

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9
Comentário do Desempenho	10
Notas Explicativas	11

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	21
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	22
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	23

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	844
Preferenciais	0
Total	844
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	3.512	3.012
1.01	Ativo Circulante	3.490	3.010
1.01.03	Contas a Receber	696	742
1.01.03.01	Clientes	696	742
1.01.06	Tributos a Recuperar	218	212
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	218	212
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.576	2.056
1.01.08.03	Outros	2.576	2.056
1.01.08.03.03	Bloqueios de valores em conta corrente	2.576	2.056
1.02	Ativo Não Circulante	22	2
1.02.03	Imobilizado	22	2
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	22	2

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	3.512	3.012
2.01	Passivo Circulante	820	786
2.01.02	Fornecedores	657	644
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	657	644
2.01.03	Obrigações Fiscais	157	138
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	157	138
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	157	138
2.01.05	Outras Obrigações	6	4
2.01.05.02	Outros	6	4
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	6	4
2.02	Passivo Não Circulante	3.813	3.320
2.02.02	Outras Obrigações	3.813	3.320
2.02.02.02	Outros	3.813	3.320
2.02.02.02.03	Assunção de dívida a pagar	1.682	1.682
2.02.02.02.05	Contas a pagar em operações securitizadas	2.075	1.599
2.02.02.02.06	Provisões para contingência	39	39
2.02.02.02.07	Outras obrigações	17	0
2.03	Patrimônio Líquido	-1.121	-1.094
2.03.01	Capital Social Realizado	1.932	1.932
2.03.01.01	Capital Social	1.932	1.932
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.053	-3.026

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	35	77	0	86
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-32	0	-39
3.03	Resultado Bruto	35	45	0	47
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-26	-71	-23	-79
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18	-54	-22	-74
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-17	-49	-19	-67
3.04.02.02	Depreciações/Amortizações	-1	-5	-3	-7
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8	-17	-1	-5
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-4	-4	-4	-4
3.04.05.02	Outras	-4	-13	3	-1
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9	-26	-23	-32
3.06	Resultado Financeiro	0	-1	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	0	-1	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9	-27	-23	-32
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	9	-27	-23	-32
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	9	-27	-23	-32
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,01066	-0,03199	-0,02725	-0,03791
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,01066	-0,03199	-0,02725	-0,03791

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	9	-27	-23	-32
4.03	Resultado Abrangente do Período	9	-27	-23	-32

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	25	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-10	-19
6.01.01.01	Prejuízo/ Lucro do Período antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-27	-32
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	5	7
6.01.01.06	Outros	12	6
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	35	19
6.01.02.02	Contas a Receber	46	0
6.01.02.03	Contas a Receber em Operações Securitizadas	0	-4.004
6.01.02.05	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13	-67
6.01.02.09	Contas a Pagar em Operações Securitizadas	476	4.100
6.01.02.15	Outras Movimentações	-513	-97
6.01.02.16	Fornecedores	13	87
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-25	0
6.02.02	Imobilizado	-25	0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.932	0	0	-3.026	0	-1.094
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.932	0	0	-3.026	0	-1.094
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-27	0	-27
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-27	0	-27
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.932	0	0	-3.053	0	-1.121

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	37.380	0	0	-2.997	0	34.383
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	37.380	0	0	-2.997	0	34.383
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-35.448	0	0	0	0	-35.448
5.04.08	Redução de Capital	-35.448	0	0	0	0	-35.448
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-32	0	-32
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-32	0	-32
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.932	0	0	-3.029	0	-1.097

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	100	94
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	100	94
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-94	-107
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-32	-39
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-49	-67
7.02.04	Outros	-13	-1
7.03	Valor Adicionado Bruto	6	-13
7.04	Retenções	-5	-7
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5	-7
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1	-20
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1	-20
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1	-20
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	27	12
7.08.02.01	Federais	22	7
7.08.02.03	Municipais	5	5
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1	0
7.08.03.03	Outras	1	0
7.08.03.03.01	Despesas Bancárias	1	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-27	-32
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-27	-32

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

A Administração da PDG Companhia Securitizadora (“Companhia”) apresenta o relatório da administração em conjunto com as informações contábeis intermediárias e o Relatório dos Auditores Independentes sobre as informações contábeis intermediárias da Companhia, referente ao período findo em 30 de setembro 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 30 de setembro 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. Auditores Independentes

As Demonstrações financeiras passaram a ser auditadas, a partir do 1º trimestre de 2023, pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

5. Resultados

Operações securitizadas

A Companhia não realizou novas operações de securitização durante o período findo em 30 de setembro de 2025. Em 30 de setembro de 2025 a Companhia apresenta um saldo a pagar em operações securitizadas, no montante de R\$ 2.075 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 30 de setembro de 2025 a Companhia apresenta prejuízo de R\$ 27 mil, frente ao prejuízo de R\$ 32 mil em 30 de setembro de 2024.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido da Companhia totalizou R\$ 1.121 mil negativos em 30 de setembro de 2025, frente a R\$ 1.094 mil negativos em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 12 de novembro de 2025.

A Administração

Notas Explicativas

PDG Companhia Securitizadora

Informações contábeis intermediárias individuais em
30 de setembro de 2025

Notas Explicativas

PDG Companhia Securitizadora
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais – R\$)

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.

Notas Explicativas

PDG Companhia Securitizadora
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025

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.

Notas Explicativas

PDG Companhia Securitizadora
Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais políticas contábeis

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

Conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM, e com base no julgamento e premissas adotados pela Administração acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações contábeis intermediárias incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício de 2024.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, são os mesmos divulgados na nota 3 às demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício de 2024 e por isso recomendamos a leitura conjunta destas informações contábeis intermediárias e das referidas demonstrações anuais.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações financeiras intermediárias. As informações contábeis intermediárias foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As informações contábeis intermediárias são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

A emissão destas informações contábeis intermediárias foi autorizada pela Administração em 12 de novembro de 2025.

b. Patrimônio Separado

Resolução CVM nº 60 – Regime dos certificados de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários

A resolução normativa CMV nº 60 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga, entre outras, as Instruções CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, entrando em vigor a partir do final do quarto trimestre de 2022. Esta resolução dispõe sobre a regulamentação de emissões públicas de títulos de securitização, apresentando mudanças significativas relativas as operações que compõe o patrimônio separado, a nova norma muda o mercado de securitização ao passo que, além de dispor sobre um regime próprio e específico para as atividades das companhias securitizadoras, consolida em uma única norma as regras aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários – CRI e aos certificados de recebíveis do agronegócio – CRA.

Nesse contexto, destacamos o 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.

Notas Explicativas**PDG Companhia Securitizadora**

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2025

3. Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência do período. 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. Operações com partes relacionadas

Os valores são assim demonstrados:

	30/09/2025	31/12/2024
Ativo		
Contas a receber (4.a)	696	742
	696	742
Passivo		
Assunção de dívidas a pagar (4.b)	(1.682)	(1.682)
Contas a pagar em operações securitizadas (4.b)	(2.075)	(1.599)
	(3.757)	(3.281)
Total	(3.061)	(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.

5. 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.

	30/09/2025	31/12/2024
Trabalhistas	144	144
Cíveis	1.652	1.652
A identificar ¹	780	260
Total	2.576	2.056
Parcela Circulante	2.576	2.056
Parcela não circulante	-	-
Total	2.576	2.056

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

Notas Explicativas**PDG Companhia Securitizadora**Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025

	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)	-	-	567	567
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	(47)	(47)
Saldo em 30/09/2025	144	1.652	780	2.576

6. 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	-	(5)	(5)
Saldo em 30/09/2025	51	(29)	22

7. 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	30/09/2025	31/12/2024
Fiscal	39	39
Total	39	39
Parcela circulante	-	-
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.

Notas Explicativas**PDG Companhia Securitizadora**

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2025

8. Imposto de renda e contribuição social

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

	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Prejuízo do período antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	9	(27)	(23)	(32)
(-) exclusões	-	-	(4)	(1)
Resultado tributável	9	(27)	(27)	(33)
IRPJ -15%	-	-	-	-
Adicional de IRPJ - 10%	-	-	-	-
CSLL - 9%	-	-	-	-
Total de IRPJ / CSLL 34%	-	-	-	-

9. Patrimônio líquido**a. Capital social**

Em 30 de setembro 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 30 de setembro 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:

	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/07/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Lucro (Prejuízo) por Ação básico				
Lucro (Prejuízo) disponível para as ações ordinárias	9	(27)	(23)	(32)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	844	844	844	844
Lucro (Prejuízo) do exercício por ação (em R\$) – básico	0,01066	(0,03199)	(0,02725)	(0,03791)
Lucro (Prejuízo) por Ação diluído				
Lucro (Prejuízo) disponível para as ações ordinárias	9	(27)	(23)	(32)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	844	844	844	844
Lucro (Prejuízo) do período por ação (em R\$) – diluído	0,01066	(0,03199)	(0,02725)	(0,03791)

Notas Explicativas**PDG Companhia Securitizadora**

Informações Contábeis em

30 de setembro de 2025

10. 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:

				Classificação
	Nota	30/09/2025	31/12/2024	IFRS 9
Ativos financeiros				
Contas a receber	4b	696	742	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		696	742	
Passivos financeiros				
Fornecedores		657	644	Custo amortizado
Partes relacionadas	4b	1.682	1.682	Custo amortizado
Contas a pagar em operações securitizadas	4b	2.075	1.599	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		4.414	3.925	

A Companhia não operou com derivativos nos períodos findos em 30 de setembro 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.

Notas Explicativas**PDG Companhia Securitizadora**Informações Contábeis em
30 de setembro de 2025**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 período findo em 30 de setembro de 2025 o quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

11. Receita operacional líquida

	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Receita bruta de serviços prestados	50	100	-	94
(-) Deduções da receita	(15)	(23)	-	(8)
Resultado bruto	35	77	-	86

12. Custos dos serviços prestados

	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Serviços de terceiros	1	(31)	-	(39)
Aluguel e condomínio	(1)	(1)	-	-
Total	-	(32)	-	(39)

13. Despesas operacionais

	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Gastos com publicação	-	-	-	(11)
Outras despesas administrativas	(17)	(49)	(19)	(56)
	(17)	(49)	(19)	(67)
Despesas tributárias	(4)	(4)	(4)	(4)
Depreciação/ amortização	(1)	(5)	(3)	(7)
Outras receitas e despesas	(4)	(13)	3	(1)
Outras	(9)	(22)	(4)	(12)
Total	(26)	(71)	(23)	(79)

Notas Explicativas

PDG Companhia Securitizadora
 Informações Contábeis em
 30 de setembro de 2025

14. Resultado financeiro

	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Receitas Financeiras				
Variação monetária, juros e multas	-	-	-	-
	-	-	-	-
Despesas Financeiras				
Despesas bancárias	-	(1)	-	-
	-	(1)	-	-
Total	-	(1)	-	-

15. Transações que não afetaram o caixa

Ao final dos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, não ocorreram eventos que não afetaram o caixa.

16. Cobertura de seguros

A Companhia não possuía seguros contratados nos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

17. 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 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.

18. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes ao encerramento do período, em 30 de setembro de 2025, até a data de autorização para emissão das informações contábeis, em 12 de novembro de 2025, que possam impactar ou exigir divulgação adicional nas referidas demonstrações.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da
PDG Companhia Securitizadora
São Paulo – SP
Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da PDG Companhia Securitizadora (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de nove meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras Informações elucidativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) “Demonstração intermediária”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 Companhia PDG Realty (PDG Realty), controladora da Companhia. Neste sentido, a Companhia atualmente depende de sua controladora para retomada 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 Companhia. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a este assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar para os demais tipos de sociedades, que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro de 2025

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

Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275-060/O-6

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG COMPANHIA SECURITIZADORA, 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 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 período findo em 30 de setembro de 2025.

São Paulo, 12 de novembro de 2025.

MAURÍCIO TISO DE SOUZA

Diretor Presidente, Diretor de Relações com Investidores e Diretor de Securitização

ROBERTO GIARELLI

Diretor de Compliance

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

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

Declaro, na qualidade de diretor responsável por fazer elaborar as demonstrações financeiras da PDG COMPANHIA SECURITIZADORA, 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 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 revii, discuti e concordo com o parecer positivo (sem ressalvas) dos auditores independentes (Grant Thornton Auditores Independentes Ltda) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 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 Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais. Desde a aprovação do plano e de seu aditamento, aprovados pelos credores da Companhia em novembro de 2017 e dezembro de 2020, respectivamente, a Companhia vem cumprindo integralmente os pagamentos previstos, estando em dia com o cronograma e todas as obrigações previstas no plano.
2. O Plano de Recuperação encontra-se atualmente com plena eficácia. Destacamos que até o final do período findo em 30 de setembro de 2025 realizamos o pagamento de R\$ 1.960 bilhão através de ações em ativos (R\$ 305 milhões) pagamentos com recursos próprios (R\$ 135 milhões) além de (R\$ 1.520 bilhão) através de pagamento com ações da sua controladora. Também é relevante destacar que o saldo restante da dívida (R\$ 3.711 bilhão) está concentrado em 2% (R\$ 87 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\$ 3.624 bilhão) para longíssimo prazo (entre 07 e 17 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 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, 12 de novembro de 2025.

MAURÍCIO TISO DE SOUZA

Diretor Presidente, Diretor de Relações com Investidores e Diretor de Securitização

ROBERTO GIARELLI

Diretor de Compliance