

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações Financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de 2025

Índice

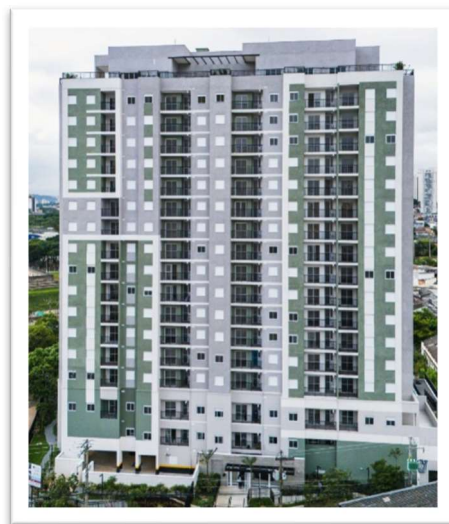
Mensagem da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	10
Balanços Patrimoniais	17
Demonstrações dos Resultados	19
Demonstrações dos Resultados Abrangentes	20
Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método indireto	21
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido	22
Demonstrações do Valor Adicionado	23
Notas Explicativas às demonstrações financeiras	24
Parecer do Conselho Fiscal	77
Relatório do Comitê de auditoria não estautário	78
Declaração dos Diretores sobre as demonstrações financeiras	80
Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	81

Mensagem Inicial

O ano de 2025 foi marcado por importantes eventos que, mais uma vez, comprovam a retomada da operação da Companhia, reforçando que a PDG está no caminho certo.

O marco mais importante dessa retomada foi a **Entrega** do empreendimento **ix. Tatuapé**. O empreendimento foi o primeiro lançamento após a Recuperação Judicial da Companhia.

Antes da entrega das chaves, focamos na realização das vistorias das unidades, que obteve um índice de aprovação altíssimo já no primeiro grupo agendado, confirmando o padrão de qualidade da obra. A AGI (Assembleia Geral de Instalação) foi realizada no dia 24 fevereiro de 2026, sendo um momento crucial na retomada da Companhia por ser o primeiro empreendimento lançado e entregue desde 2015.



O evento da entrega das chaves do ix. Tatuapé aos clientes ocorreu no dia 28 de fevereiro, seguindo o objetivo das Companhia de oferecer a melhor experiência possível aos nossos clientes. No dia da entrega, os novos proprietários foram recebidos



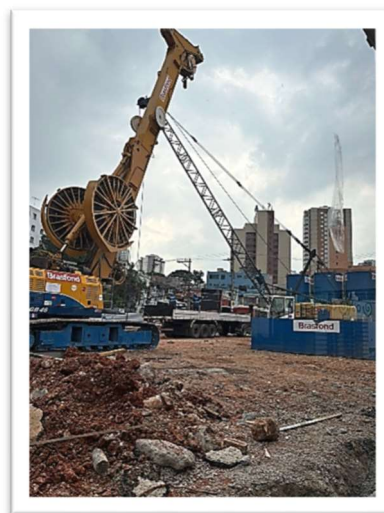
Evento de Entrega de Chaves do ix. Tatuapé

pela equipe da Companhia e realizaram um tour por toda estrutura de áreas comuns do empreendimento, incluindo o *rooftop*, com uma ampla vista do bairro do Tatuapé. Com mais de 90% do projeto vendido, até o momento já foram entregues 40% das chaves aos clientes.

As próximas entregas continuam em andamento, e estão em processo de finalização de repasse do financiamento.

Ainda durante o mês de fevereiro, aceleramos o ritmo de construção do ix. Santana. A construtora do empreendimento foi contratada, conforme reportado pelo Companhia no terceiro trimestre de 2025 e, todos os documentos e preparações necessárias para execução da obra já foram concluídas.

Atualmente a obra do empreendimento está na fase de fundações, que devem durar aproximadamente 7 meses, quando será iniciada a fase de estrutura.



Obras do empreendimento ix. Santana

Em continuidade da meta de reforço de caixa da Companhia, em novembro de 2025 formalizamos a venda de 23% da participação nas SPEs proprietárias do terreno "DOV", no Guarujá/SP. Após a conclusão da venda das quotas, a PDG permanecerá com 43,34% de participação no projeto. Desta forma, mantendo uma participação estratégica no futuro lançamento.

Com o sucesso na entrega do ix. Tatuapé e com a aceleração no ritmo de obras no ix. Santana, seguimos desenvolvendo a agenda de futuros lançamentos, buscando parcerias estratégicas e prospectando novos terrenos. Além disso, continuamos monitorando atentamente as condições econômicas e do setor em busca de maximizar o sucesso dos nossos projetos.

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

Na parte de desalavancagem da Companhia, em setembro de 2025, a Companhia concluiu o aumento de capital para conversão de dívidas no valor de mais de R\$ 345 milhões. Desta forma, seguimos cumprindo estritamente o estabelecido no Plano de Recuperação, e preservando o caixa. Além disso, essa operação contribuiu para a redução do endividamento, dando andamento na adequação da estrutura de

capital, e, consequentemente, para na contínua reestabilização do equilíbrio econômico-financeiro da PDG.

Durante o mês de novembro de 2025, a Companhia finalizou o grupamento de ações PDGR3 tendo em vista a variação da cotação das ações verificada nos últimos meses, e com o único objetivo de assegurar que o grupamento seja efetivo e cumpra com sua finalidade, e em estrito atendimento ao Regulamento de Emissores da B3, a Companhia aprovou o novo fator de grupamento das ações em 200:1, sem modificação do valor do capital social.

Destaques dos Resultados Operacionais

Redução de 24% no Prejuízo Líquido, passando de R\$430,1 milhões ao final de 2024 para R\$327,5 milhões em 2025.

Aumento de 4% na Receita Operacional Líquida, passando de R\$120,0 milhões em 2024 para R\$125,3 milhões em 2025.

Melhoria expressiva na Margem Bruta e na Margem Bruta Ajustada.

As Despesas Comerciais foram reduzidas em 11% na comparação entre os 12M25 e os 12M24, devido à menor despesa com unidades em estoque, que oscila mediante vendas e distratos das unidades.

Redução de 37% no Prejuízo Financeiro, totalizando R\$212,0 milhões ao final de 2025, frente aos R\$336,5 milhões registrados em 2024. Essa redução decorreu, principalmente, do ajuste a valor justo (AVJ) das dívidas e dos encargos sobre credores a pagar.

Nos 12M25, as vendas brutas totalizaram R\$ 91,1 milhões, 31% abaixo do valor registrado nos 12M24. As vendas dos lançamentos representam 50% das vendas do período.

Ao longo do 4T25, as vendas brutas atingiram R\$ 13,4 milhões, uma redução de 13% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A queda nas vendas brutas é reflexo principalmente pela limitação de acesso ao crédito, dado ao momento atual de elevada taxa de juros, o que faz produtos em lançamento serem mais atrativos pelo fluxo inicial de pagamentos pré-financiamento.

Os distratos totalizaram R\$ 30,2 milhões nos 12M25, 21% abaixo do valor distratado nos 12M24. Com isso, as vendas líquidas totalizaram R\$ 60,9 milhões, 35% abaixo do valor registrado nos 12M24.

Já no trimestre, o distrato atingiu R\$ 12,1 milhões, crescimento de 53% ante ao distrato registrado no 4T24. O aumento nos distratos decorreu, principalmente, de unidades prontas de empreendimentos do legado. Portanto, o aumento observado nos distratos não decorreu dos novos empreendimentos lançados pela Companhia.

No 4T25 as vendas líquidas foram de R\$ 1,3 milhões, representando uma queda de 83% em relação aos R\$ 7,6 milhões registrados no 4T24.

Excluindo as dações em pagamento, nos 12M25 as vendas brutas totalizaram R\$ 71,0 milhões, representando um aumento de 16% em relação aos 12M24.

Nos 12M25, foram registrados R\$ 3,7 milhões em repasses. Ao longo do 4T25, foram repassados R\$ 1,3 milhões. Com a realização da AGI do ix. Tatuapé em fevereiro, já iniciamos o recebimento do repasse destas unidades, bem como a amortização da dívida.

As Despesas Gerais e Administrativas aumentaram em 6% na comparação entre os 12M25 e os 12M24, principalmente devido às despesas com rescisões realizadas ao longo deste ano. No 4T25 as despesas administrativas ficaram 3% maior que o mesmo período de 2024, principalmente, em função da provisão de PLR e aumento nas despesas com os assessores da Companhia.

A Companhia segue com uma prática rigorosa de gestão das despesas e controle de caixa, buscando melhorar a eficiência operacional e reduzir os custos. Desta forma, o aumento nas Despesas Administrativas registradas, em sua maior parte, no 4T25, não reflete em uma tendência de alta para os próximos trimestres.

A dívida extraconcursal, nos 12M25, aumentou R\$ 6,5 milhões (2%), devido aos juros e do ajuste a valor justo (AVJ) das dívidas, bem como da captação de

recursos para capital de giro no primeiro semestre do ano. Entre o 3T25 e o 4T25, tivemos a redução de R\$ 20,9 milhões (5%).

A dívida concursal reduziu em R\$ 171,0 milhões (15%) nos 12M25, principalmente devido aos pagamentos realizados com o último aumento de capital. Entre o 3T25 e 4T25, as dívidas concursais foram reduzidas em R\$ 206,1 milhões (17%), também em decorrência dos pagamentos e amortizações por meio da dação de unidades e do aumento de capital.

Eventos Subsequentes e Mensagem

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

Entendemos que, na medida em que a Companhia avança em sua retomada, ela está se tornando cada vez mais preparada para os novos desafios e lançamentos.

Superamos os muitos desafios, cumprimos os objetivos e estratégias traçadas para 2025 e, temos muito orgulho em dizer que, de forma geral, foi um ano de significativas conquistas e muitos avanços em todas as frentes.

Política sobre Responsabilidade Social

A Companhia reconhece que o Capital Humano é um dos pilares estratégicos para a sustentabilidade do negócio, sendo a valorização das pessoas, o respeito e a equidade princípios que norteiam o modelo de gestão de pessoas.

Nossa Política de Diversidade, Inclusão e Direitos Humanos, aplicável a todos os colaboradores do Grupo (PDG), parceiros e fornecedores, que estabelece diretrizes

para promoção da diversidade, igualdade de oportunidades, respeito às diferenças e combate a qualquer forma de discriminação, assédio ou violência.

As práticas de recrutamento, seleção, desenvolvimento, remuneração e promoção são baseadas em critérios técnicos, meritocráticos e alinhados às competências e desempenho, assegurando tratamento equitativo e igualdade de oportunidades.

A Companhia também possui iniciativas de governança relacionadas ao tema, como acompanhamento de indicadores e metas de diversidade, ações de capacitação e conscientização, canal de denúncias e comitê de diversidade, reforçando o compromisso com a promoção de um ambiente de trabalho respeitoso, inclusivo e equitativo.

O Grupo (PDG) mantém o compromisso com a evolução contínua das práticas de diversidade, equidade e inclusão, fortalecendo sua cultura organizacional baseada no respeito, na valorização das pessoas e na igualdade de oportunidades.

Transparência e Equidade de Gênero

Com a sanção da Lei nº 15.177, em 31 de julho de 2025, foi alterado o § 6º no art. 133 da Lei das Sociedades por Ações, estabelecendo a obrigatoriedade de divulgação de indicadores relacionados à política de equidade adotada pelas companhias.

O Grupo (PDG) reforça o compromisso com a transparência e equidade de gênero, apresentando informações detalhadas sobre a representatividade feminina em nossa estrutura organizacional e evolução dos indicadores de diversidade.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia contava com total 92 colaboradores diretos (114 em 31 de dezembro de 2024). Desse total em 2025, 57% eram mulheres, aumento de 3% em relação aos 54% de 2024. Apesar de até o momento a Companhia não possuir mulheres no Conselho de Administração e na Diretoria Estatutária, contamos com 41% de mulheres nos cargos de liderança ao final de 2025 (47% em 31 de dezembro de 2024).

A seguir apresentamos os indicadores, comparativos ao ano anterior, sobre o quadro de colaboradores do Grupo (PDG):

- (i) *Quantidade e a proporção de mulheres, segmentadas por níveis hierárquicos; e quantidade e a proporção de mulheres que ocupam cargos na administração.*

Colaboradores (em quantidade):	31/12/2025					31/12/2024				
	Total	Mulheres	%	Homens	%	Total	Mulheres	%	Homens	%
Conselho de Administração e Diretoria Estatutária *	4	0	0%	4	4%	4	1	1%	3	3%
Diretoria Adjunta, Superintendência e Gerência *	16	4	4%	12	13%	13	4	4%	9	8%
Supervisão *	14	10	11%	4	4%	19	12	11%	7	6%
Operacional	58	38	41%	20	22%	78	45	39%	33	29%
Total	92	52	57%	40	43%	114	62	54%	52	46%

* Representatividade na posição de liderança	34	14	41%
--	----	----	-----

	36	17	47%
--	----	----	-----

- (ii) *Proporção da Remuneração fixa, variável e eventual, de mulheres para funções ou cargos equivalentes.*

Proporção da Remuneração Fixa + Variável Feminina por Nível Hierárquico	31/12/2025	31/12/2024
Conselho de Administração e Diretoria Estatutária	100%	0%
Diretoria adjunta, Superintendência, Gerência	96%	94%
Supervisão	90%	100%
Operacional	92%	83%

Administração PDG Realty.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Grant Thornton Auditores
Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.granthornton.com.br

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

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.2 e 2.4.7, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), 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, segue o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1(c), que informa que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas no pressuposto de continuidade operacional. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.b (iv), em 14 de outubro de 2021, foi proferida sentença de encerramento do processo de recuperação judicial da Companhia e suas controladas. No entanto, nas demonstrações individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo, nos montantes de R\$ 231.271 mil e R\$ 693.821 mil, respectivamente, além de patrimônio líquido negativo nos montantes de R\$ 3.228.652 mil e R\$ 3.308.533 mil. Observou-se, ainda, consumo de caixa nas atividades operacionais nos montantes de R\$ 7.418 mil e R\$ 4.387 mil, individual e consolidado, respectivamente. Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 1, a Companhia vem executando os planos e ações definidos pela administração para o reestabelecimento da atividade operacional, o reequilíbrio econômico-financeiro, a recomposição da posição patrimonial e a necessária geração de caixa. Essas condições, em conjunto com demais assuntos e eventos mencionados nas Notas Explicativas nºs 1 (b), 1 (c), 1(d), 12, 13 e 15, indicam existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade operacional de continuidade operacional da Companhia. As demonstrações financeiras ora apresentadas não incluem quaisquer ajustes ou reclassificações que possam se tornar necessários como resultado dessa incerteza. Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

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

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totaliza R\$ 218.175 mil em 31 de dezembro de 2025 (circulante e não circulante). Este saldo é composto substancialmente por terrenos destinados à futuras incorporações, unidades concluídas e em construção, além de empreendimentos paralisados. Parte significativa desses imóveis também estão vinculados como garantia às dívidas extraconcursais registradas no passivo circulante. A administração realiza, periodicamente avaliação do valor realizável líquido desses estoques para determinar a necessidade de constituição de provisão para perda por redução ao valor realizável líquido. Nesse processo de avaliação, a administração utiliza premissas e critérios que consideram as características específicas de cada empreendimento, incluindo projeções de custos, preços estimados de vendas, período de comercialização, condições de mercado e estágio de desenvolvimento dos projetos.

Estas análises envolvem a utilização de estimativas significativas, a partir de premissas e julgamentos utilizadas pela administração. Mudanças nessas premissas ou eventuais imprecisões no processo de apuração dos valores podem impactar de forma relevante os saldos registrados desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Dessa forma, diante da magnitude dos valores envolvidos, consideramos essa área como risco significativo e a tratamos como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

2. Obrigações com credores do Plano de Recuperação Judicial

Conforme Nota Explicativa nº 1(b), a recuperação judicial da Companhia foi encerrada em 14 de outubro de 2021. Conforme Nota Explicativa nº 15, em virtude de o saldo da dívida representar um valor significativo no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, bem como as movimentações de correções, entradas de novos credores e baixas por pagamento e por conversão em ações com aumento de capital da Companhia (conforme estabelecido no plano de recuperação judicial), consideramos essa área como de risco significativo e a tratamos como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para a apuração e reconhecimento das obrigações com credores do Plano de Recuperação Judicial, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

3. Provisões diversas relacionadas à riscos legais e obrigações decorrentes de litígios

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19, o saldo consolidado de provisões diversas, relacionadas a riscos legais e obrigações decorrentes de litígios, classificado no passivo circulante e não circulante, totalizava R\$ 828.365 mil em 31 de dezembro de 2025. Esse montante é composto por provisões relacionadas à riscos legais e obrigações decorrentes de litígios, incluindo multa por atraso na entrega de empreendimentos e garantia decorrentes de obrigações após-entrega. A Companhia mantém um volume significativo de demandas em andamento em virtude de desdobramentos e assuntos relacionados às referidas provisões, requerendo elevado grau de julgamento da administração para avaliação e definição sobre a expectativa de desembolso futuro, em que qualquer mudança nessas premissas ou falhas na apuração dos valores podem impactar de forma relevante os saldos dessas provisões nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Dessa forma, consideramos essa área como risco significativo e a tratamos como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: **(a)** análise das premissas e teste da acuracidade dos cálculos matemáticos e financeiros efetuados para apuração das provisões; **(b)** análise da conciliação dos controles da administração com o saldo contábil e correlação com as respectivas contrapartidas registradas nas demonstrações do resultado individual e consolidado; **(c)** análise comparativa e revisão analítica dos saldos das referidas provisões constituídas no ano anterior versus o ano corrente e análise sobre desembolsos liquidados no exercício corrente; **(d)** procedimento de confirmação externa junto aos assessores jurídicos da Companhia quanto aos processos em andamento em que esta, e suas controladas, são parte em 31 de dezembro de 2025, bem como os respectivos prognósticos de perda em cada processo; **(e)** reconciliação dos valores de processos com prognósticos de perda provável, que compõem as provisões diversas relacionadas à riscos legais e obrigações decorrentes de litígios nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, constantes nos controles jurídicos da Companhia versus a tabulação dos processos obtida das confirmações externas junto aos assessores jurídicos; e **(f)** avaliação da adequação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para a mensuração e reconhecimento das provisões diversas relacionadas à riscos legais e obrigações decorrentes de litígios, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado (DVA)

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

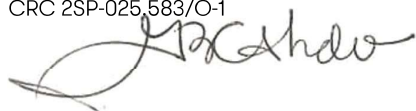
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

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

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

São Paulo, 25 de março de 2026

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



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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4 a	86	173	18.821	17.439
Aplicações financeiras	4 b	-	80	13.306	11.973
Contas a receber de clientes	5	498	2.138	97.777	128.241
Estoques de imóveis a comercializar	6	2.819	2.950	116.685	167.147
Tributos correntes a recuperar		319	268	2.348	5.125
Despesas antecipadas		680	599	1.183	928
Créditos com partes relacionadas	11 d	-	-	573	663
Outros créditos		550	-	-	-
Total do ativo circulante		4.952	6.208	250.693	331.516
Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	1.201	-	9.676	18.648
Estoque de imóveis a comercializar	6	2.500	2.500	101.490	106.271
Tributos correntes a recuperar		-	-	2.682	2.523
Créditos com partes relacionadas	11 d	2.691.150	2.662.338	3.274	2.328
Adiantamentos na construção de empreendimentos		-	-	4.167	25.054
Outros créditos		-	-	5.960	1.994
		2.702.988	2.672.994	165.515	191.845
Investimentos	8	710.097	717.105	9.713	8.775
Intangível	10	-	-	-	1.159
		710.179	717.231	11.194	11.289
Total do ativo não circulante		3.413.167	3.390.225	176.709	203.134
Total do ativo		3.418.119	3.396.433	427.402	534.650

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	103.215	124.311	106.974	136.883
Debêntures	13	11.667	11.210	11.667	11.210
Fornecedores	14	6.342	4.699	195.489	182.145
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	15 b	84.253	84.948	84.253	84.948
Obrigações por aquisição de imóveis	16	-	-	-	327
Obrigações sociais e trabalhistas		1.762	155	19.129	5.814
Obrigações tributárias	17	324	747	20.125	6.867
Provisão para contingências diversas	19	75	279	182.311	193.466
Imposto de renda e contribuição social		-	-	21.055	9.415
Impostos diferidos	17 c	699	699	10.226	13.160
Tributos parcelados	17 a	55	81	12.000	20.736
Coobrigação a pagar		27.065	-	37.162	6.963
Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana a pagar		-	-	85.278	77.412
Provisão de custos sobre imóveis vendidos		-	-	67.782	53.308
Adiantamentos de clientes	18 b	639	640	90.036	220.951
Outras obrigações		127	52	1.027	545
Total do passivo circulante		236.223	227.821	944.514	1.024.150
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	198.939	197.536	237.775	232.125
Debêntures	13	26.821	26.745	26.821	26.745
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	15 b	914.298	1.085.589	914.298	1.085.589
Obrigações por aquisição de imóveis	16	-	-	7.413	6.351
Impostos diferidos	17 c	754.982	762.898	754.982	762.898
Tributos parcelados	17 a	342	395	23.158	33.031
Provisão para contingências diversas	19	28.065	28.603	646.054	646.732
Provisão para perdas em investimentos	8 i	3.785.124	3.648.175	4.531	1.563
Obrigações com partes relacionadas	11 d	701.710	681.184	17.461	16.583
Adiantamentos de clientes	18 b	-	-	145.307	19.445
Outras obrigações		267	244	13.621	12.935
Total do passivo não circulante		6.410.548	6.431.369	2.791.421	2.843.997
Patrimônio líquido					
Capital social	20 a	6.920.508	6.559.157	6.920.508	6.559.157
Reserva de capital		1.236.743	1.236.743	1.236.743	1.236.743
Ações em tesouraria	20 b	-	(251)	-	(251)
Prejuízos acumulados		(11.385.903)	(11.058.406)	(11.385.903)	(11.058.406)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		(3.228.652)	(3.262.757)	(3.228.652)	(3.262.757)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	8 c	-	-	(79.881)	(70.740)
Total do patrimônio líquido		(3.228.652)	(3.262.757)	(3.308.533)	(3.333.497)
Total do passivo e patrimônio líquido		3.418.119	3.396.433	427.402	534.650

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	26	242	-	125.272	119.955
Custo das unidades vendidas	27	(144)	-	(71.646)	(116.915)
Resultado bruto		<u>98</u>	<u>-</u>	<u>53.626</u>	<u>3.040</u>
Despesas e receitas operacionais					
Comerciais	28	(560)	(574)	(39.316)	(43.955)
Gerais e administrativas	29	(15.771)	(11.502)	(53.710)	(50.809)
Tributárias		(208)	(2)	(604)	(475)
Equivalência patrimonial	8	(146.856)	(110.484)	(2.416)	351
Depreciação e amortização		(82)	(105)	(1.402)	(555)
Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas	30	(5.347)	(29.548)	(82.601)	(60.997)
		<u>(168.824)</u>	<u>(152.215)</u>	<u>(180.049)</u>	<u>(156.440)</u>
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		<u>(168.726)</u>	<u>(152.215)</u>	<u>(126.423)</u>	<u>(153.400)</u>
Receitas e despesas financeiras					
Receitas financeiras	31	315	102.288	25.906	146.219
Despesas financeiras	31	(167.001)	(443.112)	(237.941)	(482.752)
		<u>(166.686)</u>	<u>(340.824)</u>	<u>(212.035)</u>	<u>(336.533)</u>
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		<u>(335.412)</u>	<u>(493.039)</u>	<u>(338.458)</u>	<u>(489.933)</u>
Imposto de renda e contribuição social	17. b	7.915	62.912	4.719	60.085
Prejuízo do exercício		<u>(327.497)</u>	<u>(430.127)</u>	<u>(333.739)</u>	<u>(429.848)</u>
Atribuído aos:					
Acionistas controladores		(327.497)	(430.127)	(327.497)	(430.127)
Acionistas não controladores	8 c	-	-	(6.242)	279
		<u>(327.497)</u>	<u>(430.127)</u>	<u>(333.739)</u>	<u>(429.848)</u>
Prejuízo por ação (em reais) - Básico e Diluído	20 c	<u>(0,36584)</u>	<u>(0,76698)</u>	<u>(0,36584)</u>	<u>(0,76698)</u>

Demonstrações de resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(327.497)	(430.127)	(333.739)	(429.848)
Total dos resultados abrangentes dos exercícios	(327.497)	(430.127)	(333.739)	(429.848)
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores	(327.497)	(430.127)	(327.497)	(430.127)
Prejuízo atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(6.242)	279

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(335.412)	(493.039)	(338.458)	(489.933)
Ajuste para conciliar o resultado antes dos tributos:				
Depreciação e amortização	82	105	1.402	555
Despesas financeiras (juros passivos e variação monetária)	10.610	17.736	22.849	23.533
Ajuste a valor justo e atualização monetária	161.040	288.344	161.040	288.344
Despesas comerciais (Baixa de stand)	-	-	590	1.452
Baixa por impairment sobre ágio, juros e estoque de imóveis	551	-	26.785	8.808
Resultado de equivalência patrimonial	146.856	110.484	2.416	(351)
Ajustes a valor presente	-	-	85	354
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	526	(507)	36.456	(10.943)
Provisão para participação nos resultados	1.584	-	4.961	-
Provisão (reversão) para contingências e garantias	273	1.172	10.658	8.107
Reversão de encargos e AVJ na estimativa de habilitação de dívidas para RJ	(31.806)	36.373	(31.806)	40.007
Outros	17.787	17.909	(22.455)	(17.290)
	(27.909)	(21.423)	(125.477)	(147.357)
Variação nos ativos e passivos				
Contrato de mútuo a receber	-	-	90	1.124
Contas a receber	216	856	54.325	49.400
Impostos a recuperar	-	-	338	2.002
Estoque de imóveis a comercializar	(683)	86	(659)	28.845
Despesas a apropriar	(81)	(718)	(255)	(718)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(214)	5.962	(446)	(15.474)
Adiantamentos de clientes	-	-	716	3.433
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	-	391
Obrigações fiscais e trabalhistas	1.605	347	19.241	(1.013)
Fornecedores	1.643	4.528	8.874	23.497
Outras movimentações	18.506	12.629	47.993	19.422
	20.992	23.690	130.217	110.909
Juros e impostos pagos				
Impostos pagos	(501)	(529)	(5.930)	(8.476)
Juros pagos	-	-	(3.197)	(3.190)
	(501)	(529)	(9.127)	(11.666)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(7.418)	1.738	(4.387)	(48.114)
Atividades de investimento				
Aquisição de imobilizado	(38)	-	(960)	(1.648)
Aquisição de Intangível	-	-	-	(776)
Aplicações financeiras	80	(6)	(1.333)	(2.984)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	42	(6)	(2.293)	(5.408)
Atividades de financiamento				
Captações de empréstimos	8.125	-	12.999	22.570
Amortizações de empréstimos	(836)	(2.455)	(4.937)	(4.889)
Venda de ações em tesouraria	-	647	-	647
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	7.289	(1.808)	8.062	18.328
(Diminuição) aumento no caixa e equivalentes	(87)	(76)	1.382	(35.194)
Saldos de caixa e equivalentes:				
No início do exercício	173	249	17.439	52.633
No final do exercício	86	173	18.821	17.439
(Diminuição) aumento no caixa e equivalentes	(87)	(76)	1.382	(35.194)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social			capital, Opções				
	Capital social integralizado	Despesas com emissão	Capital líquido de despesas	capital, Opções outorgadas e Ações em Tesouraria	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31/12/2023	6.195.036	(52.308)	6.142.728	1.235.845	(10.628.279)	(3.249.706)	(70.837)	(3.320.543)
Aumentos de Capital	416.429	-	416.429	-	-	416.429	-	416.429
Movimentação líquida de ações em tesouraria	-	-	-	647	-	647	-	647
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	(182)	(182)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(430.127)	(430.127)	279	(429.848)
Saldos em 31/12/2024	6.611.465	(52.308)	6.559.157	1.236.492	(11.058.406)	(3.262.757)	(70.740)	(3.333.497)
Aumentos de Capital	361.351	-	361.351	-	-	361.351	-	361.351
Movimentação líquida de ações em tesouraria	-	-	-	251	-	251	-	251
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	(2.899)	(2.899)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(327.497)	(327.497)	(6.242)	(333.739)
Saldos em 31/12/2025	6.972.816	(52.308)	6.920.508	1.236.743	(11.385.903)	(3.228.652)	(79.881)	(3.308.533)

Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas				
Receita bruta de venda imobiliária e serviços	284	-	125.565	120.709
Outras receitas e (despesas)				
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	-	-	574	1.037
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa	(526)	507	(36.456)	10.977
	(242)	507	89.683	132.723
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, mercadorias e serviços vendidos	(144)	-	(71.646)	(116.915)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(11.198)	(10.316)	(55.616)	(59.198)
Perda/ recuperação de valores ativos	-	-	-	-
Outros	(4.821)	(30.055)	(46.145)	(71.974)
	(16.163)	(40.371)	(173.407)	(248.087)
Valor adicionado bruto	(16.405)	(39.864)	(83.724)	(115.364)
Retenções				
Depreciação e amortização	(82)	(105)	(1.402)	(555)
	(82)	(105)	(1.402)	(555)
Valor adicionado líquido produzido	(16.487)	(39.969)	(85.126)	(115.919)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(146.856)	(110.484)	(2.416)	351
Receitas financeiras	315	102.288	25.906	146.219
	(146.541)	(8.196)	23.490	146.570
Valor Adicionado total a distribuir	(163.028)	(48.165)	(61.636)	30.651
Valor adicionado para distribuição				
Pessoal				
Remuneração direta	4.858	1.085	27.990	24.945
Benefícios	114	37	3.674	4.531
Fundo de garantia por tempo de serviço - FGTS	-	13	3.936	2.900
	4.972	1.135	35.600	32.376
Impostos taxas e contribuições				
Federais	(7.619)	(62.657)	(1.843)	(55.452)
Municipais	-	-	4	13
	(7.619)	(62.657)	(1.839)	(55.439)
Remuneração do capital de terceiros				
Juros	3.125	145	3.131	2.684
Aluguéis	115	372	401	810
Outras	163.876	442.967	234.810	480.068
	167.116	443.484	238.342	483.562
Remuneração do capital próprio				
Prejuízo do exercício	(327.497)	(430.127)	(333.739)	(429.848)
	(327.497)	(430.127)	(333.739)	(429.848)
Distribuição do valor adicionado	(163.028)	(48.165)	(61.636)	30.651

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

a. Informações gerais

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

Constituída como uma Sociedade Anônima domiciliada no Brasil, as ações da Companhia, sob o código “PDGR3”, são negociadas na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, conjunto 61, bairro Vila Olímpia, São Paulo – SP.

b. Recuperação judicial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Desta forma, em Assembleias Gerais Extraordinárias, ocorridas em 19 de março de 2021, 11 de agosto de 2022, 03 de outubro de 2023, 10 de julho de 2024, 08 de abril de 2025 e 07 de agosto de 2025, a Companhia teve aprovados os aumentos de capital, acumulando até 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o aumento total de R\$ 1.928.546, mediante emissão de ações, para subscrição privada, que totalizaram 2.697.952.491 (dois bilhões, seiscentos e noventa e sete milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e noventa e uma) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às demais ações.

(iii) Marcos do plano de RJ

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

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

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

O total de dívidas reestruturadas (dívida concursal) incluídas, ou excluídas, no Plano de RJ da Companhia atingiu, até 31 de dezembro de 2025, R\$ 5.823.098 (até 2024: R\$ 5.851.545); esse montante engloba as dívidas bancárias e as demais dívidas operacionais da Companhia. Seguindo as condições do plano de RJ e após as opções de recebimento de cada credor, a Companhia apurou junto a seus credores a reversão de multas e juros, no montante de R\$ 818.560, de forma que a dívida total reestruturada passou a ser, até 31 de dezembro de 2025, R\$ 5.004.538 (até 2024: R\$ 5.032.985).

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

Os pagamentos realizados dentro do prazo estabelecido no plano da RJ e seu aditamento representaram a conclusão de uma etapa fundamental do processo de Recuperação Judicial e um importante passo rumo à manutenção da normalidade operacional e à retomada do crescimento do Grupo (PDG). Conforme previsto no cronograma de pagamento do plano de RJ, detalhado na Nota Explicativa nº 15b, a Companhia quitou, até 31 de dezembro de 2025 o valor total de R\$ 2.248.960 junto aos credores:

	Exercícios								Total
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Quirografários	174.471	66	202	288.815	375.643	365.597	372.143	286.413	1.863.350
ME/EPP	12.351	3	-	78	4.044	2.088	3.726	247	22.537
Garantia real	39.150	30.294	9.635	101.115	3.440	1.564	70.478	15.348	271.024
Trabalhistas	23.793	1.226	2.511	24.844	4.008	26.011	7.080	2.576	92.049
Total	249.765	31.589	12.348	414.852	387.135	395.260	453.427	304.584	2.248.960
Total acumulado	249.765	281.354	293.702	708.554	1.095.689	1.490.949	1.944.376	2.248.960	

O saldo da dívida, incluindo os juros e amortizações, totalizou R\$ 3.456.083 em 31 de dezembro de 2025 (até 2024: R\$ 3.694.340); após cálculo do ajuste a valor presente o saldo contábil da dívida totalizou R\$ 998.551 (até 2024: R\$ 1.170.537). O saldo de curto prazo (R\$ 84.253), ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, representa 2% da dívida concursal; deste total, R\$ 83.632 serão quitados através da entrega de ações da Companhia e R\$ 620 terão quitação após solução de questionamentos, sobre o valor original de créditos, apresentados por credores. Para este cenário de pagamento residual a credores podemos afirmar que os recursos já existentes, em caixa, nos dão total condição para quitação desta última etapa de curto prazo; atendendo por completo a etapa da reestruturação inicialmente proposta no plano de RJ. O saldo residual da dívida em longo prazo (R\$ 3.371.830), representando 98% do saldo total, está com cronograma de pagamento para período entre 06 e 16 anos; assim, nos possibilita foco em ações de curto prazo que gerem condições de liquidação futura destes compromissos.

(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, encerramento e período pós RJ, demonstra que o Grupo (PDG) reunia condições para superação da crise econômico-financeira vivenciada.

Ao final de 2025, como resultado da volta progressiva de lançamentos de empreendimentos, pós-período de RJ, e fiel atenção ao cronograma estabelecido com seus clientes, a Companhia concluiu a construção do empreendimento Ix. Tatuapé e iniciou a fase de entrega das unidades à seus compradores. Ainda sobre novos lançamentos, pós-período de RJ, a Companhia terminou 2025 com foco na estruturação das etapas de construção do novo empreendimento, Ix. Santana, de forma a manter a prioridade nas praças que a Companhia acredita ter maior probabilidade de sucesso comercial e, consequentemente, a fortalecer nossa estratégia de redução do endividamento e eficiência do custo operacional.

Continuamos atuando no redimensionamento de atividades do Grupo (PDG) e monitorando constantemente nosso fluxo de caixa de curto, médio e longo prazo, de forma a buscar os objetivos e resultados planejados.

d. Dívidas extraconcursais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Valores em garantia			Saldo em	
	Alienação Fiduciária	Cessão de Direitos	Hipoteca	31/12/2025	31/12/2024
Dívidas Extraconcursais:					
Debêntures (Nota explicativa nº 13)	-	452.383	-	452.383	449.463
CCB (Nota explicativa nº 12b)	1.349.481	41.886	-	1.391.367	1.384.186
SFH/SFI (Nota explicativa nº 12a)	360.828	681.329	66.493	1.108.650	1.110.672
Total Geral	1.710.309	1.175.598	66.493	2.952.400	2.944.321
Efeito da habilitação ao Plano de RJ²					
Reversão de encargos	(954.907)	(861.577)	(39.224)	(1.855.708)	(1.855.708)
Ajuste ao Valor Justo (AVJ)	(462.351)	(228.940)	(22.164)	(713.455)	(681.650)
Subtotal	(1.417.258)	(1.090.517)	(61.388)	(2.569.163)	(2.537.358)
Saldo final das dívidas:	293.051	85.081	5.105	383.237	406.963
Estimativa de pagamento					
Valor das Garantias ¹ - Circulante	100.860	16.854	927	118.641	148.093
Saldo Residual ³ - Não circulante	192.191	68.227	4.178	264.596	258.870
Total	293.051	85.081	5.105	383.237	406.963

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

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

³ Estimativa do saldo após solicitação de habilitação para RJ, por parte do credor, e R\$ 38.836 em financiamentos pós-período RJ.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação e apresentação

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

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

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

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

O segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas. As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os administradores da Companhia, principais tomadores das decisões operacionais e financeiras. A Companhia desenvolve suas operações exclusivamente em território nacional e, devido as características do negócio, não existe concentração das vendas ou serviços em determinados clientes. Para fins de análise e gerenciamento das operações a Companhia é dividida em duas unidades de negócio que, com base na representatividade das vendas de imóveis ou prestação de serviços, podem apresentar dois segmentos operacionais sujeitos à divulgação de informações. As principais características para cada segmento são:

- Segmento de vendas de imóveis: a Companhia realiza vendas de unidades imobiliárias residenciais, no qual a receita é reconhecida pelo método de apropriação imobiliária, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.4.7 das demonstrações financeiras.
- Segmento de serviços: a Companhia oferece soluções para atender as mais diversas necessidades do setor imobiliário, principalmente ligadas à gestão de vendas, engenharia e desenvolvimento imobiliário. As receitas de prestação de serviços são reconhecidas com base na competência dos serviços prestados ou medições das obrigações contratuais de desempenho.

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

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

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

2.2. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

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

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

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração em 25 de março de 2026, seguindo recomendação do Comitê de Auditoria e do Conselho Fiscal, estando autorizada para arquivamento em 30 de março de 2026.

2.3. Novas normas contábeis, principais alterações e interpretações

2.3.1 Pronunciamentos contábeis novos ou revisados e seus impactos

a. Já aplicáveis em 2025:

O Grupo (PDG) observou certas normas e alterações que estavam válidas para exercícios anuais iniciados em 1º de janeiro de 2025 ou após. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estivessem vigentes.

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

Em julho de 2024, o IASB emitiu o documento “Melhorias Anuais nas Normas Contábeis IFRS – Volume 11”, que incluiu alterações à IFRS 10 (Demonstrações Consolidadas), aplicáveis a períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2025. Essas alterações têm como objetivo esclarecer aspectos específicos relacionados à avaliação de controle para fins de consolidação. Essa alteração não impactou as demonstrações financeiras do Grupo (PDG).

b. Novos pronunciamentos ou atualizações emitidas e ainda não adotados

A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

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

- **CPC 51 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis** – Substituirá o CPC 26, alinhando o Brasil ao IFRS 18, com nova estrutura de apresentação das demonstrações financeiras, subtotais padronizados e exigência de divulgação das medidas de desempenho da administração, com vigência futura. A norma é aplicável a períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2027. A Companhia está avaliando os impactos da adoção dessa norma em suas demonstrações financeiras.

- **IFRS 19 - Requisitos Reduzidos de Divulgação – Permite que determinadas subsidiárias, que não** possuam responsabilidade pública de prestação de contas, adotem requisitos reduzidos de divulgação, mantendo o reconhecimento e a mensuração de acordo com as IFRS completas. A norma é aplicável a períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2027. Estas alterações não trarão impacto para Companhia.
- **IFRS 9 / CPC 48 e IFRS 7 / CPC 40 – Instrumentos financeiros** – Alterações com o objetivo de esclarecer aspectos relacionados à classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Essas alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026. A Companhia está avaliando os impactos da adoção dessas alterações em suas demonstrações financeiras.

2.4. Principais políticas contábeis:

As políticas contábeis foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e todas as suas controladas. As políticas contábeis materiais adotadas para a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir:

2.4.1. Instrumentos financeiros

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

Ativos financeiros

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

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

a. *Caixa e equivalentes de caixa*

As disponibilidades são mantidas com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera como Equivalente de caixa as Aplicações

financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa. As aplicações financeiras da Companhia são representadas por Fundos DI, Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e Operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

b. Aplicações financeiras

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

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

c. Contas a receber de clientes

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

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

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

Passivos financeiros

- a. Reconhecimento e mensuração inicial:** Um passivo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento e inicialmente mensurado a valor justo. Caso não seja classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição ou emissão reduzem ou aumentam esse valor.
- b. Classificação e mensuração subsequente:** Passivos financeiros são classificados como mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, exceto em determinadas circunstâncias, que incluem determinados passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.
Financiamentos são mensurados ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

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

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

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

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

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

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

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

ii. *Obrigações com credores do plano de recuperação judicial*

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

A Companhia mensurou o valor justo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, onde utilizou a técnica de valor presente, considerando informações (inputs) de nível 3 para premissas sobre risco e, calculando a taxa de endividamento entre 13,23% à 13,64% (até 2024: entre 10,86% à 13,43%) com base em taxas praticadas no mercado para empresas com nível de endividamento e risco próximos ao da Companhia. A diferença apurada entre os passivos, calculados a valor justo, é registrada no resultado do correspondente período de apuração conforme definição do CPC 48 sobre Instrumentos financeiros.

iii. *Obrigações por aquisição de imóveis*

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

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

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

2.4.2. Imóveis a comercializar

a. *Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos*

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permutas. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros, gerados com o correspondente contas a pagar.

Os imóveis a comercializar são classificados inicialmente no curto prazo. A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários. Para os imóveis com construção paralisada a reclassificação para o longo prazo é realizada quando não há expectativa de retomada da construção a curto prazo.

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

b. *Permutas físicas registradas pelo valor justo*

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

2.4.3. Ativos intangíveis

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

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

2.4.4. Ajuste a valor presente (“AVP”)

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

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

2.4.5. Provisões

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado,

é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

a. *Provisão para garantias*

Destinada a suprir possíveis custos esperados com a manutenção de imóveis, pós entrega do empreendimento, a clientes da Companhia. Para os empreendimentos construídos pela Companhia é reconhecida a provisão para garantia, baseada no orçamento e no histórico de gastos do empreendimento. São registradas ao longo da construção dos empreendimentos e compõem o custo dos imóveis vendidos àquelas relacionadas ao período de cinco anos após o término da obra.

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

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

b. *Imposto de renda e Contribuição social (IR e CS), COFINS e PIS*

(i) *Impostos Correntes*

A Companhia e demais investidas do Grupo (PDG) apuram o imposto de renda (IR) e contribuição social (CS), do exercício corrente ou diferido, com base na sistemática do lucro real, lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET (“Regime Especial de Tributação”), conforme detalhado a seguir:

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

Regime do lucro presumido: apura-se a base de cálculo presumida para o IR e CS conforme a receita bruta, sendo à razão de 8% e 12%, respectivamente, para a receita de incorporação de imóveis (32% quando a receita for proveniente de aluguéis ou de prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos IR e da CSLL, citados no regime de Lucro Real.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação (“RET”): instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 e aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação, calculada a alíquota global total de 4% (consolidando 1,92% para IR/CS e 2,08% para COFINS e PIS) sobre as receitas brutas recebidas.

A Companhia e demais investidas do Grupo (PDG) também estão sujeitas a outros impostos ou contribuições, sobre receitas recebidas, sendo as principais: COFINS - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social e PIS - Programa de Integração Social; que são calculados com a alíquota total de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido e 2,08% no RET. Para as receitas financeiras, auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo, as alíquotas são de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

(ii) Impostos Diferidos

Ativos fiscais diferidos

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

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

Detalhes adicionais sobre impostos diferidos estão na Nota Explicativa nº 17c.

Passivos fiscais correntes e diferidos

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

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

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

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

c. Participação nos lucros de empregados e administradores

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

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

2.4.6. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

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

a. Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, este é determinado utilizando-se técnicas de avaliação, incluindo o método de

fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

b. *Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas*

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

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

c. *Pagamento baseado em ações*

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

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

Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, a volatilidade e o rendimento de dividendos e as correspondentes premissas. As premissas e os modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações estão divulgados na Nota Explicativa nº 24.

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

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

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

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

2.4.7. Reconhecimento de receita

A Companhia e suas investidas avaliam os seus contratos de venda de unidades imobiliárias tendo como base as regras introduzidas pelo CPC 47 – “Receita de Contratos com Clientes” e Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018. A conclusão da Administração da Companhia é que os contratos celebrados se encontram dentro do escopo da norma para reconhecimento da receita ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação das denominadas “obrigações de desempenho contratuais”. Assim, a receita foi mensurada pelo valor que refletisse a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada no modelo

de cinco etapas: 1) identificação do contrato (possuir substância comercial, ser provável o recebimento da contraprestação, os direitos e condições de pagamento poderem ser identificados e os contratos estarem assinados pelas partes e estas estarem comprometidas com as suas obrigações); 2) identificação das obrigações de desempenho (entrega da unidade imobiliária ao comprador); 3) determinação do preço da transação (valor de venda da unidade imobiliária constante no contrato); 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho (preço da transação em contraparte a obrigação de entrega da unidade imobiliária) e 5) reconhecimento da receita (ao longo do tempo da construção da unidade).

Vendas de bens e imóveis (Incorporação imobiliária)

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

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

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

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

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

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

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

As informações dos saldos das operações com projetos imobiliários em desenvolvimento e Adiantamento de clientes estão demonstradas em detalhes na Nota Explicativa nº 18.

Receitas financeiras

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

2.4.8. Despesas de vendas a apropriar

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

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

2.4.9. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhadas periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

2.4.10. Investimentos em participações societárias

a. *Método de avaliação dos investimentos*

Os investimentos nas participações societárias são registrados com base no método da equivalência patrimonial para fins das informações financeiras da Controladora. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica “Provisão para perda com investimentos”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida.

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

Os investimentos em participações societárias são apresentados, na demonstração do resultado da controladora, como resultado de equivalência patrimonial, representando o resultado líquido atribuível aos acionistas da investida.

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

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

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

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

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

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

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

b. Consolidação de controladas

É usado o método de consolidação integral 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. 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.

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.

Quando ocorrer 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.

Os 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.

2.4.11. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou no evento subsequente capturado na preparação das demonstrações financeiras, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 20c.

3 Reforma Tributária no Brasil

A Emenda Constitucional nº 132, regulamentada, entre outros, pela Lei Complementar nº 214/2025, instituiu o modelo de IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS), que substituirá o PIS e a COFINS, e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá o ICMS e o ISS, além da criação do Imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente. A implementação deste modelo será gradual e, prevista, entre os anos de 2026 e 2033.

No setor de incorporação imobiliária, a expectativa é de elevação da carga tributária para empreendimentos não enquadrados no Regime Especial de Tributação (RET). O RET, instituído pela Lei nº 10.931/2004,

permanece aplicável durante o período de transição, mantendo a sistemática de tributação unificada à alíquota de 4% sobre a receita recebida do empreendimento.

Para operações tributadas pelo lucro presumido, cuja carga consolidada atualmente gira em torno de 6,5% sobre a receita de venda de unidades próprias (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), a introdução do IBS/CBS, ainda que com redução setorial de 50% sobre a alíquota-padrão, poderá resultar em carga efetiva estimada próxima a 14% sobre a receita. De forma semelhante, no regime de lucro real, além da tributação sobre o lucro (IRPJ e CSLL), as receitas de venda passam a sujeitar-se ao IBS/CBS, com impacto estimado também em torno de 14% sobre a receita, após as reduções previstas para o segmento.

A Companhia acompanha a regulamentação infralegal e avalia os potenciais reflexos da nova sistemática sobre sua estrutura de custos, precificação de empreendimentos, margens e geração de caixa, considerando o cronograma de transição e eventuais ajustes operacionais e societários que se façam necessários. Não há qualquer efeito desta Reforma nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2025.

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 94,33% do CDI em 31 de dezembro de 2025 (31 de dezembro de 2024: 95,45% do CDI).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e Bancos	86	173	5.201	9.472
Aplicações financeiras				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	3.233	2.641
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	-	10.387	5.326
Subtotal	-	-	13.620	7.967
Total caixa e equivalentes de caixa	86	173	18.821	17.439
Aplicações financeiras vinculadas				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	80	13.306	11.973
Total	-	80	13.306	11.973

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Aplicações financeiras vinculadas

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

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Incorporação e venda de imóveis	6.466	6.604	634.147	678.102
(-) Provisão para risco de crédito	(4.767)	(4.466)	(525.997)	(530.601)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(697)	(612)
Total	1.699	2.138	107.453	146.889
Parcela circulante	498	2.138	97.777	128.241
Parcela não circulante	1.201	-	9.676	18.648
Total	1.699	2.138	107.453	146.889

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2026	-	-	-	11.178
2027	1.201	-	7.163	4.213
2028	-	-	1.248	1.521
2029	-	-	779	815
2030	-	-	236	432
2031 em diante	-	-	250	489
Total	1.201	-	9.676	18.648

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

	31/12/2025			31/12/2024		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	36.337	4.776	41.113	386	16.970	17.356
vencidos ¹	2.347	54.317	56.664	4.417	106.468	110.885
0 a 30 dias	241	1.667	1.908	824	1.954	2.778
31 a 60 dias	-	174	174	423	1.054	1.477
61 a 90 dias	-	370	370	-	976	976
91 a 120 dias	-	81	81	-	342	342
121 a 360 dias	-	5.063	5.063	237	2.158	2.395
Mais de 360 dias	2.106	46.962	49.068	2.933	99.984	102.917
Total	38.684	59.093	97.777	4.803	123.438	128.241

¹ No encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia procedeu à revisão da carteira de créditos garantidos por alienação fiduciária de imóveis, avaliando a respectiva recuperabilidade com base em premissas técnicas e evidências disponíveis na data-base. Em decorrência dessa análise, foi constituída, em 31/12/2025, provisão para perdas no montante de R\$ 39.469, refletindo a melhor estimativa da Administração quanto ao valor recuperável desses ativos. Nessa mesma data, o saldo de créditos com garantia por alienação fiduciária totalizava R\$ 20.961 (31/12/2024: R\$ 99.354).

Processo de repasse

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

Ajuste a Valor Presente (AVP)

O ajuste a valor presente de contas a receber para unidades não concluídas, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2, destas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 8,01% para 31 de dezembro de 2025 (2024: 7,90%), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A). Essa taxa é comparada com a NTN-B e utiliza-se a maior. A taxa atualmente utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Companhia.

Provisão para risco de crédito

A Companhia analisa mensalmente a carteira de clientes e avalia quais clientes devem ser elegíveis para

avaliação dos riscos sobre entrada de fluxo financeiro do contrato de venda. A base elegível é segregada de forma a possibilitar a constituição de:

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

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

Controladora				
	PDD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2023	(4.973)	-	-	(4.973)
Novas provisões	(27)	-	-	(27)
Reversão das provisões	534	-	-	534
Subtotal ¹	507	-	-	507
Saldo em 31/12/2024	(4.466)	-	-	(4.466)
Novas provisões	(547)	-	-	(547)
Reversão das provisões	246	-	-	246
Subtotal ¹	(301)	-	-	(301)
Saldo em 31/12/2025	(4.767)	-	-	(4.767)

Consolidado				
	PDD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2023	(412.457)	(145.750)	34	(558.173)
Novas provisões	(38.639)	(11.351)	(34)	(50.024)
Reversão das provisões	49.616	27.702	-	77.318
Subtotal ¹	10.977	16.351	(34)	27.294
Retenção de receita prevista	-	7.817	-	7.817
Devolução de receita prevista	-	(7.539)	-	(7.539)
Saldo em 31/12/2024	(401.480)	(129.121)	-	(530.601)
Novas provisões	(58.249)	(4.943)	-	(63.192)
Reversão das provisões	32.191	38.651	-	70.842
Subtotal ¹	(26.058)	33.708	-	7.650
Retenção de receita prevista	-	(27.189)	-	(27.189)
Devolução de receita prevista	-	24.143	-	24.143
Saldo em 31/12/2025	(427.538)	(98.459)	-	(525.997)

¹ A movimentação líquida R\$ 26.058, em 31/12/2025 da provisão para PDD, está lançada no resultado na rubrica de "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" no Consolidado em 31/12/2024: (R\$ 10.943); e para o Distrato em 31/12/2025, na rubrica de "Vendas imobiliárias". R\$ 33.708, no Consolidado em 31/12/2024: R\$ 16.351.

A Companhia, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, registrou um volume líquido de 80 unidades distratadas (2024: 107 unidades); deste total, 68,7% ocorreram por desenquadramento de renda (2024: 57%), e 31,3% por razões variadas (2024: 43%).

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

6 Estoques de imóveis a comercializar

Imóveis em construção e concluídos

Os testes de redução ao valor realizável líquido, conforme descritos na Nota Explicativa nº 2.4.6d, destas

demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, foram realizados com a premissa da avaliação sobre histórico de vendas realizadas ou, (i) estudos internos ou externos sobre valor de mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos em que haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

Provisão para distratos

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

Terrenos para futuras incorporações

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

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

Alocação dos encargos financeiros

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	69	66	23.575	21.668
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos - Resultado	-	-	8.179	1.219
Distratos - Encargos financeiros apropriados	-	3	-	2.662
Total de encargos financeiros capitalizados no período	-	3	8.179	3.881
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos	(3)	-	(6.499)	(1.974)
Total	66	69	25.255	23.575

Os saldos dos estoques podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis em construção	-	-	346.563	389.945
Imóveis concluídos	3.927	4.057	112.476	117.838
Terrenos para futuras incorporações	3.051	2.500	182.924	177.070
Provisão para distratos	-	-	61.419	79.741
Adiantamentos a fornecedores	14	13	387	1.246
Juros capitalizados	66	69	25.255	23.575
	7.058	6.639	729.024	789.415
Redução ao valor recuperável				
Imóveis em construção	-	-	(349.553)	(374.539)
Imóveis concluídos	(1.188)	-	(42.158)	(24.599)
Unidades em pré-distrato	-	-	(10.334)	(12.091)
Terrenos para futuras incorporações	(551)	-	(108.804)	(104.768)
	(1.739)	-	(510.849)	(515.997)
Total	5.319	6.639	218.175	273.418
Parcela circulante	2.819	2.950	116.685	167.147
Parcela não circulante	2.500	2.500	101.490	106.271
Total	5.319	5.450	218.175	273.418

7 Bloqueios de valores em conta corrente

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Trabalhistas	563	565	5.579	5.260
Tributárias	4	4	2.735	1.411
Cíveis	9.665	9.644	49.867	48.311
A identificar ¹	(2.095)	(2.057)	(19.915)	(19.955)
Total	8.137	8.156	38.266	35.027
Parcela Circulante	-	-	-	-
Parcela não circulante	8.137	8.156	38.266	35.027
Total	8.137	8.156	38.266	35.027

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

	Controladora				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	A identificar	Total
Saldo em 31/12/2023	396	4	9.386	1.411	11.197
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	169	-	258	945	1.372
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	-	(644)	(644)
(-) Baixa para perdas	-	-	-	(3.769)	(3.769)
Saldo em 31/12/2024	565	4	9.644	(2.057)	8.156
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	-	-	21	2.338	2.359
(-) Retorno à conta da Companhia	(2)	-	-	(2.226)	(2.228)
(-) Baixa para perdas	-	-	-	(150)	(150)
Saldo em 31/12/2025	563	4	9.665	(2.095)	8.137

	Consolidado				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	A identificar	Total
Saldo em 31/12/2023	4.712	1.399	46.703	759	53.573
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	553	14	2.368	5.795	8.730
(-) Retorno à conta da Companhia	(5)	(2)	(291)	(12.729)	(13.027)
(-) Baixa para perdas	-	-	(469)	(13.780)	(14.249)
Saldo em 31/12/2024	5.260	1.411	48.311	(19.955)	35.027
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	325	1.324	1.556	3.175	6.380
(-) Retorno à conta da Companhia	(6)	-	-	(1.574)	(1.580)
(-) Baixa para perdas	-	-	-	(1.561)	(1.561)
Saldo em 31/12/2025	5.579	2.735	49.867	(19.915)	38.266

8 Investimentos

a. Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

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

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

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

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2025 investimentos em controladas com gestão administrativa, financeira e contábil a cargo de seus parceiros externos. Estas controladas estão avaliadas pelo método de equivalência patrimonial e são consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

As demonstrações financeiras das sociedades controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2, destas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, 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:

Controladora								
Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Resultado de Equivalência Patrimonial em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2024	Aumentos / Integralizações	Resultado de Equivalência Patrimonial em 31/12/2025	Perdas em investimentos ⁱ	Saldo em 31/12/2025
Investimentos em controladas								
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	1.838	7.112	-	(179)	-	6.933
Bento Lisboa Participações S. A.	60,00%	40,00%	131	13.556	-	(755)	-	12.801
Cidade De Lima Spe Empreend. Imobiliários S/A	74,96%	25,04%	370	6.024	-	5	-	6.029
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	387	6.288	-	(678)	-	5.610
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	230	6.864	-	(199)	-	6.665
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	22	11.423	-	(25)	-	11.398
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	2.309	35.547	-	1.443	-	36.990
Gold Venice Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	-	8.995	-	1	-	8.996
LN 39 Incorporação e Empreendimentos Ltda	80,00%	20,00%	(1)	6.340	-	-	-	6.340
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	1.691	85.265	-	12	-	85.277
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	(48)	15.477	-	(558)	-	14.919
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	-	14.814	-	1	-	14.815
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	425	263.037	-	50	-	263.087
PDG SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,99%	0,01%	80	5.481	-	-	-	5.481
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	(7.638)	11.918	-	(2.860)	-	9.058
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	(2.568)	153.913	-	(3.810)	-	150.103
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	(69)	19.720	-	(529)	-	19.191
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	587	24.475	-	34	-	24.509
Demais ¹			(108.854)	16.312	2.899	(139.849)	136.797	16.159
			(111.108)	712.561	2.899	(147.896)	136.797	704.361
Investimentos em coligadas								
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	650	4.543	-	1.040	-	5.583
Demais ²			(26)	1	-	-	152	153
			624	4.544	-	1.040	152	5.736
Subtotal - participações societárias			(110.484)	717.105	2.899	(146.856)	136.949	710.097
Total dos investimentos			(110.484)	717.105	2.899	(146.856)	136.949	710.097

¹ Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2025.

² Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2025.

i. Perdas em investimentos

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

	Saldo em 31/12/2023	Aumento ou (Redução)	Saldo em 31/12/2024	Aumento ou (Redução)	Saldo em 31/12/2025
Provisão para perdas na controladora:					
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	766.634	3.883	770.517	29.459	799.976
Goldfarb Incorporações e Construções S.A	307.912	10.000	317.912	26.655	344.567
Agra Empreendimentos Imobiliários S/A.	161.513	-	161.513	5.319	166.832
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A	1.385.934	36.202	1.422.136	39.982	1.462.118
PDG Construtora Ltda.	169.658	32.588	202.246	32.392	234.638
PDG Incorp., Construtora, Urbanizadora e Corretora Ltda	246.773	10.178	256.951	(259)	256.692
Demais ¹	502.176	14.724	516.900	3.401	520.301
Total:	3.540.600	107.575	3.648.175	136.949	3.785.124
no consolidado:					
Camburiu Empreendimento Imobiliários	114	(1)	113	152	265
SPE Gil Pinheiro Desenvolvimento Imobiliários Ltda	180	(13)	167	(20)	147
SPE Reserva Do Alto Aricandura Construções Ltda	129	872	1.001	1.007	2.008
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda.	-	-	-	1.451	1.451
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	376	(94)	282	378	660
Total:	799	764	1.563	2.968	4.531

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

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

Nome da empresa	% de Participação Direta	Consolidado				Saldo consolidado				
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Demais ²	Investimentos em 31/12/2025	Investimentos em 31/12/2024	Resultado de Equivalência em 31/12/2024
Schahin Astúrias Incorporadora Ltda	30,00%	16.030	9.496	6.534	-	-	-	1.960	1.901	-
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza S.A.	20,00%	58.801	32.088	26.713	5.202	1.040	-	5.343	4.315	659
31 De Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	12.887	8.487	4.400	(60)	(30)	-	2.200	2.134	554
Demais investidas ¹		6.396	17.699	(11.303)	(9.640)	(3.426)	4.531	210	425	(862)
Total dos investimentos		94.114	67.770	26.344	(4.498)	(2.416)	4.531	9.713	8.775	351

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2025.

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

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

Nome da empresa	% Total da Companhia	% de Minoritários	Consolidado em 31/12/2025				Saldo Consolidado			
			Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores em 31/12/2024	Resultado em 31/12/2024
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	31.518	90.744	(59.226)	(2.659)	(532)	(11.865)	(11.333)	656
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	8.990	35.892	(26.902)	(579)	(116)	(5.380)	(5.265)	83
API Spel0-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	21.362	66.796	(45.434)	(1.479)	(296)	(9.087)	(8.791)	383
Ecolife Independência Empreend. Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	10.651	41.247	(30.596)	(285)	(57)	(6.783)	(6.726)	11
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	101.937	286.981	(185.044)	(16.803)	(2.352)	(25.906)	(23.554)	1.470
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	6.883	28.803	(21.920)	(2.690)	(807)	(6.577)	(5.769)	(5)
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	31.154	22.891	8.263	44	22	(11.616)	(11.638)	114
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	29.509	1.287	28.222	(778)	(249)	7.983	8.232	(32)
Demais investimentos ¹			174.496	167.978	6.518	(3.984)	(1.855)	(10.650)	(5.896)	(2.401)
Total			416.500	742.619	(326.119)	(29.213)	(6.242)	(79.881)	(70.740)	279

¹ Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2025.

9 Imobilizado

O saldo consolidado residual do ativo imobilizado, em 31 de dezembro de 2025, no montante de R\$ 1.481 (2024: R\$ 1.355), é segregado em classes bem definidas e estão relacionados às atividades operacionais. Há controles eficazes sobre os bens do ativo imobilizado que possibilitam a identificação de perdas e mudanças de estimativa de vida útil dos bens. A depreciação anual é calculada de forma linear, ao longo da vida útil dos ativos.

Direito de uso nos contratos de arrendamento

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

Teste de recuperabilidade (impairment) do imobilizado

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

10 Intangível

O saldo residual em 31 de dezembro de 2024, no montante de R\$ 1.159 era 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. O saldo residual, estava classificados como "Direito de uso de software" e foram baixados mediante mudança da expectativa inicial.

11 Transações e saldos com partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

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

b. Remuneração da administração

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

Tais valores são destinados à remuneração dos administradores fixa e variável, direta e indireta dos administradores, considerando o patamar máximo atingível e do conselho fiscal, bem como os valores a serem por ela arcados em decorrência das opções de compra de ações outorgadas conforme Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia. O montante anual da remuneração fixa e variável pago a título de remuneração, participação nos lucros ou resultados, dividendos e/ou benefícios em geral, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, são assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Remuneração fixa		
Conselho de Administração	1.080	720
Conselho Fiscal	329	329
Diretoria Estatutária ¹	4.307	2.179
Comitê de Auditoria Interna	360	406
	6.076	3.634
Benefícios		
Diretoria Estatutária	155	164
	155	164
Remuneração variável ⁱ		
Bônus de retenção	1.174	3.199
	1.174	3.199
Total Geral	7.405	6.997

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

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

A Companhia informa que para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

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

c. Avais e garantias

A Companhia totaliza R\$ 118.641 de avais e garantias em 31 de dezembro de 2025 (2024: R\$ 148.093). Os montantes são provenientes de avais e fianças prestadas nas operações de crédito imobiliário realizadas pelas sociedades investidas da Companhia, tendo por base os saldos a pagar e futuras liberações contratadas até esta data, e na proporção da participação que a Companhia possui no capital social de tais sociedades.

d. Saldos com partes relacionadas:

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante:				
Contratos de mútuo				
Bassim Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	573	663
Total no Ativo Circulante:	-	-	573	663
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos				
Demais ¹	-	-	1.466	1.184
Total:	-	-	1.466	1.184
Assunção de dívidas a receber				
Inpar - Abyara - Projeto Res. America Spe Ltda.	-	-	761	747
Operação com diversas controladas	1.946.396	1.922.736	-	-
Efeito da estimativa de habilitação para RJ com controladas ³	744.630	739.478	-	-
Demais ²	124	124	1.047	397
Total:	2.691.150	2.662.338	1.808	1.144
Total no Ativo Não Circulante:	2.691.150	2.662.338	3.274	2.328
Total no Ativo:	2.691.150	2.662.338	3.847	2.991
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos				
BKO Engenharia e Comércio Ltda	-	-	1.821	1.498
Masb 31 SPE Participações Ltda	-	-	9.843	9.871
Operação com diversas controladas	701.710	681.184	-	-
Demais ¹	-	-	5.797	5.214
Total:	701.710	681.184	17.461	16.583
Total no Passivo Não Circulante:	701.710	681.184	17.461	16.583

¹ Saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2025.

² Saldos individualizados de até R\$ 0,5 milhão em 31 de dezembro de 2025.

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

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

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

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

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

e. Partes relacionadas com fornecimentos de materiais e serviços

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

De acordo com o artigo 15 do Estatuto Social da Companhia, compete ao Conselho de Administração (“CA”)

deliberar sobre: a celebração, modificação e rescisão de contratos, bem como a realização de operações de qualquer natureza entre a Companhia e os acionistas da Companhia e/ou empresas controladas, coligadas ou controladoras dos acionistas da Companhia. As reuniões do CA realizadas para a tomada destas e outras decisões de investimento são instaladas com a presença da maioria dos membros do CA e as deliberações são tidas como válidas se aprovadas pela maioria dos membros presentes.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não possui operações realizadas com administradores e sócios da Companhia, ou de suas investidas.

12 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
a. Sistema F. Habitacional (SFH) e Capital de Giro	147.004	155.442	150.196	167.524
b. Cédulas de Crédito Bancários (CCBs)	155.150	166.405	194.553	201.484
Total	302.154	321.847	344.749	369.008
Parcela circulante	103.215	124.311	106.974	136.883
Parcela Não Circulante	198.939	197.536	237.775	232.125
Total	302.154	321.847	344.749	369.008

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

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

Conforme Nota Explicativa nº 13.a, sobre covenants, efetuamos a reclassificação, para o passivo circulante, dos empréstimos e financiamentos que possuem cláusulas restritivas a situação de recuperação judicial do Grupo PDG. A Companhia registrou multa e juros, até o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, para aqueles contratos que possuem cláusulas específicas para entrada em recuperação judicial da Companhia.

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

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

Tipo de Dívida	Controladora		Garantia	Taxa média
	31/12/2025	31/12/2024		
Capital de Giro/ SFI	360.828	359.112	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios	120% CDI
Subtotal	360.828	359.112		
Estimativa de habilitação para RJ				
Assunção de dívida SFH	744.630	739.478		
Reversão de encargos	(652.384)	(652.384)		
Atualização - Plano RJ	14.099	14.099		TR/ Juros + C. Monetária
Subtotal	467.173	460.305		
Ajuste a valor justo (AVJ)	(320.169)	(304.863)		
Total	147.004	155.442		
Parcela circulante ¹	45.349	55.134		
Parcela não circulante ²	101.655	100.308		
Total	147.004	155.442		

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.

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

Tipo de Dívida	Consolidado		Garantia	Taxa média
	31/12/2025	31/12/2024		
SFH	747.822	751.560	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval / penhora / hipoteca imóvel / avalistas / Hipoteca e fiança	TR + 8,30% até TR + 14,00% e CDI 118%
Capital de Giro/ SFI	360.828	359.112	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios	CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00
Subtotal	1.108.650	1.110.672		
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos	(652.384)	(652.384)		
Atualização - Plano RJ	14.099	14.099		TR/ Juros + C. Monetária
Subtotal	470.365	472.387		
Ajuste a valor justo (AVJ)	(320.169)	(304.863)		
Total	150.196	167.524		
Parcela circulante ¹	48.541	67.216		
Parcela não circulante ²	101.655	100.308		
Total	150.196	167.524		

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.

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

i. Movimentação dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial:	155.442	171.302	167.524	197.116
Movimentação SFH				
(+/-) Atualizações	-	-	4.812	5.940
(-) Pagamentos com ativos	-	-	(8.375)	-
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(2.400)	-
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	-	-	2.225	(13.732)
Movimentação Capital de giro/ SFI				
(+/-) Atualizações	12.558	22.282	12.558	22.282
(-) Pagamentos em moeda corrente	(866)	(2.451)	(866)	(2.451)
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	(9.976)	(30.016)	(9.976)	(30.016)
Movimentação Notas comerciais				
(+) Liberações	8.155	-	8.155	-
(+/-) Atualizações	(17)	-	(17)	-
(-) Pagamentos em ações	(8.138)	-	(8.138)	-
Total movimentação	1.716	(10.185)	(2.022)	(17.977)
Subtotal:	157.158	161.117	165.502	179.139
Estimativa de habilitação para RJ				
Assunção de dívida SFH	5.152	5.940	-	-
Ajuste a Valor Justo (AVJ)	(15.306)	(11.615)	(15.306)	(11.615)
Saldo final:	147.004	155.442	150.196	167.524

¹ No 4T25, contém ajuste por reavaliação de garantias no montante líquido de R\$ 6.695.

b. Cédulas de Crédito Bancário (CCBs)

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

Conforme Nota Explicativa nº 1.d a Companhia ajustou, em 31 de dezembro de 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.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
4ª Série da 1ª Emissão	1.143	1.088	1.143	1.088
15ª Série da 1ª Emissão	775.949	771.473	775.949	771.473
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	7.367	7.378
7ª Série da 3ª Emissão	31.692	31.427	31.692	31.427
1ª Série da 109ª Emissão	-	-	5.687	5.834
2ª Série da 109ª Emissão	-	-	5.846	5.965
3ª Série - 109ª Emissão	-	-	5.907	5.996
4ª Série - 109ª Emissão	-	-	5.947	6.033
5ª Série - 109ª Emissão	-	-	6.394	6.460
6ª Série - 109ª Emissão	-	-	4.355	4.496
7ª Série - 109ª Emissão	-	-	4.700	-
Outras emissões por CCB	536.380	538.036	536.380	538.036
Subtotal	1.345.164	1.342.024	1.391.367	1.384.186
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos	(904.476)	(904.476)	(904.476)	(904.476)
Atualização - Plano RJ	17.276	17.276	17.276	17.276
	(887.200)	(887.200)	(887.200)	(887.200)
Subtotal	457.964	454.824	504.167	496.986
Assunção de dívida - CCBs	6.800	7.083	-	-
Ajuste a valor justo (AVJ)	(309.614)	(295.502)	(309.614)	(295.502)
Total	155.150	166.405	194.553	201.484
Parcela circulante ¹	57.866	69.177	58.433	69.667
Parcela não circulante ²	97.284	97.228	136.120	131.817
Total	155.150	166.405	194.553	201.484

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\$ 38.836 de novos financiamentos.

i. Movimentação das CCBs

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial:	166.405	176.526	201.484	187.905
Movimentação da dívida corporativa				
(+/-) Atualizações	14.108	18.817	19.671	22.069
(+) Novas operações ¹	-	-	4.844	22.570
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(6.294)	(2.439)
(+/-) Ajustes/ baixas ²	(10.968)	(92.740)	(11.040)	(92.456)
Total movimentação	3.140	(73.923)	7.181	(50.256)
Subtotal:	169.545	102.603	208.665	137.649
Estimativa de habilitação para RJ				
Assunção de dívida - CCBs	(283)	(33)	-	-
Ajuste a Valor Justo (AVJ)	(14.112)	63.835	(14.112)	63.835
Saldo final:	155.150	166.405	194.553	201.484

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

² No 4T25, ajuste oriundo da reavaliação das garantias.

13 Debêntures a pagar

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

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

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

Emissões:	Apoio à produção *	Corporativo				Total
	5ª	1ª	4ª	11ª	Subtotal	
a) Debêntures a Pagar em 31/12/2023	397.720	15.746	15.134	18.638	49.518	447.238
(+/-) Estimativa de habilitação para RJ						
Reversão de encargos	(299.357)	(11.951)	(11.485)	(11.428)	(34.864)	(334.221)
Atualização - Plano RJ	3.427	148	142	280	570	3.997
Ajuste a valor justo (AVJ)	(71.287)	(3.069)	(2.950)	(5.827)	(11.846)	(83.133)
Saldo ajustado em 31/12/2023	30.503	874	841	1.663	3.378	33.881
(+) Atualização	1.042	35	31	61	127	1.169
Ajuste a valor justo (AVJ)	1.552	76	74	145	295	1.847
(+/-) Ajustes/ baixas ³	1.058	-	-	-	-	1.058
Saldo em 31/12/2024	34.155	985	946	1.869	3.800	37.955
(+) Atualização	2.162	78	76	149	303	2.465
Ajuste a valor justo (AVJ)	(2.084)	(80)	(75)	(149)	(304)	(2.388)
(+/-) Ajustes/ baixas ³	456	-	-	-	-	456
Saldo em 31/12/2025	34.689	983	947	1.869	3.799	38.488
Parcela circulante ¹	11.667	-	-	-	-	11.667
Parcela não circulante ²	23.022	983	947	1.869	3.799	26.821
Total	34.689	983	947	1.869	3.799	38.488

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.

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

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

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

a. Cláusulas Contratuais Restritivas ("Covenants") de Dívidas

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

As CCBs e as Debêntures a Pagar possuem cláusulas contratuais restritivas que sobre as quais são calculados os indicadores abaixo, determinados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e todos computados para a data base de 31 de dezembro de 2025:

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

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

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

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

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

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

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

14 Fornecedores

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

15 Obrigações com credores do plano de Recuperação Judicial

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

Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que,

naquela data, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial das Companhias e suas controladas (“Grupo (PDG)”), justificando que já havia transcorrido o prazo legal de dois anos, previsto no art. 61 da Lei 11.101/05, e que as obrigações do Plano estavam sendo regularmente cumpridas.

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

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

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

b. Valor justo da dívida com credores

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, época da entrada no programa de RJ, utilizando-se da técnica de valor presente. Com as alterações ocorridas e mudança de cenários, descritos na Nota Explicativa nº 1b, entre o início do programa de RJ, a saída da Companhia da classificação de empresa em situação de RJ, no final de 2021, e cenário atual, voltamos a atualizar o cálculo do valor justo sobre o saldo residual das dívidas concursais ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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 13,23% e 13,64% ao ano (Até 31 de dezembro de 2014: entre 8,40% e 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:

Classes por credor	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo a pagar em 31/12/2023	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 31/12/2024	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ^{2 7}	Saldo a pagar em 31/12/2025
Trabalhista													
Classe I ¹	A	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	79.880	946	(7.080)	5.463	79.209	684	(2.576)	3.155	80.472
Classe I ¹	D	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	643	38	-	-	681	29	-	-	710
					80.523	984	(7.080)	5.463	79.890	713	(2.576)	3.155	81.182 ⁸
Com garantia real													
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	305.849	13.462	(70.478)	-	248.833	9.991	(15.348)	(214.538)	28.938 ⁹
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	135.437	7.861	-	-	143.298	8.202	-	-	151.500
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	64.603	5.102	-	-	69.705	4.173	-	(73.879)	(1)
					505.889	26.425	(70.478)	-	461.836	22.366	(15.348)	(288.417)	180.437
Quirografário													
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	544	4	-	-	548	11	-	-	559 ⁵
Classe III ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	4.415	36	-	-	4.451	81	(2.081)	-	2.451 ³
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	481.746	21.147	(130.000)	-	372.893	16.973	(84.346)	-	305.520
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	105.008	7.301	(53.399)	-	58.910	3.900	(9.566)	-	53.244
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	2.124.767	15.817	(188.744)	103.312	2.055.152	45.030	(190.420)	248.886	2.158.648 ⁹
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	603.307	4.912	-	-	608.219	12.005	-	-	620.224
					3.319.787	49.217	(372.143)	103.312	3.100.173	78.000	(286.413)	248.886	3.140.646
ME/EPP													
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	59	-	-	-	59	2	-	-	61 ⁵
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	51.085	296	(3.726)	4.727	52.382	700	(247)	922	53.757
					51.144	296	(3.726)	4.727	52.441	702	(247)	922	53.818
Total geral à pagar:					3.957.343	76.922	(453.427)	113.502	3.694.340	101.781	(304.584)	(35.454)	3.456.083
Ajuste para o valor justo ⁶					(3.139.854)	131.394	-	(56.758)	(3.065.218)	(20.249)	60.595	7.054	(3.017.818)
Encargos ⁶					405.779	133.906	-	1.730	541.415	(8.062)	24.125	2.808	560.286
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.223.268	342.222	(453.427)	58.474	1.170.537	73.470	(219.864)	(25.592)	998.551
Parcela circulante					85.541	1.024	(7.080)	5.463	84.948	807	(4.657)	3.155	84.253
Parcela não circulante					1.137.727	341.198	(446.347)	53.011	1.085.589	72.663	(215.207)	(28.747)	914.298
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.223.268	342.222	(453.427)	58.474	1.170.537	73.470	(219.864)	(25.592)	998.551
Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:					Saldo a pagar em 31/12/2023	Correção monetária	Pagamentos⁴	Adições e Baixas²	Saldo a pagar em 31/12/2024	Correção monetária	Pagamentos⁴	Adições e Baixas^{2 7}	Saldo a pagar em 31/12/2025
2022					85.541	1.024	(7.080)	5.463	84.948	807	(4.657)	3.155	84.253
2032					1.092.642	54.873	(253.877)	-	893.638	43.239	(109.260)	(288.417)	539.200
2037					2.175.853	16.113	(192.470)	108.039	2.107.535	45.730	(190.667)	249.808	2.212.406
2042					603.307	4.912	-	-	608.219	12.005	-	-	620.224
Total					3.957.343	76.922	(453.427)	113.502	3.694.340	101.781	(304.584)	(35.454)	3.456.083

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 calculo para impostos diferidos.

⁷ Contém reclassificação líquida em 2025 de R\$ 9.563 das contingências jurídicas.

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

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

16 Obrigações por aquisição de imóveis

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

O saldo a pagar pode estar formado por parcelas negociadas para pagamento através de permuta física, a serem quitadas com a entrega de unidades e que são registradas na rubrica de Adiantamentos de clientes (Nota explicativa nº 18b) ou através de recurso financeiro, vinculados ou não ao valor geral de venda (VGV) na comercialização de empreendimentos.

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

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

Os saldos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 têm por base compromissos assumidos para liquidação, através de recurso financeiro, e a parcela não circulante tem como vencimento o ano de 2027.

Numerários:	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Parcela circulante	-	327
Parcela não circulante	7.413	6.351
Total	7.413	6.678

17 Obrigações tributárias

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

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

O saldo de Prejuízo Fiscal acumulado da Companhia em 31 de dezembro de 2025 de imposto de renda e o saldo acumulado de base negativa Contribuição é de R\$ 5.242.211 (2024: R\$ 5.167.375).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Tributos parcelados (a)	397	476	35.158	53.767
Impostos a recolher	324	747	20.125	6.867
Total	721	1.223	55.283	60.634
Parcela circulante	379	828	32.125	27.603
Parcela não circulante	342	395	23.158	33.031
Total	721	1.223	55.283	60.634

a. Tributos parcelados

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Programa de Regularização Tributária:				
- Parcelamento Excepcional	397	476	17.734	37.911
Parcelamento ordinário:				
- IRPJ e CSLL	-	-	-	238
- PIS e COFINS	-	-	-	163
- ISS	-	-	17.424	15.455
Total	397	476	35.158	53.767
Parcela Circulante	55	81	12.000	20.736
Parcela Não Circulante	342	395	23.158	33.031
Total	397	476	35.158	53.767

i. Movimentação dos tributos parcelados

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Parcelamentos realizados				
Saldo inicial	476	496	53.767	55.598
(-) Parcelamentos cancelados:				
. Rescisão Parcelamento excepcional	-	-	(19.968)	(9.442)
(+) Novos parcelamentos:				
. Parcelamento Excepcional	-	-	-	616
. Parcelamento Ordinário	-	-	-	800
. Adesão PGDAU	-	-	-	7.923
(+) Atualização (Selic)	43	39	5.380	3.694
(-) Pagamentos	(122)	(59)	(4.021)	(5.422)
	(79)	(20)	(18.609)	(1.831)
Saldos à pagar	397	476	35.158	53.767

b. Despesas com imposto de renda e contribuição social

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Bases tributáveis:				
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	(335.412)	(493.039)	(332.216)	(490.212)
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	27.542	29.241
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	24.402	25.567
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	3.821	5.894
. Alíquota nominal (LR)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
. Alíquota nominal (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
. Alíquota nominal (LP)	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
(=) Expectativa para IR e CS:	(114.040)	(167.633)	(110.373)	(163.320)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre ajustes:				
. Equivalência patrimonial	49.931	37.565	821	(119)
. Adições e exclusões temporárias	8.008	201.200	5.132	202.915
. Adições e exclusões permanentes	2.680	8.874	25.511	10.179
. Créditos fiscais não contabilizados	60.993	(35.805)	83.285	(8.281)
. Ajuste a valor justo sobre dívida credores RJ	(2.398)	19.298	(2.398)	19.298
. Adições ou exclusões temporárias dos encargos dívida credores RJ	2.741	(587)	2.741	(587)
(=) Despesa ou receita com IR e CS:	7.915	62.912	4.719	60.085
Composição da despesa (receita) no resultado:				
Corrente	-	-	(4.190)	(3.034)
Diferido	7.915	62.912	8.909	63.119
	7.915	62.912	4.719	60.085
Distribuição do imposto de renda e contribuição social no resultado:				
Impostos correntes:				
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	(529)	(561)
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	(752)	(787)
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	(1.299)	(2.004)
Sub total	-	-	(2.580)	(3.352)
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	-	-	(1.610)	318
Total	-	-	(4.190)	(3.034)
Impostos diferidos:				
. Lucro real (LR): ajustes sobre dívida de credores RJ	343	18.711	343	18.711
. Base do LR/LP ou RET: ajustes sobre diferença com critério fiscal	7.572	44.201	8.566	44.408
Total	7.915	62.912	8.909	63.119

c. Ativos e passivos fiscais diferidos

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

i. Composição dos Passivos fiscais diferidos

Tributo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
IRPJ	-	-	2.139	2.781
CSLL	-	-	1.144	1.495
IR e CS sobre AVJ	754.982	762.898	754.982	762.898
Subtotal	754.982	762.898	758.265	767.174
PIS e COFINS	699	699	6.943	8.884
Total	755.681	763.597	765.208	776.058
Parcela Circulante	699	699	10.226	13.160
Parcela Não Circulante	754.982	762.898	754.982	762.898
Total	755.681	763.597	765.208	776.058

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

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

a. Receita de vendas, custos e distratos

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

	Consolidado			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Novos Projetos	Demais Projetos	Novos Projetos	Demais Projetos
Empreendimentos em construção				
1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
a) Receita de vendas contratadas	50.780	31.450	65.201	29.828
b) Receita de vendas apropriadas	(7.313)	(15.039)	(19.857)	(14.723)
	43.467	16.411	45.344	15.105
c) Efeito da provisão para distratos	(105)	(305)	510	(770)
Receita de vendas a apropriar (a-b-c)	43.362	16.106	45.854	14.335
2) Receita de indenização nos distratos	-	-	-	-
3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis	-	-	-	-
4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas				
a) Custo orçado total das unidades vendidas				
i) Custo orçado (terreno e construção)	(79.739)	(20.394)	(127.085)	(84.832)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	11.483	9.701	34.253	41.874
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	-	-	(5.196)	(41)
iv) Encargos financeiros apropriados	-	-	2.425	10
	(68.256)	(10.693)	(95.603)	(42.989)
b) Efeito da provisão para distratos				
ii) Distratos - custos apropriados	75	-	(412)	422
	75	-	(412)	422
Custo orçado total a apropriar (a + b)	(68.181)	(10.693)	(96.015)	(42.567)
5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)	(68.181)	(10.693)	(93.244)	(42.536)
6) Resultado das vendas a apropriar				
Receita de vendas a apropriar (1)	50.780	16.106	65.201	29.828
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(37.119)	(10.693)	(57.901)	(33.006)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	-	(599)	(313)	(551)
Resultado bruto	13.661	4.814	6.987	(3.729)
Margem bruta	27%	30%	11%	-13%
% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros	14%	48%	27%	49%
Empreendimentos em construção e concluídos				
1) Custos orçados a apropriar em estoque				
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(68.256)	(67.280)	(92.832)	(65.178)
b) Custo incorrido alocado ao estoque				
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	6.252	32.172	23.460	32.203
ii) Encargos financeiros a apropriar	-	-	(2.771)	(31)
	6.252	32.172	20.689	32.172
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)	(62.004)	(35.108)	(72.143)	(33.006)
Efeito dos distratos				
c) Distratos - custos a apropriar	-	2.102	(10.735)	3.378
	-	2.102	(10.735)	3.378
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)	(62.004)	(33.006)	(82.878)	(29.628)
2) Provisão para distratos (no Passivo)				
a) Ajuste em receitas apropriadas	-	9.849	407	9.266
b) Ajuste em contas a receber de clientes	-	(8.170)	(507)	7.587
c) Receita indenização por distratos	-	-	2	(374)
	-	1.679	(98)	16.479
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	-	6	35	6
Provisão para distratos a pagar	-	1.685	(63)	16.485

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

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentada na Nota Explicativa nº 2.4.7 destas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025, 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Permuta física - obras iniciadas	-	-	94.476	94.988
Permuta física - obras a iniciar	-	-	-	3.190
Recebimento de clientes	-	-	57.404	54.321
Subtotal	-	-	151.880	152.499
Distratos incorridos a pagar	639	640	59.242	55.003
Provisão de distratos a pagar	-	-	24.221	32.894
Subtotal	639	640	83.463	87.897
Total	639	640	235.343	240.396
Parcela circulante	639	640	90.036	220.951
Parcela não circulante	-	-	145.307	19.445
Total	639	640	235.343	240.396

19 Provisões para contingências diversas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Provisão para contingências jurídicas (a)	28.140	28.548	633.357	635.915
Garantia após entrega do empreendimento (b)	-	334	17.447	19.833
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	177.561	184.450
Total	28.140	28.882	828.365	840.198
Parcela circulante	75	279	182.311	193.466
Parcela não circulante	28.065	28.603	646.054	646.732
Total	28.140	28.882	828.365	840.198

a. Provisão para contingências jurídicas

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

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

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

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

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

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

	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2023	22.245	3.387	7.611	33.243
Adições	1.357	685	425	2.467
Reversões	(614)	-	(158)	(772)
Reclassificação para RJ	(6.335)	-	(55)	(6.390)
Saldo em 31/12/2024	16.653	4.072	7.823	28.548
Adições	697	218	187	1.102
Reversões	(210)	(542)	(758)	(1.510)
Saldo em 31/12/2025	17.140	3.748	7.252	28.140

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2023	86.563	202.511	359.854	648.928
Adições	6.744	20.354	11.469	38.567
Reversões	(7.766)	(3.442)	(12.732)	(23.940)
Reclassificação para RJ	(15.000)	-	(12.640)	(27.640)
Saldo em 31/12/2024	70.541	219.423	345.951	635.915
Adições	6.466	21.437	33.364	61.267
Reversões	(806)	(14.567)	(32.013)	(47.386)
Reclassificação para RJ	(3.823)	-	(12.616)	(16.439)
Saldo em 31/12/2025	72.378	226.293	334.686	633.357

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

Natureza – Perda Provável	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Trabalhistas ⁱ	17.140	16.653	72.378	70.541
Tributárias	3.748	4.072	226.293	219.423
Cíveis ⁱ	7.252	7.823	334.686	345.951
Total	28.140	28.548	633.357	635.915
Parcela circulante	75	75	2.479	2.516
Parcela não circulante	28.065	28.473	630.878	633.399
¹ Parcela não circulante - pós RJ	418	1.327	90.138	105.344
² Parcela não circulante - antes RJ	23.899	23.074	314.447	308.632
³ Parcela não Circulante - Tributária	3.748	4.072	226.293	219.423
Total	28.140	28.548	633.357	635.915

ⁱ Valores líquidos reclassificados no montante de R\$ 44.079, 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:

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Trabalhistas	599	380	21.737	19.735
Tributárias	208.627	130.064	466.197	398.497
Cíveis	26.919	24.740	390.538	412.899
Total	236.145	155.184	878.472	831.131
Parcela Circulante	-	-	-	-
Parcela não circulante	236.145	155.184	878.472	831.131
¹ Parcela não circulante - pós RJ	2.797	2.365	238.226	235.097
² Parcela não circulante - antes RJ	24.721	22.755	174.049	197.537
³ Parcela não Circulante - Tributária	208.627	130.064	466.197	398.497
Total	236.145	155.184	878.472	831.131

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segrega o total das ações, em 31 de dezembro de 2025, em quatro categorias de estimativas para possível encerramento dos processos:

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

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

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

Após intimada, a RFB não apresentou novos recursos e atualmente o auto de infração original encontra-se migrado para cobrança residual de imposto devido por contribuição social, relativa à liquidação do julgado, no valor aproximado de R\$ 34.576, já com multa e juros. A Companhia permanece na discussão sobre esta cobrança residual, não deduzida do saldo existente e suficiente de base negativa de CSLL. A Companhia e nossos assessores entendem que a possibilidade de qualquer obrigação de desembolso, relacionado a esta cobrança residual, é remota.

b. Provisão para garantia após entrega do empreendimento

O montante da provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada nestas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, na Nota Explicativa nº. 2.4.5a,

representa a expectativa com possíveis gastos para manutenção de itens aplicados na construção dos empreendimentos entregues aos clientes da Companhia.

Provisão para Garantia	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Parcela circulante	-	204	2.271	6.500
Parcela não circulante	-	130	15.176	13.333
Total da provisão	-	334	17.447	19.833

c. Provisão para multa por atraso na entrega do empreendimento

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

20 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social da Companhia, está representado em 31 de dezembro de 2025, por 3.287.486 (três milhões, duzentos e oitenta e sete mil, quatrocentos e oitenta e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, no valor total de R\$ 6.972.816.

Conforme aprovado nas AGEs realizadas em 28 de janeiro de 2025 e 13 de outubro de 2025, a Companhia efetuou o grupamento de suas ações nas proporções de 125 para 1 e 200 para 1, cujos efeitos passaram a vigorar a partir de 28 de fevereiro de 2025 e 17 de novembro de 2025, respectivamente.

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

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 31/12/2023	77.786.471	6.195.036	(52.308)	6.142.728
Aumento de Capital	1.665.719.106	416.429	-	416.429
Saldo em 31/12/2024	1.743.505.577	6.611.465	(52.308)	6.559.157
Grupamento de ações 125/1	13.948.045	-	-	-
Aumento de Capital ¹	643.549.296	361.351	-	361.351
Grupamento de ações 200/1	3.287.486	-	-	-
Saldo em 31/12/2025	3.287.486	6.972.816	(52.308)	6.920.508

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

¹ Em 02 de outubro de 2025, o Conselho de Administração da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações homologou o aumento de capital aprovado em 07 de agosto de 2025, no montante de R\$ 345.293, mediante emissão privada de 627.806.311 ações ordinárias, ao preço de R\$ 0,55 por ação, integralizado por capitalização de créditos concursais e extraconcursais, nos termos do plano de recuperação judicial.

Em decorrência, o capital social passou de R\$ 6.627.523 para R\$ 6.972.816, representado por 657.497.341 ações ordinárias.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do CA, em emissões que somem, excluídos os aumentos deliberados em assembleia geral, até o limite de 9.000.000.000 (nove bilhões) ações ordinárias.

b. Ações em tesouraria

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

Ao término do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não apresentava saldo de ações em tesouraria, em razão do grupamento de ações realizado na proporção de 200 para 1 (Nota 20.a).

As movimentações das ações em tesouraria podem ser assim demonstradas:

Ações em tesouraria	Quantidade de ações ON	Total R\$
Saldo em 31/12/2023	37.682	898
Venda de ações por decisão judicial	(27.145)	(647)
Saldo em 31/12/2024	10.537	251
Grupamento de ações 125/1	84	-
Grupamento de ações 200/1	-	(251)
Saldo em 31/12/2025	84	-

c. Lucro ou prejuízo por ação

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

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo por ação básico		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(327.497)	(430.127)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em Mil)	895.193	560.807
Prejuízo por ação (em R\$) – básico	(0,36584)	(0,76698)
Prejuízo por ação diluído		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(327.497)	(430.127)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em Mil)	895.193	560.807
Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	(0,36584)	(0,76698)
Grupamento de ações ⁱ		
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em Mil)	-	1.726
Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	(0,36584)	(249,26806)

ⁱ Em decorrência dos grupamento de ações, acordados no IT25 (125/1) e 4T25 (200/1), o cálculo do prejuízo por ação apresentado em 31/12/2025 foi recalculado par fins de comparabilidade, em atendimento ao requerido no CPC 41.

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

21 Instrumentos financeiros

Adoção inicial do CPC 48 sobre Instrumentos financeiros

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

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

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

a. Análise dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

		Controladora		Consolidado		Classificação
	Nota	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	IFRS 9
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	86	173	18.821	17.439	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	-	80	13.306	11.973	Custo amortizado
Contas a receber	5	1.699	2.138	107.453	146.889	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	11d	2.691.150	2.662.338	3.847	2.991	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		2.692.935	2.664.729	143.427	179.292	
Passivos financeiros						
Fornecedores		6.342	4.699	195.489	182.145	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	12	302.154	321.847	381.911	369.008	Custo amortizado
Debêntures a pagar	13	38.488	37.955	38.488	37.955	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	15	998.551	1.170.537	998.551	1.170.537	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	16	-	-	7.413	6.678	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	11d	701.710	681.184	17.461	16.583	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		27.065	-	37.162	6.963	Custo amortizado
Outras obrigações		394	296	167.708	144.200	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		2.074.704	2.216.518	1.844.183	1.934.069	

i. Valor justo dos ativos e passivos

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

b. Considerações sobre riscos em instrumentos financeiros

Risco de taxas de juros

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

As Obrigações com credores do plano de recuperação judicial têm exposição a juros + variação da TR ou IPCA.

Análise de sensibilidade

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 31 de dezembro de 2025, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2025 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculados cenários com deterioração de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2025, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 31/12/2025	Cenário Provável		
		I	II	III
Aplicações financeiras				
Certificado de depósito bancário (CDB)	23.693	14,32%	10,74%	7,16%
Receita projetada		3.393	2.545	1.696
Receita projetada total		3.393	2.545	1.696

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 31 de dezembro de 2025, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nas taxas da TR, CDI e do IPCA vigentes em 31 de dezembro de 2025, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50% sobre CDI, TR e IPCA.

Operação	Risco	Risco sobre saldo em 31/12/2025	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos, empréstimos e CCBs		237.775			
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	198.939	338	422	507
Taxa sujeita à variação	IPCA	38.836	5.169	6.461	7.754
Encargos financeiros projetados			5.507	6.883	8.261
Debêntures		26.821			
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	26.821	46	57	68
Encargos financeiros projetados			46	57	68

Gestão de capital

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

A Companhia administra o capital por meio de quocientes de alavancagem, que é a dívida líquida, menos dívidas para o apoio à produção, dividida pelo patrimônio consolidado. A Companhia inclui na dívida líquida os empréstimos e os financiamentos, exceto aqueles destinados ao financiamento/apoio à produção, concedidos nas condições do SFH, subtraindo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. A tabela abaixo demonstra o total do patrimônio consolidado da Companhia, assim como as dívidas contratadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	49.616	59.140
. Outras dívidas corporativas	100.580	108.384
Total de empréstimos e financiamentos	150.196	167.524
Debêntures a pagar	38.488	37.955
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	231.715	208.447
Total da dívida bruta	420.399	413.926
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(32.127)	(29.412)
Dívida líquida	388.272	384.514
(-) Dívida de SFH	(49.616)	(59.140)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(34.689)	(34.155)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	303.967	291.219
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	(3.308.533)	(3.333.497)
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-9,2%	-8,7%

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

Risco de liquidez

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

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

Risco cambial

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

Risco de crédito

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

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

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

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

22 Gerenciamento de risco de negócio

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

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

a. Implementação do sistema de controle de risco

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

b. Sistema de controle de risco

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

c. Controle do risco de perdas

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

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

d. Controle da exposição máxima de caixa

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

e. Atuação em mercado com liquidez

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

f. Riscos operacionais

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

23 Cobertura de seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza

de sua atividade. As apólices estão em vigor, e os prêmios foram devidamente pagos. A Companhia considera que possui um programa de gerenciamento adequado com seus objetivos de delimitação de riscos e busca constantemente, no mercado, coberturas compatíveis com o seu porte e operações.

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		31/12/2025	31/12/2024
Seguro de construção (Risco de Engenharia e de Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	39.231	39.231
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	3.100	3.100
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	50.000	150.000
		92.331	192.331

24 Pagamento baseado em ações

Plano de incentivo de longo prazo

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

25 Informações por segmento

A Companhia revisou a forma de avaliação e resultados de seus negócios, de venda de unidades e prestação de serviços, entendendo que sua recente unidade de negócio de serviços ainda não apresentou resultados relevantes que contribuíssem para apresentação das informações segregadas, por segmento, para essas informações contábeis intermediárias referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

26 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vendas imobiliárias	284	-	125.728	126.818
(+/-) Provisão ou reversão de distratos	-	-	45.185	27.075
(-) Distratos incorridos	-	-	(35.570)	(26.133)
(+/-) Ajuste a valor presente	-	-	(85)	(354)
Receita de vendas imobiliárias	284	-	135.258	127.406
Outras receitas operacionais	-	-	574	1.037
Receita bruta	284	-	135.832	128.443
Deduções da receita	(42)	-	(10.560)	(8.488)
(-) Impostos (correntes e diferidos)	(42)	-	(869)	(1.794)
(-) Cancelamentos e descontos	-	-	(9.691)	(6.694)
Receita operacional líquida	242	-	125.272	119.955

27 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custos das unidades vendidas	(141)	-	(23.868)	(88.747)
(+/-) Distratos incorridos	-	-	(32.655)	(17.485)
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	-	-	(8.624)	(8.709)
Custo de vendas imobiliárias	(141)	-	(65.147)	(114.941)
Encargos (capitalizados) revertidos (Nota 6)	(3)	-	(6.499)	(1.974)
Custo dos imóveis vendidos	(144)	-	(71.646)	(116.915)

28 Despesas de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Propaganda, publicidade e demais	(222)	(311)	(1.387)	(2.486)
Comissões e premiações sobre vendas	-	-	(751)	(653)
Estande de vendas	(5)	(6)	(1.450)	(1.452)
Despesas com unidades prontas	(333)	(257)	(35.728)	(39.364)
Total	(560)	(574)	(39.316)	(43.955)

29 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Salários, encargos e benefícios ¹	-	-	(27.040)	(33.363)
Honorários da administração	(4.091)	(1.390)	(4.593)	(1.390)
Participação nos resultados	(926)	-	(5.373)	-
Salários e encargos	(5.017)	(1.390)	(37.006)	(34.753)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(5.763)	(3.326)	(7.479)	(4.554)
Manutenção de informática	(1.113)	(1.424)	(2.694)	(2.830)
Consultoria	(2.130)	(2.258)	(3.370)	(3.273)
Outros serviços	(1)	(1)	(278)	(329)
Prestação de Serviços	(9.007)	(7.009)	(13.821)	(10.986)
Viagens	(26)	(2)	(258)	(120)
Telecomunicações e internet	(131)	(135)	(178)	(176)
Aluguel e reforma de imóveis	(115)	(372)	(400)	(810)
Outras despesas	(1.475)	(2.594)	(2.047)	(3.964)
Outras despesas administrativas	(1.747)	(3.103)	(2.883)	(5.070)
Total	(15.771)	(11.502)	(53.710)	(50.809)

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

30 Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas

Os ajustes registrados nesta rubrica tiveram como contrapartida as seguintes rubricas patrimoniais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades	-	-	57	(246)
Contas a receber de clientes	(223)	224	(43.273)	2.175
Estoques	(982)	(740)	(29.528)	(5.432)
Partes relacionadas	(697)	500	(762)	19.839
Outros créditos	4.116	17	5.280	1.739
Investimentos ¹	4.804	(4.370)	12.769	(15.938)
Fornecedores a pagar	(14.533)	(14.981)	4.031	(30.164)
Impostos	1	(23)	(6.169)	(4.243)
Provisões/ reversões				
. Contingências jurídicas	16.996	(1.172)	6.795	(8.801)
. Multa por atraso de obra	-	-	(16.808)	(13.398)
Outras obrigações	(13.224)	(2.413)	(13.904)	(2.804)
Demais contas patrimoniais	(1.605)	(6.590)	(1.089)	(3.724)
Total	(5.347)	(29.548)	(82.601)	(60.997)

¹ Contempla ganho de capital de R\$ 7,9 milhões, no resultado consolidado do 3T 25, referente a venda do empreendimento Golden Tulip.

31 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	59	27	3.030	3.648
Variação monetária, juros e multas	256	413	21.956	34.705
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	-	87.474	-	87.474
Reversão líquida de juros *	-	14.175	-	14.175
Outras receitas financeiras	-	199	920	6.217
	315	102.288	25.906	146.219
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos	(3.128)	(145)	(8.825)	(2.684)
Despesas bancárias	(1)	(5)	(72)	(101)
Outras despesas financeiras ²	(34.637)	(14.226)	(98.044)	(54.642)
Encargos sobre a dívida de RJ	(94.771)	(76.922)	(94.771)	(76.922)
Total de despesas financeiras	(132.537)	(91.298)	(201.712)	(134.349)
Juros capitalizados (Nota 6)	3	-	5.694	-
Ajuste de encargos na provisão de distratos	-	-	(7.456)	3.411
AVJ sobre estimativa de habilitação RJ *	31.805	(68.887)	31.805	(68.887)
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	(66.272)	(282.927)	(66.272)	(282.927)
	(167.001)	(443.112)	(237.941)	(482.752)
Total do resultado financeiro	(166.686)	(340.824)	(212.035)	(336.533)

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

² Contém R\$ 37.844, 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.

32 Transações que não afetaram o caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Atividades Operacionais				
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(15.346)	(70.479)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(12.117)	(57.276)	-	-
Adiantamentos de clientes	1.269	-	1.269	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	14.228	-	14.228	-
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	299.173	(241.998)	278.606	(241.998)
Outras obrigações	52.536	(15.992)	74.486	(15.992)
	355.089	(315.266)	353.243	(328.469)
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos	6.262	(101.163)	8.108	(87.960)
Aumento de capital social	(361.351)	416.429	(361.351)	416.429
	(355.089)	315.266	(353.243)	328.469
	-	-	-	-
	-	-	-	-
Reconciliação com os eventos não caixa:				
Pagamento a credores concursais com dação de ativos	(15.346)	(70.479)	(15.346)	(70.479)
Amortização de SFH e outras obrigações com dação de ativos	-	-	23.454	-
Aumento de capital com capitalização de créditos concursais	(289.235)	(416.429)	(289.235)	(416.429)
Reclassificação contingências x RJ	(20.567)	24.006	25.975	24.006
Ajustes entre dívidas extraconcursal e concursal	12.154	63.954	(25.975)	134.433
Cessão de dívida com partes relacionadas	30.021	83.682	-	-
Pagamento de obrigações com aumento de capital	(72.116)	-	(72.116)	-
Total	(355.089)	(315.266)	(353.243)	(328.469)

33 Auditores independentes

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

34 Outras informações

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

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

35 Eventos subsequentes

A Companhia informa que não há eventos subsequentes entre a data de aprovação destas Demonstrações Financeiras e a presente data de divulgação.

Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal do PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, em reunião realizada às 14:00 horas do dia 24 de março de 2026, por meio de videoconferência, considerando-se realizada, portanto, no escritório da Companhia, localizado na cidade de São Paulo, na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1855, 6º andar, CEP: 04548-903, procedeu ao exame das demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas de suas notas explicativas, do relatório dos auditores independentes, do parecer do Comitê de Auditoria não Estatutário, do relatório resumido do Comitê de Auditoria não Estatutário, do relatório da administração, das contas dos administradores e da proposta de destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Com base nos exames efetuados e considerando o relatório dos auditores independentes da Grant Thornton Auditores e Independentes Ltda., sem ressalvas, de 24 de março de 2026, conclui, por unanimidade, que os referidos documentos refletem adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e que opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados e votados pela assembleia geral da Companhia.

São Paulo, 24 de março de 2026.

Sérgio Americano Mendes – Presidente
Fladimir Ferreira de Moraes - Membro Efetivo
Murilo Prado Badaró - Membro Efetivo

RELATÓRIO DO COMITÊ DE AUDITORIA NÃO ESTATUTÁRIO – Ano base 2025

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Introdução

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

Para o exercício, findo em 31 de dezembro de 2025, o Comitê de Auditoria estava composto por 3 (três) membros:

1. João de Saint Brisson Paes de Carvalho (Coordenador e eleito em junho de 2024) e, também, Membro do CA);
2. Sra. Natália Maria Fernandes Pires (Membro eleito em junho de 2024).
3. Sr. Pedro Henrique Ribeiro Novaes (Membro eleito em janeiro de 2025, e, também, Membro do CA).

Atividades do Comitê de Auditoria

O planejamento do CAI para o exercício de 2025, incluindo a discussão e apreciação das demonstrações financeiras trimestrais e anuais para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, com divulgação prevista para 30/03/2026, promoveu 11 (onze) reuniões do Comitê para o ano de 2025. Nesse período as reuniões ordinárias totalizaram 07 (sete) reuniões, envolvendo gestores e administração da Companhia, e mais 4 (quatro) reuniões extraordinárias, com o auditor independente da Companhia Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Temas discutidos pelo Comitê de Auditoria

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

a) Auditoria Independente

1. Análise e principais conclusões obtidas nas revisões trimestrais (ITR) e no exame das Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.
2. Eventuais fragilidades, deficiências e recomendações para melhorias, apontadas no relatório do auditor externo, sobre controles internos; bem como os respectivos planos de ação das áreas internas da PDG para a correção ou melhoria dos pontos identificados.
3. Apreciação e discussão dos relatórios emitidos pelos auditores externos, incluindo avaliação de sua independência.

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

1. Acompanhamento dos controles internos das principais áreas operacionais da Companhia, monitoramento de deficiências identificadas e avaliação dos respectivos planos de ação.

c) Controles internos e gestão de riscos

1. Discussão quanto a Matriz de Riscos da Companhia, envolvendo (i) avaliação sobre a classificação de impactos e probabilidades de ocorrência, (ii) acompanhamento de planos de mitigação dos riscos junto aos responsáveis pela sua execução, (iii) Acompanhamento mensal da implementação das ações e (iv) alinhamento com os administradores da Companhia.

2. Discussão quanto ao risco significativo apontado no relatório da Auditoria Independente relacionado com a continuidade operacional da Companhia.

d) Gestão financeira e operacional

1. Discussão acerca dos fluxos de caixa projetados para continuidade e sustentabilidade dos negócios, principalmente oriundos da venda de estoques imóveis concluídos e novos lançamentos.
2. Reuniões mensais com a Controladoria da Companhia para análise das variações relevantes nas contas contábeis e acompanhamento do processo de elaboração das demonstrações contábeis mensais e anuais.
3. Discussão sobre o caixa consolidado, sobre caixa livre e restrito. Foi solicitado detalhamento e reconciliação contínua entre o caixa consolidado divulgado e o caixa livre.
4. Recomendações para o Conselho de Administração quanto à adequação das demonstrações financeiras trimestrais e anuais do exercício de 2025.
5. Estratégia de proteção de caixa dos empreendimentos em construção, entrega da obra e repasse junto à Instituição Financeira
6. Parcelamentos tributários e controles de obrigações tributárias acessórias.
7. Credores omissos da Recuperação Judicial (RJ), sem dados cadastrais, gerando impossibilidade de emissão de ações e baixa do passivo até atualização cadastral do credor.
8. Discussão acerca do financiamento e início das obras de novos empreendimentos.

e) Governança Corporativa

1. Avaliação e monitoramento da adequação de transações com partes relacionadas.
2. Discussão com o Conselho de Administração acerca da atuação do Comitê e aprimoramento contínuo das práticas de governança.
3. Acompanhamento sobre possíveis ofícios da CVM/B3 ou denúncias no canal de ética da Companhia.

f) Parecer do Comitê de Auditoria sobre as Demonstrações Financeiras do exercício de 2025

O Comitê de Auditoria Não Estatutário da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no seu Regimento Interno, procederam à avaliação e análise das demonstrações financeiras relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório anual da Administração. Com base nos trabalhos realizados e nas informações prestadas pela Administração da Companhia e pela auditoria externa Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., este Comitê opina favoravelmente quanto a essas demonstrações financeiras e o relatório da administração e considera que esses documentos estão em condições de serem submetidos para apreciação do Conselho de Administração da Companhia e posterior encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária de Acionistas para deliberação, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 23 de março de 2026

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

Pedro Henrique Ribeiro Novaes
Membro do CAI e CA

Natália Maria Fernandes Pires
Membro do CAI

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 25 de março de 2026.

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

ROBERTO GIARELLI
Diretor Vice-presidente Financeiro

Declaração dos diretores sobre o relatório do auditor independente

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

Declaro, na qualidade de diretor responsável por fazer elaborar as demonstrações financeiras da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 2.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos do artigo 27, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80/2022, conforme alterada, que 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (o "Parecer").

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

1. A Companhia saiu da Recuperação Judicial em 14 de outubro de 2021, conforme decisão proferida pelo Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais. Desde a aprovação do plano e de seu aditamento, aprovados pelos credores da Companhia em novembro de 2017 e dezembro de 2020, respectivamente, a Companhia vem cumprindo integralmente os pagamentos previstos, estando em dia com o cronograma e todas as obrigações previstas no plano.
2. O Plano de Recuperação encontra-se atualmente com plena eficácia. Destacamos que até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, acumulamos pagamentos no montante total de R\$ 2.249 bilhão, realizados através de dações em ativos (R\$ 305 milhões), pagamentos com recursos próprios (R\$ 135 milhões) e pagamento com ações da Companhia (R\$ 1.810 bilhão). Também é relevante destacar que o saldo restante da dívida (R\$ 3.456 bilhão) está concentrado em 2% (R\$ 84 milhões) para realização no curtíssimo prazo, também a ser quitado com recursos provenientes das nossas operações e entrega de ações da Companhia e, 98% (R\$ 3.372 bilhão) para longuíssimo prazo (entre 06 e 16 anos).
3. As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano inicial de RJ, continuam sendo negociadas individualmente com cada credor e possuem, na sua maioria, garantias envolvendo os ativos do Grupo PDG. É relevante afirmar que na insuficiência de garantias e apuração de eventual saldo residual, este será classificado como credor quirografário, do Plano de Recuperação Judicial, e terá seu vencimento definido para novembro de 2037.
4. Com base na Projeção de Caixa de Longo Prazo (cinco anos) que vem sendo avaliada e acompanhada por nossos auditores a cada final de exercício, principalmente desde o início da Recuperação Judicial em 2017, verifica-se que a Companhia sempre projetou manter sua operação ativa e nunca avaliou a necessidade de liquidação total de seus ativos. O marco inicial do processo de retomada operacional da Companhia, seguindo o planejamento estratégico realizado, ocorreu no segundo semestre de 2022 com o lançamento do empreendimento ix. Tatuapé e a antecipação do início de sua obra, ocorrida em agosto de 2023. O lançamento do segundo empreendimento, ix. Santana, ocorrido no final de 2023, e a aprovação de novas viabilidades para futuros lançamentos, conforme detalhado em nosso relatório da administração, 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, 25 de março de 2026.

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

ROBERTO GIARELLI
Diretor Vice-presidente Financeiro