Docusign Envelope ID: D1FF1F4D-9284-8C40-8045-3DED72926BFF

PDG COMPANHIA SECURITIZADORA

PDG securitizadora

Companhia Aberta
CNPJ/MF 09.538.973/0001-53

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2025

www.pdg.com.br

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da PDG Companhia Securitizadora ("Companhia") apresenta o relatório da administração em conjunto com as Demonstrações Financeiras individuais e o Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras individuais da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. **1. Cenário atual:** PDG Companhia Securitizadora é uma empresa controlada pela PDG Realty S.A Empreendimentos e Participações ("PDG"), que detém 100% de seu capital total. **2. Administração:** A Administração da Companhia está composta em 31 de dezembro de 2025, pelos membros, conforme demonstrado na tabela abaixo.

Nome	Cargo ocupado
Renato Barboza	Presidente do Conselho de Administração
Maurício Tiso de Souza	Diretor Presidente, Diretor de Relações com Investidores e de Securitização
Maurício Tiso de Souza	Membro efetivo do Conselho de Administração
Caio Augusto Bento	Vice-Presidente do Conselho de Administração
Roberto Giarelli	Diretor de Compliance

3. Política de investimentos: A política de investimentos para o exercício está voltada para o aproveitamento das oportunidades de negócios dentre aqueles definidos no objeto social da Companhia, principalmente para (i) aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários; (ii) emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários. **4. Política de equidade:** Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não mantinha quadro próprio de colaboradores, motivo pelo qual não são aplicáveis, no presente exercício, as divulgações relacionadas à composição da força de trabalho e à análise de remuneração segregada por sexo e função. A Diretoria e o Conselho de Administração encontram-se, nesta data, compostos exclusivamente por membros do sexo masculino. A Companhia observa as diretrizes estabelecidas na política de equidade de sua controladora e acompanha a evolução das melhores práticas de governança corporativa sobre o tema. Nesse sentido, a Companhia considerará, no âmbito dos próximos processos de eleição de seus administradores, a ampliação da diversidade de gênero em sua composição, em linha com tais diretrizes e práticas. **5. Auditores Independentes:** As Demonstrações financeiras passaram a ser auditadas, a partir do 1º trimestre de 2023, pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. **6. Resultados: Operações securitizadas:** A Companhia não realizou novas operações de securitização durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia apresenta um saldo a pagar em operações securitizadas, no montante de R$ 2.061 mil, frente a um saldo a pagar de R$ 1.599 mil em 31 de dezembro de 2024. O saldo apresentado é inteiramente formado por operações realizadas junto à controladora PDG ou suas empresas investidas. **Resultado líquido:** Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia apresenta prejuízo de R$ 202 mil, frente ao prejuízo de R$ 29 mil em 31 de dezembro de 2024. **Patrimônio líquido:** O patrimônio líquido da Companhia totalizou R$ 1.296 mil negativos em 31 de dezembro de 2025, frente a R$ 1.094 mil negativos em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 25 de março de 2026.

A Administração

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (EM MILHARES DE REAIS - RS)

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Ativo	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Circulante			
Contas a receber	5.a	696	742
Tributos correntes a recuperar		222	212
Bloqueios de valores em conta corrente	6	2.433	2.056
Total circulante		**3.351**	**3.010**
Não circulante			
Imobilizado	7	20	2
Total não circulante		**20**	**2**
Total do ativo		**3.371**	**3.012**

Passivo e patrimônio líquido	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Circulante			
Obrigações fiscais e trabalhistas		219	138
Fornecedores		645	644
Outras obrigações		6	4
Total do circulante		**870**	**786**
Não circulante			
Partes relacionadas	5.b	1.682	1.682
Contas a pagar em operações securitizadas	5.b	2.061	1.599
Provisões para contingências	8	39	39
Outras obrigações		15	-
Total do não circulante		**3.797**	**3.320**
Patrimônio líquido			
Capital social	10.a	1.932	1.932
Prejuízos acumulados		(3.228)	(3.026)
Total do patrimônio líquido		**(1.296)**	**(1.094)**
Total do passivo e patrimônio líquido		**3.371**	**3.012**

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional liquida	12	123	129
Custos dos serviços prestados	13	(34)	(40)
Resultado bruto		**89**	**89**
Despesas e receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas		(67)	(83)
Despesas tributárias		(4)	-
Depreciações/ amortizações		(7)	(9)
Outras despesas/ receitas operacionais		(149)	(22)
	14	**(227)**	**(114)**
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		**(138)**	**(25)**
Resultado Financeiro			
Despesas financeiras		(64)	(4)
	15	**(64)**	**(4)**
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		**(202)**	**(29)**
Prejuízo do exercício		**(202)**	**(29)**
Quantidade de ações (em milhares)		844	844
Prejuízo por Ação (básico e diluído)	10.c	**(0,23934)**	**(0,03436)**

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(202)	(29)
Total dos resultados abrangentes dos exercícios	**(202)**	**(29)**

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Capital Social Integralizado	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31/12/2023	**37.380**	**(2.997)**	**34.383**
Redução de capital	(35.448)	-	(35.448)
Prejuízo do exercício	-	(29)	(29)
Saldos em 31/12/2024	**1.932**	**(3.026)**	**(1.094)**
Prejuízo do exercício	-	(202)	(202)
Saldos em 31/12/2025	**1.932**	**(3.228)**	**(1.296)**

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO INDIRETO)

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	**(202)**	**(29)**
Provisão para contingências	-	-
Depreciação e Amortização	7	9
Outros	155	28
	(40)	**8**
Variações nos ativos e passivos		
Obrigações fiscais e trabalhistas	71	(46)
Contas a receber	46	(46)
Fornecedores	1	140
Contas a pagar em operações securitizadas	462	345
Outras movimentações	(515)	(401)
	65	**(8)**
Fluxo de caixa das atividades operacionais	**25**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Imobilizado	(25)	-
	(25)	**-**
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes	**-**	**-**
No inicio do exercicio	-	-
No final do exercicio	-	-
Variação líquida do caixa no período	**-**	**-**

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas		
Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	150	143
Insumos adquiridos de terceiros		
Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	(34)	(40)
Materiais, Energia, Serviços de Terceiros e Outros	(67)	(83)
Outras	(149)	(22)
	(250)	**(145)**
Valor adicionado líquido produzido	**(100)**	**(2)**
Retenções		
Depreciação e Amortização	(7)	(9)
	(7)	**(9)**
Valor adicionado recebido em transferência		
Valor adicionado total a distribuir	**(107)**	**(11)**
Distribuição do valor adicionado		
Impostos, Taxas e Contribuições		
Impostos Federais	23	7
Impostos Municipais	8	7
	31	**14**
Remuneração de Capital de Terceiros		
Juros e Multa	63	-
Despesas Bancárias	1	4
	64	**4**
Remuneração de Capital Próprio		
Prejuízo do exercício	(202)	(29)
Distribuição do valor adicionado	**(107)**	**(11)**

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS

1. Contexto operacional: ***a. Informações gerais:*** A sede social da PDG Companhia Securitizadora ("Companhia"), está localizada na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar - na Cidade e Estado de São Paulo. A Companhia tem como objeto social as seguintes atividades: (i) aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários; (ii) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários que sejam compatíveis com suas atividades; (iii) emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários; (iv) realização de operações de proteção de valores (hedge) em mercados derivativos, visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; e (v) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, à intermediação de negócios relacionados com o mercado imobiliário e prestação de serviços de consultoria. Em 03 de outubro de 2008, a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aprovou o pedido de registro de Companhia aberta, estando classificada na categoria S1, com o direito de negociar os valores mobiliários de sua emissão no mercado de balcão não organizado. Quando da emissão de CRI, tendo como lastro os recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos CRIs. A Companhia opera substancialmente com certificados de recebíveis de controladas de sua controladora integral, a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("PDG"). ***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"), em conjunto com as demais 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, nos autos do processo nº 1016422-34.2017.8.26.0100. O Plano de Recuperação Judicial foi aprovado em 30 de novembro de 2017 conforme Assembleia Geral de Credores realizada nessa data. Em 06 de dezembro, o Plano foi submetido e homologado perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de São Paulo, nos termos da Lei nº 11.101/05. Com a homologação, as dívidas foram centralizadas na controladora (PDG Realty), 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. Os pagamentos realizados dentro do prazo estabelecido, ou seja, de 12 meses contados da publicação da decisão que homologou a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, representam 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). ***Aditamento ao plano de Recuperação Judicial ("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). ***Encerramento do processo de RJ:*** Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que, naquela data, o Juiz da 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial do Grupo PDG. A RJ foi, portanto, concluída com êxito, proporcionando ao Grupo PDG a manutenção da normalidade operacional em bases sólidas, a superação da crise e condições para dar continuidade ao pagamento do saldo do passivo concursal e retomar o plano de crescimento. ***c. Continuidade operacional:*** A continuidade das operações da Companhia conforme inicialmente exposto nos autos do plano de RJ e comprovadamente mantida desde sua proposta, demonstra que o Grupo (PDG) reúne condições para superação da crise econômico-financeira vivenciada, sendo que a RJ se inseriu no contexto de uma série de medidas para buscar nosso efetivo soerguimento. Para que cada etapa desse objetivo continue sendo atingida, o redimensionamento de atividades do Grupo (PDG) continua sendo praticado e, aliado à nossa política de monitoramento constante sobre o fluxo de caixa de curto, médio e longo prazo, nos dá certeza sobre o sucesso nos resultados a serem alcançados.

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias 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. As Demonstrações Financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, interpretações e orientações emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A emissão destas Demonstrações Financeiras foi autorizada pela Administração em 25 de março de 2026. **2.2. Base da mensuração:** As Demonstrações Financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor. **2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação:** Estas Demonstrações Financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as Demonstrações Financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **2.4. Uso de estimativas e julgamentos:** As estimativas contábeis envolvidas na preparação das Demonstrações Financeiras foram baseadas em fatores objetivos com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas Demonstrações Financeiras. A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos anualmente. **2.5. Patrimônio Separado: Resolução CVM nº 60 - Regime dos certificados de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários:** A resolução normativa CMV nº 60, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM, entrou em vigor a partir do final do quarto trimestre de 2022. Esta resolução dispõe sobre a regulamentação de emissões públicas de títulos de securitização, regras aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários - CRI e aos certificados de recebíveis do agronegócio - CRA e, apresenta definições significativas relativas as operações que compõe o patrimônio separado. Nesse contexto, destacamos o art. Art. 50 - § 1º dessa Resolução que, descreve que cada patrimônio separado é considerado uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações, conforme normas contábeis aplicáveis às sociedades anônimas.

3. Principais políticas contábeis: As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas nestas Demonstrações Financeiras de maneira consistente. **3.1. Ativos e passivos financeiros:** Os ativos financeiros são classificados nas categorias de valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda ou derivativos classificados como instrumentos de hedge eficazes, conforme a situação. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, direitos creditórios adquiridos, CCB e outras contas a receber. Os passivos financeiros são representados pelas obrigações por emissão de CRI. A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: ***Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado: • Caixa e equivalentes de caixa:*** Os equivalentes de caixa são recursos bancários, em espécie ou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. ***• 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. Quando o propósito da aquisição do investimento é a aplicação de recursos para obter ganhos de curto prazo, estes são classificados como "Aplicações financeiras"; quando a intenção é efetuar aplicação de recursos para manter as aplicações até o vencimento, estes são classificados como "Títulos mantidos até o vencimento", desde que a Administração tenha a intenção e possua condições financeiras de manter a aplicação financeira até seu vencimento. Quando a intenção, no momento de efetuar a aplicação, não é nenhuma das anteriores, tais aplicações são classificadas como Títulos disponíveis para venda, representados no balanço pelo valor justo, tendo como contrapartida uma rubrica do patrimônio líquido. 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 não sujeitas à variação significativa de valor. ***Custo amortizado: • Créditos com partes relacionadas (Recebíveis imobiliários):*** São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos imobiliários com ou sem coobrigação do cedente. Foram constituídos ágios/deságios a amortizar com base na diferença do valor pago pelos créditos adquiridos e o valor contábil dos mesmos, na data da operação. Estes ágios/deságios serão amortizados conforme a curva do CRI e encontram-se registrados em conta redutora crédito com partes relacionadas. Os recebíveis são registrados pelo seu valor de aquisição e os certificados emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por emissão. O saldo de securitização é demonstrado pelo valor líquido, no ativo ou no passivo, conforme o caso, na rubrica "Contas a receber/ pagar em operações securitizadas", conforme descrito na Nota 6. ***• Instrumentos financeiros passivos e derivativos:*** Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, passivos financeiros a custo amortizado, ou como derivativos classificados como instrumentos de hedge, conforme o caso. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Companhia incluem principalmente contas a pagar a fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, custos e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários. Caso haja créditos com liquidação duvidosa, tais créditos podem ser devolvidos às empresas de quem a Companhia os comprou ou pode haver a troca dos mesmos por outros, de acordo com as condições de coobrigação dos contratos de compra de recebíveis, não sendo aplicável, portanto, a provisão para créditos de liquidação duvidosa a estes casos. Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos mesmos. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas e características de cada tipo de ativos e passivos financeiros. ***Classificação como dívida ou patrimônio:*** Instrumentos de dívida ou instrumentos patrimoniais são classificados de uma forma ou de outra de acordo com a substância dos termos contratuais. ***Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI):*** Os passivos circulantes e não circulantes dos CRI são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados a valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente é contabilizada contra as contas de resultado que deram origem ao referido passivo. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do passivo é apropriada ao resultado ao longo do prazo do contrato com base no método do custo amortizado e da taxa de juros efetiva. ***Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários:*** A Companhia apresenta as dívidas pelo valor captado deduzido dos custos de transação, descontos e prêmios incorridos, conforme CPC 08, quando aplicável. **3.2. Imposto de renda e contribuição social:** A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. ***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. ***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. **3.3. Julgamento, estimativas e premissas contábeis:** Na preparação das Demonstrações Financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: avaliação da realização de crédito fiscal diferido ativo decorrente de prejuízo fiscal e base negativa acumulado de exercícios anteriores, classificação de curto e longo prazo, entre outros. Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes informações. A Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas. ***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, é determinado utilizando 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. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas:*** Provisões são reconhecidas quando há 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, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é registrada no resultado, líquida de qualquer reembolso. **3.4. 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 d **3.4. 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 emitidos 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. **3.5. Reforma Tributária no Brasil:** A Companhia acompanha as análises conduzidas por sua Controladora acerca dos impactos decorrentes da Emenda Constitucional nº 132 e da legislação complementar que institui o modelo de IVA dual (CBS e IBS), bem como do Imposto Seletivo. Considerando que a implementação do novo sistema tributário ocorrerá de forma gradual ao longo dos próximos exercícios, a Companhia avaliará, de forma alinhada à Controladora, os potenciais efeitos sobre suas operações, estrutura tributária e eventuais ajustes necessários. As eventuais mudanças serão aplicadas de forma consistente e oportunamente, de acordo com a evolução da regulamentação. Não há impactos a serem reconhecidos nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. **3.6. Demonstração do valor adicionado (DVA):** Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira para companhias abertas, como parte de suas demonstrações contábeis. A demonstração do valor adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 (R1) - Demonstração do valor adicionado.). **3.7. Apuração do resultado:** O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência do exercício. As receitas, despesas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre os ativos e passivos circulantes e não circulantes. Quando aplicável, incluem os ajustes de valor de mercado e/ou de realização.

4. Caixa e equivalentes de caixa: A Companhia não apresentou saldo de caixa e equivalentes de caixa ao final dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

5. Operações com partes relacionadas: Os valores são assim demonstrados:

	31/12/25	31/12/24
Ativo		
Contas a receber (5.a)	696	742
	696	**742**
Passivo		
Assunção de dívidas a pagar (5.b)	1.682	1.682
Contas a pagar em operações securitizadas (5.b)	2.061	1.599
	3.743	**3.281**
Total	**(3.047)**	**(2.539)**

a) Contas a receber de clientes: Refere-se ao saldo com prestação de serviços de intermediação, assessoria e gestão financeira nas operações de cessão de recebíveis, praticadas junto a controladora PDG Realty. **b) Créditos e débitos com partes relacionadas:** Referem-se a saldos a receber e a pagar com o Grupo PDG Realty e não possuem vencimento predeterminado e incidência de encargos. São oriundos das operações de securitização e da assunção de dívida, com a controladora, referente aos credores da recuperação judicial da Companhia.

6. 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 (empresas da Controladora), incluindo as contas da própria Companhia. Os valores retirados da Companhia necessitam de identificação dos correspondentes processos, que originaram a ordem, e podem ser recuperados, reembolsados ou compensados quando tais ações são analisadas e concluídas.

	31/12/2025	31/12/2024
Trabalhistas	144	144
Cíveis	1.652	1.652
A identificar[1]	637	260
Total	**2.433**	**2.056**
Parcela Circulante	2.433	2.056
Parcela não circulante	-	-
Total	**2.433**	**2.056**

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

	Trabalhistas	Cíveis	A identificar	Total
Saldo em 31/12/2023	**144**	**1.409**	**134**	**1.687**
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	-	243	496	739
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	(359)	(359)
(-) Baixa para perdas	-	-	(11)	(11)
Saldo em 31/12/2024	**144**	**1.652**	**260**	**2.056**
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	-	-	568	568
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	(47)	(47)
(-) Baixa para perdas	-	-	(144)	(144)
Saldo em 31/12/2025	**144**	**1.652**	**637**	**2.433**

7. Imobilizado: Direito de uso: A Companhia possui arrendamento do seu escritório sede como único item elegível à norma IFRS 16 (Direito de uso nos contratos de arrendamento), com prazo de 04 anos, iniciados em 01 de abril de 2025, e atualização monetária anual pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. Os arrendamentos especificados na norma foram registrados como Ativo: Direito de uso ao valor presente, gerando inicialmente um aumento do ativo e passivo, bem como uma despesa mensal de amortização deste bem, juntamente com a despesa de juros. A movimentação é assim demonstrada:

Direito de uso	Custo	Depreciação	Total
Saldo em 31/12/2023	**26**	**(15)**	**11**
. Baixas	-	(9)	(9)
Saldo em 31/12/2024	**26**	**(24)**	**2**
. Aquisição	-	25	25
. Baixas	-	(7)	(7)
Saldo em 31/12/2025	**26**	**(6)**	**20**

8. Contingências Jurídicas: A Companhia é parte em ações judiciais perante tribunais de natureza trabalhista, fiscal e cível, decorrentes do curso normal de seus negócios. A citada 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". 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, conforme apresentado a seguir:

Natureza - Perda Provável	31/12/25	31/12/24
Fiscal	39	39
Total	**39**	**39**
Parcela não circulante	39	39
Total	**39**	**39**

Para a data base a companhia não dispõe de processos de causa "possível" a serem divulgadas conforme determina o CPC 25.

9. Imposto de renda e contribuição social: As despesas de imposto de renda e contribuição social se resumem como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do período antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	(202)	(29)
(-) exclusões	144	21
Resultado tributável	**(58)**	**(8)**
IRPJ -15%	-	-
Adicional de IRPJ - 10%	-	-
CSLL - 9%	-	-
Total de IRPJ / CSLL 34%	**-**	**-**

10. Patrimônio líquido: a. Capital social: Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o capital social totalmente subscrito e integralizado, era de R$ 1.932. O capital social está representado por 844.231 (oitocentas e quarenta e quatro mil, duzentas e trinta e uma) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. **b. Dividendos mínimos obrigatórios e destinação do lucro líquido do exercício:** De acordo com o estatuto social da Companhia e em consonância com a Lei das Sociedades por Ações (Lei 6.404/76 e a Lei 11.638/07), o lucro líquido do exercício, quando disponível, após a dedução de participação dos administradores até o limite máximo legal e após a compensação de eventuais prejuízos acumulados, tem a seguinte destinação: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado; e (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios. **c. Resultado por ação:** O cálculo básico de resultado por ação é feito através da divisão do (prejuízo) lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. Não existem fatores de diluição em 31 de dezembro de 2025, fazendo com que o resultado por ação diluído ficasse o mesmo que o cálculo básico de lucro por ação. O quadro adiante apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos prejuízos por ação:

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo por Ação básico		
Prejuízo disponível para as ações ordinárias	(202)	(29)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	844	844
Prejuízo do exercício por ação (em R$) - básico	**(0,23934)**	**(0,03436)**
Prejuízo por Ação diluído		
Prejuízo disponível para as ações ordinárias	(202)	(29)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	844	844
Prejuízo do período por ação (em R$) - diluído	**(0,23934)**	**(0,03436)**

11. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos: Análise dos instrumentos financeiros: A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as taxas vigentes no mercado. Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são caixa, bancos e aplicações em CDB, em condições normais de mercado, estando reconhecido pelos critérios descritos na Nota explicativa nº 3, divulgada nestas demonstrações financeiras. A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

	Nota	31/12/25	31/12/24	Classificação IFRS 9
Ativos financeiros				
Contas a receber	5a	696	742	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		**696**	**742**	
Passivos financeiros				
Fornecedores		645	644	Custo amortizado
Partes relacionadas	5b	1.682	1.682	Custo amortizado
Contas a pagar em operações securitizadas	5b	2.061	1.599	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		**4.388**	**3.925**	

A Companhia não operou com derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024. O valor contábil dos instrumentos financeiros ativos e passivos na data do balanço, representados substancialmente por aplicações financeiras, contas a receber e obrigações por emissão de créditos de recebíveis imobiliários se aproximam dos seus valores de mercado estimados, dado que a maior parte das operações é pós-fixadas. 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 atendimento ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, revogada pela Resolução CVM 02 de 06 de agosto de 2020, a Companhia confirma não estar exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas suas demonstrações financeiras. A seguir as considerações sobre riscos sobre instrumentos financeiros. **Risco de crédito:** Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. **Risco de taxas de juros e inflação:** Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Até o momento a Companhia não identificou tais riscos. **Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro):** Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRI. **Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos:** A instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, estabelece que as Companhias abertas devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos. Os instrumentos financeiros representados pelos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da Companhia. Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicam igualmente efeitos compensáveis, não gerando efeito no resultado da Companhia. A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e aplicações financeiras efetuando suas operações em instituições financeiras de primeira linha. Considerando o cenário descrito, a Companhia não apresenta para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

12. Receita operacional líquida:

	31/12/2025	31/12/2024
Receita bruta de serviços prestados	150	143
(-) Deduções da receita	(27)	(14)
Resultado bruto	**123**	**129**

13. Custos dos serviços prestados:

	31/12/2025	31/12/2024
Serviços de terceiros	(33)	(40)
Aluguel e condomínio	(1)	-
Total	**(34)**	**(40)**

14. Despesas operacionais:

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com publicação	-	(11)
Outras despesas administrativas	(67)	(72)
	(67)	**(83)**
Despesas tributárias	(4)	-
Depreciações/ amortizações	(7)	(9)
Outras receitas e despesas	(149)	(22)
Outras	**(160)**	**(31)**
Total	**(227)**	**(114)**

15. Resultado financeiro:

	31/12/2025	31/12/2024
Despesas Financeiras		
Despesas bancárias	(1)	-
Outras despesas financeiras	(63)	(4)
	(64)	**(4)**
Total	**(64)**	**(4)**

16. Transações que não afetaram o caixa:

	31/12/25	31/12/24
Atividades Operacionais		
Contas a receber em operações securitizadas	-	(55.388)
Contas a pagar em operações securitizadas	-	19.940
	-	**(35.448)**
Atividades de financiamento		
Redução de capital social	-	35.448
	-	**35.448**
Reconciliação com os eventos não caixa:		
Redução de capital com encontro de contas a pagar e a receber em operações securitizadas	-	(35.448)
Total	**-**	**(35.448)**

17. Cobertura de seguros: A Companhia não possuía seguros contratados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

18. 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 às suas Demonstrações Financeiras anuais e revisões das suas informações contábeis intermediárias, a partir do primeiro trimestre de 2023. Não há outros serviços prestados em 2025 pela ("GT") à Companhia.

19. Eventos subsequentes: Não foram identificados eventos subsequentes ao encerramento do exercício, em 31 de dezembro de 2025, até a data de autorização para emissão das informações contábeis, em 25 de março de 2026, que possam impactar ou exigir divulgação adicional nas referidas demonstrações.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Renato Barboza - Presidente | **Caio Augusto Bento** - Vice-Presidente | **Maurício Tiso de Souza** - Conselheiro

DIRETORIA

Maurício Tiso de Souza - Diretor Presidente, Diretor de Relações com Investidores e Diretor de Securitização | **Roberto Giarelli** - Diretor de Compliance

CONTADOR

Sergio Gonzaga Lima - CRC 1SP 348221/O-4

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 COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, n° 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.538.973/0001-53 ("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, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 25 de março de 2026.

MAURÍCIO TISO DE SOUZA - Diretor Presidente, Diretor de Relações com Investidores e Diretor de Securitização

ROBERTO GIARELLI - Diretor de Compliance

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 COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, n° 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.538.973/0001-53 ("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 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 e de sua controladora ("Grupo PDG") discordo sobre a possibilidade de não continuidade; considerações apresentadas: **1.** O Grupo PDG saiu da Recuperação Judicial em 14 de outubro de 2021, conforme decisão proferida pelo Juíz 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 realizamos o pagamento de R$ 2.249 bilhão através de dações em ativos (R$ 305 milhões) pagamentos com recursos próprios (R$ 135 milhões) além de (R$ 1.810 bilhão) através de pagamento com ações da sua controladora. 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 sua Controladora e, 98% (R$ 3.372 bilhão) para longíssimo prazo (entre 06 e 16 anos). **3.** As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais) do Grupo PDG, ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano inicial de RJ continuam sendo renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo PDG. **4.** Com base na Projeção de Caixa 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 o Grupo PDG 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 do Grupo PDG, 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 no relatório da administração da sua controladora, reforçam a percepção desta Administração para plena condição do Grupo PDG se manter operacional no longo prazo. **5.** Sobre as incertezas da continuidade operacional do Grupo PDG, 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 pelo Grupo PDG 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.

MAURÍCIO TISO DE SOUZA - Diretor Presidente, Diretor de Relações com Investidores e Diretor de Securitização

ROBERTO GIARELLI - Diretor de Compliance

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da **PDG Companhia Securitizadora** - São Paulo - SP

Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras da PDG Companhia Securitizadora, ("Companhia"), 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, da PDG Companhia Securitizadora em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa 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). **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 contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, 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. **Incerteza relevante relacionada a continuidade operacional:** Conforme discutido na Nota Explicativa nº 1 b, em 14 de outubro de 2021, o Juiz da 1a Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("PDG Realty") controladora da Securitizadora. Neste sentido, a Securitizadora atualmente depende de sua controladora para tomada de serviços, e tem sua operação de recebíveis totalmente cedida para a PDG Realty. Essa situação patrimonial e financeira da PDG Realty, indica existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade operacional e afetar a continuidade operacional da PDG Companhia Securitizadora. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a este assunto. **Principais Assuntos de Auditoria (PAA):** Principais assuntos de auditoria (PAA) 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 como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto. **Partes Relacionadas (Conforme Nota Explicativa nº 5): Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:** Conforme descrito na Nota Explicativa n° 5, nomeada como "Operações com Partes Relacionadas", em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta saldos a receber e a pagar com partes relacionadas nos montantes de R$ 696 mil e 3.743 mil, respectivamente. Dessa forma, a existência e desses ativos e passivos, são assuntos relevantes para fins de auditoria. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** verificação das movimentações contábeis ocorridas no exercício; **(ii)** confirmação dos saldos através da circularização das partes relacionadas; **(iii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas. Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para reconhecimento e mensuração das operações com partes relacionadas são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras da Companhia tomadas em conjunto. **Outros assuntos: Demonstrações do Valor Adicionado:** As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentadas como informação suplementar para os demais tipos de sociedade, 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 essas 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 no Pronunciamento Técnico CPC 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 nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras 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 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, 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:** A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Standards Accounting Board (IASB), 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, 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 são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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; • Obtemos 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; • 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 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 representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; 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 a administração, 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 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; **Renata Rodrigues Silva de Freitas** - Contadora CRC SP275060/O-6.

DocuSigned by
Diario de Noticias
Assinado por: AMS EDITORA LTDA:00559976000107
CPF: 95190953815
Papel: Márcio Antonio Lopes da Costa
Data/Hora da Assinatura: 31/03/2026 02:09:44 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
F30028BECACE477...