Outros créditos	17	17	-	11	17	41	14	402
Investimentos	(2.664)	(2.664)	-	-	(7.511)	(13.799)	326	910
Fornecedores a pagar	(19.717)	(14.975)	-	16.772	(19.717)	(30.165)	(30)	14.202
Impostos	-	-	(1.069)	(1.069)	321	973	(4.289)	(4.318)
Provisões/ reversões								
. Contingências jurídicas	243	(889)	(2.540)	8.276	2.850	1.411	(11.625)	(23.352)
. Multa por atraso de obra	-	-	-	-	(5.400)	(10.435)	(5.620)	(18.951)
Outras obrigações	-	(2.413)	(70)	267	1.111	(5.901)	(91)	13.799
Demais contas patrimoniais	(295)	(6.825)	(994)	(17.402)	(5.829)	(5.708)	4.587	(20.133)
Total	(17.947)	(23.966)	(5.239)	4.951	(51.356)	(54.945)	(34.766)	(38.644)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

30 Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicações financeiras	3	24	14	36	778	3.066	2.379	7.629
Variação monetária, juros e multas	87	198	386	369	12.485	23.453	4.344	9.199
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	-	87.474	-	17.412	-	87.474	-	17.412
Outras receitas financeiras	-	99	2	19.957	4.330	5.557	1.249	106.490
	90	87.795	402	37.774	17.593	119.550	7.972	140.730
Despesas financeiras								
Juros de empréstimos	120	76	(118.235)	(324.717)	95	(2.457)	(159.421)	(446.776)
Despesas bancárias	(2)	(5)	(1)	(1)	(25)	(81)	(35)	(107)
Outras despesas financeiras ²	(1.841)	(12.082)	(174)	(473)	(9.683)	(42.255)	(42.183)	(107.903)
Encargos sobre a dívida de RJ	(17.992)	(60.638)	10.495	(64.594)	(17.992)	(60.638)	10.495	(64.594)
Total de despesas financeiras	(19.715)	(72.649)	(107.915)	(389.785)	(27.605)	(105.431)	(191.144)	(619.380)
Juros capitalizados (Nota 6)	-	-	-	-	-	-	1.599	1.599
Ajuste de encargos na provisão de distratos (IFRS15)	-	-	-	7	677	2.930	3.086	2.893
AVJ sobre estimativa de habilitação RJ *	(1.481)	(68.887)			(1.481)	(68.887)		
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	(263.942)	(306.583)	(25.869)	(25.869)	(263.942)	(306.583)	(25.869)	(25.869)
	(285.138)	(448.119)	(133.784)	(415.647)	(292.351)	(477.971)	(212.328)	(640.757)
Total do resultado financeiro	(285.048)	(360.324)	(133.382)	(377.873)	(274.758)	(358.421)	(204.356)	(500.027)

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

² Contém 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.

31 Transações que não afetaram o caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Atividades Operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(39.998)	-	(37.779)	-
Contas a receber	-	-	-	(1.013)
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(58.696)	(7.614)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(70.479)	10.291	-	-
Adiantamentos de clientes	-	-	-	(3.200)
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	(239.884)	(38.832)	(239.884)	(38.832)
Outras obrigações	21.892	18.609	7.890	18.609
	-	-	-	-
	(328.469)	(9.932)	(328.469)	(32.050)
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos	(87.960)	9.932	(87.960)	32.050
Aumento de capital social	416.429	-	416.429	-
	328.469	9.932	328.469	32.050
	328.469	9.932	328.469	32.050
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)	-	(416.429)	-
Reclassificação contingências x RJ	21.892	18.609	21.892	18.609
Ajustes entre dívidas extraconcursal e concursal	66.068	(49.646)	136.547	(38.832)
Cessão de dívida com partes relacionadas	70.479	31.919	-	-
Total	(328.469)	(9.932)	(328.469)	(32.050)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2024

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.

34 Eventos subsequentes

Grupamento de ações

A administração da Companhia apresentou, em 11 de outubro de 2024, convocação para seus acionistas realizarem Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada, em primeira convocação, em 07 de novembro de 2024, às 11:00 horas, de forma exclusivamente digital, com a seguinte proposta:

- a) retificação do fator de grupamento aprovado na assembleia geral extraordinária realizada em 10 de julho de 2024 (“Grupamento”), a fim de realizar o grupamento da totalidade das 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 de emissão da Companhia, na proporção de 250 (duzentas e cinquenta) ações para formar 1 (uma) ação (fator de grupamento);
- b) sujeito à aprovação do Grupamento, a alteração do caput do artigo 7º do estatuto social da Companhia, de modo a contemplar o novo número de ações em que se dividirá o capital social após o Grupamento; e
- c) sujeito à aprovação do Grupamento, a outorga de poderes para os Diretores da Companhia tomarem todas as medidas necessárias para operacionalizar e efetivar o Grupamento.

A Assembleia, em primeira convocação, não foi instalada devido não ter obtido o quórum necessário, desta forma, a Companhia irá providenciar a segunda convocação da Assembleia oportunamente.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 09/2024

(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. EMPREEND E PARTICIPACOES							
Grupo e Pessoas Ligadas	<input type="checkbox"/> Controlador	<input checked="" type="checkbox"/> Conselho Administração	<input checked="" type="checkbox"/> Diretoria	<input type="checkbox"/> Conselho Fiscal	<input type="checkbox"/> Órgãos Técnicos ou Consultivos		
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Outros			ENTRADA DE ADMINISTRADOR		0		
Outros			POSSE DE ADMINISTRADOR		0		
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
Ações	ON		SUBSCRICAO DE ACOES PARA PAGAMENTO DE ILP	20	3.673.204	0,25000	918.301,00
Saldo Final							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Outros			ENTRADA DE ADMINISTRADOR		0		
Outros			POSSE DE ADMINISTRADOR		0		
Ações			ON		3.673.204		

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 09/2024

(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 type="checkbox"/> Conselho Administração	<input checked="" type="checkbox"/> Direto ria	<input type="checkbox"/> Conselho Fiscal	<input type="checkbox"/> Órgãos Técnicos ou Consultivos		
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário Derivativo				Características dos Títulos		Quantidade	
Outros				POSSE DE ADMINISTRADOR		0	
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
Ações	ON		SUBSCRICAO DE ACOES PARA PAGAMENTO DE ILP	20	945.802	0,25000	236.450,50
Saldo Final							
Valor Mobiliário Derivativo				Características dos Títulos		Quantidade	
Outros				POSSE DE ADMINISTRADOR		0	
Ações				ON		945.802	

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Denominação da Companhia: PDG REALTY S.A. EMPREEND E PARTICIPACOES							
Grupo e Pessoas Ligadas	<input type="checkbox"/> Controlador	<input type="checkbox"/> Conselho Administração	<input checked="" type="checkbox"/> Direto ria	<input checked="" type="checkbox"/> Conselho Fiscal	<input type="checkbox"/> Órgãos Técnicos ou Consultivos		
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	
				ENTRADA DE ADMINISTRADOR		0	

Acionista	Part. %	Ações
Pessoas Físicas	41,71%	727.300.624
VKR FI Multimercado CPLP	28,65%	499.550.703
Itamaracá FIDC	16,12%	281.103.223
Ações em Tesouraria	0,01%	10.692
Outros	13,51%	235.540.335
Total de ações emitidas	100,00%	1.743.505.577

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findo naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme discutido na Nota Explicativa no 1 b (iv), em 14 de outubro de 2021, o Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial da Companhia e suas controladas. No entanto, a Companhia e suas controladas, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, incorreram em prejuízo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 410.027 mil e R\$ 413.509 mil, respectivamente, bem como apresentaram capital circulante líquido negativo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 253.269 mil e R\$ 692.997 mil, respectivamente, além de patrimônio líquido negativo de R\$ 3.242.661 mil na controladora e R\$ 3.317.161 mil no consolidado. Essa situação patrimonial e financeira da Companhia e de suas controladas, em conjunto com os outros assuntos e eventos apresentados nas Notas Explicativas nos 1 (b), 1 (c), 1(d), 12, 14 e 16 (a), indicam existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade operacional de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a este assunto.

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão

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

São Paulo, 06 de novembro de 2024

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 06 de novembro de 2024.

AUGUSTO ALVES DOS REIS NETO
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 25, §1º, INCISO VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09, REVOGADA PELA INSTRUÇÃO CVM Nº 586/17

Declaro, na qualidade de diretor responsável por fazer elaborar as demonstrações financeiras da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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 revi, discuti e concordo com o parecer positivo (sem ressalvas) dos auditores independentes (Grant Thornton Auditores Independentes Ltda) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro 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 período findo em 30 de setembro de 2024 realizamos o pagamento de R\$ 1.944 bilhão através de ações em ativos e pagamentos com recursos próprios, além de R\$ 1.521 bilhão através de pagamento com ações da Companhia. Também é relevante destacar que o saldo restante da dívida está concentrado em 2% para realização no curtíssimo prazo, também a ser quitado com recursos provenientes das nossas operações e entrega de ações da Companhia e, 98% para longuíssimo prazo (entre 09 e 19 anos).
3. As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano inicial de RJ continuam sendo e negociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo PDG.
4. Com base na Projeção de Caixa 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, 06 de novembro de 2024.

AUGUSTO ALVES DOS REIS NETO
Diretor Presidente e Diretor de Relação com investidores

ROBERTO GIARELLI
Diretor Vice Presidente Financeiro