Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1148664&cvm=true

Playsec Securitizadora S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024
acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes

Relatório da Administração

Demonstrações contábeis

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Administradores e Acionistas
Playsec Securitizadora S.A
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **Playsec Securitizadora S.A.** (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 e do valor adicionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Playsec Securitizadora S.A** em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Subscrição e integralização dos CRI

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1.1 às demonstrações contábeis referente as emissões ativas de Certificados de Recebíveis Imobiliários ao qual em 31 de dezembro de 2025 haviam a quantidade de 2.212 cotas de Certificados de Recebíveis Imobiliários a integralizar, vinculados ao Patrimônio Separado referente ao Código IF nº 24G1627395. Conforme previsto no Termo de Securitização, os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, por meio de aportes mediante chamadas de capital nos termos do Compromisso de Investimento. Os CRI poderão ser integralizados em momento distinto de sua subscrição considerando a assinatura de Compromisso de Investimento. Durante o exercício de 2025 foram integralizadas 11.511 cotas. A Administração da Companhia avaliou como remoto o risco de que ocorra eventual cancelamento da oferta. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Receita operacional

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria: A Companhia realiza a aquisição de créditos imobiliários, títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários e em direitos do agronegócio, além da gestão e administração dos certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Consideramos esse assunto relevante para a nossa auditoria, pois envolve áreas críticas e de risco significativo. O processo de reconhecimento de receitas foi classificado como uma área de maior atenção em nossa abordagem, devido ao impacto substancial nas demonstrações contábeis da Companhia.
Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis: Nossos procedimentos de auditoria, entre outros, contemplaram: (i) indagamos a administração referente a prática contábil para apropriação da receita; (ii) realizamos uma seleção com base em amostragem quantitativa; (iii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para reconhecimento das receitas operacionais no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros Assuntos

Demonstrações do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis 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, exceto pelo assunto descrito em "Base para Abstenção de 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 contábeis tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis, correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi conduzida sob a responsabilidade de outros auditores independentes, cuja opinião em 25 de março de 2025, não continha ressalva. Constou de parágrafo de ênfase sobre o mesmo assunto que trata da subscrição e integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") pendentes de integralização.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis, 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 contábeis ou com

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

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 contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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.

Assinado por:
Luiz Carlos Soares da Silva
5560E4A43B5144C...
Luiz Carlos Soares da Silva
Contador CRC 1SP-228.054/O-4

Conatus Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-037.537/O-1

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Circulante		**755**	**534**
Caixa e equivalentes de caixa	4	283	237
Impostos a recuperar	5	464	297
Despesas Reembolsáveis	6	8	-
Não Circulante		**3**	**4**
Imobilizado		3	4
Total do ativo		**758**	**538**

Passivo	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Circulante		**84**	**90**
Fornecedores	10	3	4
Impostos e contribuições a recolher	9	8	75
Obrigações trabalhistas	8	2	1
Dividendos a pagar	12.c	71	10
Patrimônio líquido	12	**674**	**448**
Capital social		414	414
Reserva legal		17	2
Lucros e prejuízos acumulados		243	32
Total do passivo		**758**	**538**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações de resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto o lucro por ação)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional bruta			
Receita líquida de serviços prestados	13	336	253
Resultado bruto		**336**	**380**
Despesas e outras receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	(309)	(229)
Despesas tributárias		(20)	(4)
Despesas com pessoal	15	(45)	(43)
Outras receitas/(despesas) operacionais	16	368	157
Resultado financeiro líquido	17	34	12
Depreciação		(1)	-
		27	(107)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		**363**	**273**
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	18	(67)	(69)
Lucro líquido dos exercícios		**296**	**204**
Lucro líquido por ação R$		0,71	0,49
Quantidade de ações ao final do exercício		414.000	414.000

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	296	204
Outros resultados abrangentes	-	-
Total de resultados abrangentes	**296**	**204**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

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

(Em milhares de Reais)

		Reserva de lucros			
	Capital social	**Reserva legal**	**Reserva especial de lucros**	**Lucros/ (prejuízos) acumulados**	**Total**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**414**	**-**	**-**	**(159)**	**255**
Resultado líquido do exercício	-	-	-	204	204
Destinação - Compensação de prejuizos					
Reserva legal	-	2	-	(2)	-
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	-	(11)	(11)
Transferência para reservas de retenções de lucros	-	-	32	(32)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**414**	**2**	**32**	**-**	**448**
Saldos em 01 de janeiro de 2025	**414**	**2**	**32**	**-**	**448**
Resultado líquido do exercício	-	-	-	296	296
Destinação:					
Reserva legal	-	15	-	(15)	-
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	-	(70)	(70)
Transferência para reservas de retenções de lucros	-	-	211	(211)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**414**	**17**	**243**	**-**	**674**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	296	204
Ajustes que não afetam o caixa:		
Depreciação	1	1
Lucro líquido ajustado do exercício	**297**	**205**
Variações nos ativos	**(175)**	**(54)**
Impostos a recuperar	(167)	(54)
Outros valores a receber	(8)	
Variações nos ativos e passivos	**(66)**	**38**
Fornecedores	(1)	1
Impostos e contribuições a recolher	(67)	37
Obrigações trabalhistas	2	-
Caixa proveniente das atividades operacionais	**56**	**189**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	-	(4)
Investimento no Intangível		
Caixa utilizado nas atividades de investimentos	**-**	**(4)**
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de financiamento		
Dividendos	(10)	-
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	**(10)**	**-**
Aumento (redução) líquido em caixa e equivalentes de caixa	**46**	**185**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	237	52
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	283	237
Aumento (redução) líquido em caixa e equivalentes de caixa	**46**	**185**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas		
Vendas líquidas de serviços	379	421
Outras receitas/(despesas) operacionais	367	157
Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços de terceiros e outros	(281)	(225)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	**465**	**353**
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras	33	12
Valor adicionado total a distribuir	**498**	**365**
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal	**36**	**34**
Remunerações	36	34
Impostos, taxas e contribuições	**138**	**123**
Federais	130	109
Municipais	8	14
Remuneração de capitais de terceiros	**28**	**3**
Aluguéis	28	3
Remuneração de capitais próprios	**296**	**204**
Distribuição de dividendos	-	-
Lucros retidos/(prejuízo) do exercício	296	204
VALOR DISTRIBUIDO	**498**	**364**

-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

Relatório da Administração – PlaySec Securitizadora S.A.

Aos Acionistas

A administração da PlaySec Securitizadora S.A. (anteriormente denominada Playbanco Securitizadora S.A., conforme alteração de razão social aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em maio de 2025), em atendimento às disposições legais pertinentes, apresenta o Relatório de Administração e as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do relatório dos auditores independentes. Informa, ainda, que a documentação relativa às contas foi devidamente apresentada e está à disposição dos acionistas, a quem a diretoria terá o prazer de fornecer quaisquer informações adicionais necessárias.

Cenário Econômico e Desempenho

Ao longo de 2025, o ambiente econômico permaneceu desafiador, ainda refletindo níveis elevados de taxas de juros e impactos no ritmo de recuperação do mercado imobiliário. Apesar desse contexto, a PlaySec Securitizadora S.A. manteve sua trajetória de crescimento e consolidação no setor de securitização.

Dando continuidade à estratégia iniciada em 2022 e fortalecida ao longo de 2023 e 2024, a Companhia seguiu expandindo suas operações em 2025, com a realização da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Esse movimento ocorreu mesmo após a liquidação antecipada da 4ª Emissão em 2024, resultando na manutenção de cinco emissões ativas ao final do exercício de 2025.

A dinâmica de originação e gestão ativa das operações contribuiu para a consistência da receita operacional e a manutenção da lucratividade, refletindo a solidez do modelo de negócios adotado. Esse desempenho reforça a maturidade operacional da Companhia, que, desde 2023, atua de forma autossuficiente, sem a necessidade de aportes por parte do acionista para a sustentação de suas operações.

Perspectivas

Mesmo diante de um cenário macroeconômico ainda desafiador, a Companhia mantém uma visão positiva para o exercício de 2026. Nesse sentido, a PlaySec Securitizadora S.A. já possui novas operações em fase de estruturação e análise, com propostas em andamento que poderão resultar em novas emissões ao longo do próximo exercício.

A administração permanece focada na expansão sustentável de suas atividades, com disciplina na originação de ativos, rigor na gestão de riscos e contínuo aprimoramento das práticas de governança, visando a geração de valor aos seus acionistas e demais partes interessadas.

Auditores Independentes

Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia contratou a Conatos Auditores Independentes S.S. para a prestação de serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras. Informamos, ainda, que não foram contratados outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam aqueles relacionados à auditoria externa.

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

PLAYSEC SETURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto Operacional

A Playsec Securitizadora S.A ("Securitizadora" e/ou "Companhia") com sede em São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, é uma sociedade anônima, de capital aberto, e foi constituída, nos termos de Estatuto Social, como Companhia em 11 de novembro de 2020, com seus atos constitutivos arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300563280, em sessão de 18 de janeiro de 2021.

Em 08 de abril 2025 foi alterada a razão social para: Playsec Securitizadora S.A. conforme registro de ATA de Assembleia Geral Extraordinária (A.G.E.) na JUCESP sob nº 163.067/25-9 em 08 de maio de 2025.

A Companhia tem como objeto social as seguintes atividades: (i) a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio; (ii) a aquisição e securitização de quaisquer direitos de crédito imobiliário e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário; (iii) a aquisição de quaisquer direitos de crédito ou direitos creditórios para fins de securitização, incluindo via a emissão de títulos e valores imobiliários lastreados em tais direitos de crédito ou direitos creditórios; (iv) a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e outros títulos e valores mobiliários lastreados em crédito imobiliário, direitos creditórios do agronegócio e/ou outros créditos ou direitos creditórios; e (v) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com as atividades de securitização mencionadas acima.

As operações da Securitizadora estão sujeitas a diversos fatores de riscos, tais como:

- **Riscos de Crédito** – Decorre da Securitizadora sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições contábeis depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

- **Riscos de taxas de juros e inflação** – Decorre da possibilidade de a Securitizadora sofrer predas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

- **Risco de estrutura de capital** – Decorre da escolha entre o capital (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Securitizadora utiliza para financiar suas operações.

A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando segurança, rentabilidade e liquidez.

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

1.1 Informações sobre emissão de certificados de recebíveis

A partir de 02 de janeiro de 2023, as novas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), deverão ser subscritas no prazo de 6 (seis) meses, conforme a Resolução nº 60, aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 23 de dezembro de 2021.

Os CRI emitidos até 01 de janeiro de 2023, poderão ser integralizados no prazo de 24 (vinte e quatro) meses com renovação prevista a cada 6 meses, conforme a Resolução CVM nº 160 que entrou em vigor em 02 de janeiro de 2023. Devido a emissão dos CRI emitidos pela Companhia até 31 de dezembro de 2022, ter ocorrido em data anterior a 02 de janeiro de 2023, a subscrição poderá ser efetuada em até 24 meses cuja renovação deverá ser efetuada a cada 6 meses, conforme a Instrução CVM nº 476 emitida em 16 de janeiro de 2029.

Conforme o Termo de Securitização, o Todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da Oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento. Nesta hipótese, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso,

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

Conforme previsto no Termo de Securitização, os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, por meio de aportes mediante chamadas de capital nos termos do Compromisso de Investimento. Os CRI poderão ser integralizados em momento distinto de sua subscrição considerando a assinatura de Compromisso de Investimento.

A Companhia avalia que as subscrições das quantidades ainda não integralizadas deverão ocorrer até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2026, portanto o risco de que ocorra eventual cancelamento da Oferta é considerado remoto.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia é responsável pela gestão de 6 (seis) Patrimônios Separados referentes a Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, totalizando ativos no montante de R$ 156.500. Para estes mesmos patrimônios, as obrigações junto aos investidores correspondem ao valor de R$ 151.000:

Tipo	Código IF	Valor Emissão em R$	Quantidade Emitida	Quantidade Integralizada até 2022	Quantidade Integralizada até 2023	Quantidade Integralizada até 2024	Quantidade Integralizada até 2025	Quantidade Integralizada até 2026	Quantidade a Integralizar	Remuneração	Emissão	Série	Data Emissão	Inadimplemento no período	Lastro	Vencimento	Vencimento Novo	Status	Data Encerramento
CRI	22J1379218	41.000.000	41.000	17.100	15.000	8.900	-	-	-	IPCA + 9%	1	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial	24/12/2025	24/12/2026	Ativo	
CRI	22J1381567	36.000.000	36.000	11.900	15.200	8.900	-	-	-	IPCA + 9%	2	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial	24/12/2025	24/12/2026	Ativo	
CRI	22J1381764	39.000.000	39.000	8.700	14.200	16.100	-	-	-	IPCA + 9%	3	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial	24/12/2025	24/12/2026	Ativo	
CRI	22K1321340	5.500.000	5.500	2.000	2.832	-	-	-	-	IPCA + 9,25%	4	única	17/11/2022	adimplente	CCB	23/12/2025		Encerrado	30/09/2024
CRI	24G1627395	24.500.000	24.500	-	-	10.777	11.511	1.195	1.017	IPCA + 10,90%	5	única	12/07/2024	adimplente	CCI	22/07/2027		Ativo	
CRI	25I3439822	10.500.000	10.500	-	-	-	10.500	-	-	100% DI + 3,50% a	6	1ª	18/09/2025	adimplente	CCI	22/03/2028		Ativo	
		156.500.000	**156.500**	**39.700**	**47.232**	**44.677**	**22.011**	**1.195**	**1.017**										

A 4ª (quarta) emissão, relativa ao Patrimônio Separado da 1ª Série da 4ª Emissão de CRI (Tahiti) – IF nº 22K1321340 foi encerrada em 31 de outubro de 2024, conforme Termo de Quitação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, datado em 30 de setembro de 2024.

Estão ativas em 31 de dezembro de 2025, 5 (cinco) emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com valor total de R$ 151.000. Seguir descrevemos:

Tipo	Código IF	Valor Emissão em R$	Quantidade	Quantidade Integralizada até 2022	Quantidade Integralizada até 2023	Quantidade Integralizada até 2024	Quantidade Integraliza	Quantidade Integralizada até 2026	Quantidade a Integralizar	Remuneração	Emissão	Série	Data Emissão	Inadimplemento no período	Lastro	Vencimento	Vencimento Novo	Status	Data Encerramento
CRI	22J1379218	41.000.000	41.000	17.100	15.000	8.900	-	-	-	IPCA + 9%	1	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial	24/12/2025	24/12/2026	Ativo	
CRI	22J1381567	36.000.000	36.000	11.900	15.200	8.900	-	-	-	IPCA + 9%	2	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial	24/12/2025	24/12/2026	Ativo	
CRI	22J1381764	39.000.000	39.000	8.700	14.200	16.100	-	-	-	IPCA + 9%	3	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial	24/12/2025	24/12/2026	Ativo	
CRI	24G1627395	24.500.000	24.500	-	-	10.777	11.511	1.195	1.017	IPCA + 10,90%	5	única	12/07/2024	adimplente	CCI	22/07/2027		Ativo	
CRI	25I3439822	10.500.000	10.500	-	-	-	10.500	-	-	100% DI + 3,50% a	6	1ª	18/09/2025	adimplente	CCI	22/03/2028		Ativo	
	Total	**151.000.000**	**156.500**	**39.700**	**47.232**	**44.677**	**22.011**	**1.195**	**1.017**										

A Companhia possui Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) cujas ofertas foram realizadas sob dois regimes regulatórios distintos, conforme a data de sua emissão.

As ofertas iniciadas até 1º de janeiro de 2023 foram realizadas com base na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que, apesar de revogada pela Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, permanece aplicável às ofertas realizadas até aquela data, por força de regra de transição. Para essas emissões, é admitido o prazo de até 24 meses para integralização da quantidade de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) subscritos, com possibilidade de renovações a cada 6 meses.

As ofertas iniciadas a partir de 2 de janeiro de 2023 estão submetidas às disposições da Resolução CVM nº 160, que estabelece, em seu artigo 48, o prazo máximo de 6 meses para subscrição e colocação da quantidade de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a partir da data de início da oferta. Dentre as emissões ativas em 31 de dezembro de 2024, uma delas, realizada em julho de 2024, encontra-se submetida a essa norma.

Conforme disposto no Termo de Securitização, todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) dias úteis contados do cancelamento. Nesta hipótese, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, dispensando-se, para tanto, a necessidade de aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

<u>Contabilidade Individualizada por Projeto para Securitização de Recebíveis Imobiliários</u>

Conforme previsto pela Lei nº 9.514/97, as empresas Securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter contabilidade individualizada por projeto. Desta forma, os procedimentos contábeis aplicáveis as operações de securitização de recebíveis imobiliários da Companhia nas quais tenha sido instituído regime fiduciário e que não tenham garantia da Companhia, estão adequadas as normas que tratam da divulgação de demonstrações financeiras independentes para as emissões de CRIs e implica na desvinculação

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

completa das contas contábeis relativas a operações em questão, das demonstrações financeira da Companhia. As demonstrações financeiras da Companhia passam a refletir a total independência e autonomia existentes entre o patrimônio separado e o patrimônio da Companhia.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

a) Autorização

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administração da Companhia em 25 de março de 2026.

b) Base de apresentação e mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base na Lei nº 6.404/76, complementada pelas alterações introduzidas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09 e nos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis a Companhia.

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), onde declaramos e afirmamos que evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão sendo evidenciadas e são consistentes com àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondas para milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c) Demonstração do valor adicionado

A apresentação das Demonstrações do Valor Adicionado ("DVA"), é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis as companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

d) Novas normas, alterações e interpretações

As alterações em Pronunciamentos que entraram em vigor em 01 de janeiro de 2025 não produziram impactos relevantes nas demonstrações financeiras:

Pronunciamentos	Vigência
Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21)	1º de janeiro de 2025
Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros – Alterações às CPC 48/IFRS 9 e CPC 40/IFRS 7	1º de janeiro de 2025
Alterações ao CPC 18(R3) – Investimentos em Coligadas, em Controladas e Empreendimento Controlado em Conjunto e ICPC 09 – Demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método da equivalência patrimonial	1º de janeiro de 2025
Crédito de carbono (tCO2e), Permissões de emissão (*allowances*) e Crédito de descarbonização (CBIO) – Resolução CVM nº 223 | OCPC 10	1º de janeiro de 2025

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis anuais da Companhia, estão descritas a seguir.

Pronunciamentos	Vigência
Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras (IFRS 18/ CPC 51)*	1º de janeiro de 2027
Subsidiárias sem responsabilidade pública: divulgações (IFRS 19/ CPC 48)*	1º de janeiro de 2027
Classificação e mensuração de instrumentos financeiros (IFRS 9/ CPC 48)*	1º de janeiro de 2026
Divulgação de instrumentos financeiros (IFRS 7/ CPC 40)*	1º de janeiro de 2026

*Aplicação retrospectiva.

Em relação aos normativos com data de vigência estabelecida em exercício futuro, a Administração da Companhia está acompanhando as discussões e até o momento não identificou a possibilidade de ocorrência de impactos significativos.

e) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas, tanto no balanço patrimonial da Companhia, quanto nos patrimônios em separados de cada Certificado de Recebíveis Imobiliários. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

A Companhia está sujeita no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado, tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração das demonstrações financeiras, vêm sendo aplicadas de modo consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras, e foram basicamente as seguintes:

a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência dos exercícios.

As receitas compreendem substancialmente o valor presente pela prestação de serviços de administração de patrimônios fiduciários.

A receita pela prestação de serviços é reconhecida tendo como base a execução dos serviços realizados até da data base de 31 de dezembro de 2025.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

período de até 12 (doze) meses após a data do balanço. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

d) Outros ativos e passivos circulantes

Demonstrados pelos valores de custo de aquisição incluindo os rendimentos e as variações monetárias (em base pro rata dia) auferidos e, quando aplicável, ajustados aos valores de realização. Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando for provável que benefícios econômicos futuros serão gerados à companhia, e o seu valor pode ser mensurado com segurança. Já o passivo deve ser reconhecido no balanço patrimonial quando a companhia tem uma obrigação oriunda de eventos passados, com probabilidades de que um recurso seja requerido para liquidação desta obrigação.

e) Instrumentos financeiros

e.1) Classificação e mensuração

A Companhia classifica suas aplicações financeiras sob a categoria de títulos para negociação, mensuradas pelo valor justo através do resultado. A Administração determinou a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial com base na finalidade para o qual os ativos financeiros foram adquiridos.

e.2) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Os ativos dessa categoria são mensurados pelo valor justo, os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no seu valor justo são registrados diretamente no resultado.

e.3) Valor justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra e para aqueles sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação que incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros e a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares.

f) 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% sobre o lucro tributável que exceder a R$ 240 e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

Impostos a recuperar são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação dos referidos impostos retidos na fonte.

g) Lucro ou prejuízo por ação

O lucro ou prejuízo por ação é apurado mediante a divisão do resultado líquido da Companhia pela quantidade média ponderada de ações existentes no exercício.

h) Apresentação das informações por segmentos

A Companhia atua única e exclusivamente no segmento de securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio, motivo pelo qual não se aplica a apresentação das informações de segmentação requeridas pelo CPC 22.

i) Passivos contingentes

Contingências passivas são reconhecidas nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco da perda de uma ação, com provável saída de recursos para a liquidação das obrigações em montantes mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos, quando considerados relevantes, são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão ou divulgação.

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

j) Demonstração dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no Pronunciamento Contábil CPC 03 – Demonstrações dos fluxos de caixa.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2025	31/12/2024
Banco conta movimento	7	-
Aplicações financeiras de liquidez imediata	276	237
	283	**237**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as aplicações financeiras referem-se a títulos de renda fixa sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

5. Impostos a recuperar

	31/12/2025	31/12/2024
Antecipações do próprio exercício	-	24
IRRF, PIS, COFINS e CSLL retidos	1	147
Saldo credor de exercícios anteriores	154	126
Saldo credor do exercício	310	-
	464	**297**

Referem-se aos impostos retidos na fonte, sobre o faturamento e aplicações financeiras do exercício, dos quais não há expectativa de perda. Quanto aos impostos recolhidos a maior, estão sendo utilizados mensalmente na compensação dos impostos devidos pela Companhia.

6. Despesas reembolsáveis

	31/12/2025	31/12/2024
Despesas a receber do patrimônio apartado	8	-
	8	**-**

7. Transações com partes relacionadas

Não houve transação com partes relacionadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

A Companhia não possui benefícios de longo prazo de rescisão de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para o pessoal-chave da Administração.

8. Obrigações trabalhistas

	31/12/2025	31/12/2024
INSS sobre salários a recolher	2	1
	2	**1**

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

9. Impostos e contribuições a recolher

O saldo de impostos e contribuições a recolher é assim composto:

	31/12/2025	31/12/2024
Provisão de imposto de renda	-	43
Provisão de contribuição social	-	25
COFINS, PIS e ISS a recolher	2	7
Impostos retidos no pagamento de terceiros	6	-
	8	**75**

10. Outras obrigações

O saldo de outras obrigações é assim composto:

	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores	3	4
	3	**4**

11. Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte em processos judiciais cível e tributária, que surgem no curso normal de seus negócios e registra provisões quando a Administração, suportada por opinião de seus assessores jurídicos, entende que existem probabilidades de perdas prováveis.

Os consultores jurídicos da Companhia não identificaram a existência de riscos tributários, cíveis e trabalhistas que tenham prognóstico de perda provável, ou risco tributários com risco de perda mais provável que as chances de êxito à luz do ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamento de tributos sobre o lucro e CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

O Capital Social da Companhia, subscrito e integralizado, é de R$ 414 (quatrocentos e quatorze mil reais), dividido em 414 (quatrocentos e quatorze) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. O preço de emissão das ações foi no valor de R$ 1.000 (mil reais).

O aumento do capital social da Companhia foi deliberado na A.G.E. realizada em 22 de dezembro de 2022, e registrada na JUCESP sob o nº 2.729.206/22-0 em 30 de dezembro de 2022.

b) Reservas

A Reserva Legal foi constituída até o limite de 20% do Capital Social, sendo R$ 19 em 31 de dezembro de 2025 (R$ 2 em 31 de dezembro de 2024).

O saldo de Reserva de Lucros em 31 de dezembro de 2025 foi de 241 (R$ 32 em 31 de dezembro de 2024).

c) Dividendos

O Estatuto estabelece os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido ajustado, de acordo com os termos previstos no art. 202 da Lei nº 6.404/76, não houve distribuição de dividendos. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de dividendos a distribuir foi de R$ 71 (R$ 10 em 31 de dezembro de 2024).

d) Lucros por ação

O Lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, demonstrado no quadro a seguir, apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico:

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

Lucro básico por ação	31/12/2025	31/12/2024
Numerador		
Lucro líquido do período	296	204
Denominador		
Média ponderada do número de ações	414.000	414.000
Lucro líquido básico por ação	0,71	0,49

13. Receita operacional líquida

A receita operacional líquida é assim composta:

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de securitização	379	421
(-) Despesa com COFINS	(30)	(23,00)
(-) Despesa com PIS	(5)	(4,00)
(-) Despesa com imposto sobre serviços	(8)	(14,00)
	336	**380**

14. Despesas gerais e administrativas

A despesa gerais e administrativas é composta das seguintes contas:

	31/12/2025	31/12/2024
Contabilidade	(34)	(37)
Auditoria	(10)	-
Jurídicas	(1)	(16)
Assessoria e consultoria	(144)	(61)
Aluguel	(28)	(4)
Publicações	(3)	-
Sistema Financeiro	(39)	(37)
Serviços Prestados Por Pessoa Jurídica	(8)	(12)
Informática	(34)	(28)
Outras Despesas Administrativas / Gerais	(8)	(34)
	(309)	**(229)**

15. Despesas com pessoal

A despesa com salários, encargos sociais e benefícios é composta das seguintes contas:

	31/12/2025	31/12/2024
Pró-labore	(37)	(34)
INSS sobre folha	(8)	(9)
	(45)	**(43)**

16. Outras receitas/(despesas) operacionais

As outras receitas (despesas) operacionais são compostas das seguintes contas:

	31/12/2025	31/12/2024
Reversão de Provisão	-	3
Outras (i) e (ii) - operacionais	368	154
	368	**157**

(i) Refere-se, substancialmente ao ganho com imposto de renda retido na fonte de aplicações financeiras das operações fiduciárias.

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

(ii) No modelo de negócios adotado pela Companhia há clausulas remunerativas por descontinuidade de negócio por parte de seus clientes. No computo desses valores, a Companhia avalia as horas consumidas na estruturação da operação executadas diretamente pela Companhia, bem como, outros custos relacionados a prestadores de serviço, que também estão envolvidos na estruturação da operação.

17. Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro é composto das seguintes contas:

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de aplicações financeiras	34	12
	34	**12**

18. Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro

As composições das despesas de imposto de renda e de contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 encontram-se resumidas a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado antes do IRPJ e CSLL	**363**	**273**
Adições/Exclusões		
Resultado antes da compensação do prejuízo fiscal, base de cálculo negativa	**363**	**273**
(-) Compensação prejuízo fiscal/Base de cálculo negativa.		
Resultado tributado	**363**	**273**
Imp. de renda – Alíquota 15%	(38)	(41)
Imp. de renda – Alíquota 10%	(6)	(3)
Contribuição social – alíquota 9%	(23)	(25)
	(67)	**(69)**

19. Informações sobre emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio

Em 23 de dezembro de 2021 foi publicada a Resolução CVM nº 60, que dispõe sobre as companhias securitizadora de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018 que entrou em vigor a partir de 2 de maio de 2022, e dispõe sobre as demonstrações financeiras dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários, devendo ser apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei n° 9.514/97 e artigo 25-A da ICVM nº 480/2008 as quais incluem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e demais normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários CVM que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta.

As demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, serão disponibilizados em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 31 de dezembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquela data.

20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

a) Visão geral

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos citados a seguir. Os objetivos da Companhia, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

Especificamente quanto às aplicações, essas são mantidas em montantes adequados à garantia de liquidez da Companhia, estando aplicadas junto a Instituições Financeiras de primeira linha e consideradas como expostas abaixo risco de crédito. A Companhia mantém uma reserva mínima de liquidez, em

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

aplicações de curto prazo, para cobertura das obrigações assumidas na hipótese de descasamento de fluxo financeiro.

Os Títulos de Securitização, por sua vez, são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis. As condições estabelecidas para resgate dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortização dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A captação dos Títulos de Securitização não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

		Saldo exposto a risco	
	Natureza do risco associado	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Ativos expostos a risco:			
Caixa e equivalentes de caixa	Mercado e liquidez	283	237

b) Estrutura do gerenciamento do risco

A Administração da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam em conformidade estrita com a proposta estabelecida para o exercício. Em linhas gerais, podem ser identificadas seis etapas a serem observadas na contratação de novas operações, sendo elas: (1ª) prospecção de negócios; (2ª) análise da proposta; (3ª) avaliação pelo Comitê de Crédito da Companhia; (4ª) negociação das condições comerciais; (5ª) auditoria financeira e jurídica; e, tendo sido atendidas todas as condições; e (6ª) a efetivação do negócio. Como resultado, alguns riscos, inerentes à atividade de securitização, não são identificados nas operações da Companhia e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

a) Risco de mercado - relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas acompanhadas mensalmente para direcionar estratégias para operações. Para as operações em andamento, o risco é minimizado pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado;

b) Risco de crédito - considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por coobrigação dos cedentes, assegurando a integralidade do fluxo de caixa previsto mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores. Quanto ao gerenciamento dos recursos em tesouraria, este tem como parâmetro, entre outros, a pulverização das disponibilidades de caixa entre instituições com adequada classificação de risco;

c) Risco de liquidez - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez, em montante não inferior a 2% do saldo dos títulos emitidos. Além desses procedimentos, a Companhia mantém a seguinte linha de crédito que poderá ser acionada:

- R$ 2.000 de linha de crédito de saque a descoberto não garantidos. Se acionada, os juros serão pagos de acordo com o CDI mais 242 pontos base. Esta linha de crédito possui vencimento de 180 dias, que é renovado automaticamente de acordo com a opção da Companhia.

Compatibilização entre os retornos esperados pelas carteiras de recebíveis imobiliários e os pagamentos devidos aos investidores que subscreveram Certificados de Recebíveis Imobiliários e do agronegócio emitidos com lastro.

d) Pré-pagamentos - O risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro;

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

e) Risco operacional - entendido como relacionado à possibilidade de ocorrência de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações, na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou de outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses defeitos, a Companhia estabeleceu rotinas redundantes de verificação, realizadas por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou, em todos os processos críticos até que os seus sistemas de contratação, registro, evolução e acompanhamento das carteiras de recebíveis adquiridas e Títulos de Securitização colocados no mercado, assim como o sistema integrado de controle interno, estejam plenamente ativos. Especificamente quanto à segurança dos ambientes de informática são adotados procedimentos que visam à efetiva proteção desses ambientes a partir da padronização das estações de trabalho, da adoção de procedimentos de controle de acesso, e da manutenção de rotinas de preservação de dados e informações.

c) Gestão do capital

A política da Administração considera a manutenção de uma sólida base de capital para assegurar a confiança dos investidores, de eventuais credores e do mercado em geral, assim como garantir o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, que a Companhia define como resultado auferido dividido pelo patrimônio líquido total, excluindo ações preferenciais não resgatáveis e participações de não controladores, quando for o caso. A Administração também monitora o nível de dividendos distribuídos para acionistas da Companhia.

Análise de sensibilidade

Em atenção ao disposto na Resolução CVM nº 2, de 06 de agosto de 2020, a Companhia registra não estar exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas suas demonstrações financeiras.

Os instrumentos financeiros representados pelos Títulos de Securitização e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses títulos estão sujeitos a condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia possa estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

Com relação aos contratos de recebíveis, não utilizados ainda como lastro para a emissão de Títulos de Securitização, a Companhia evidencia que a análise de sensibilidade aplicada a esses contratos indica que, em caso de alteração de cenários, em especial de elevação acentuada nas taxas de juros, poder-se-ia incorrer em custos de oportunidade, não sendo esperado quaisquer prejuízos materiais.

Os instrumentos financeiros vinculados à troca de indexadores, tiveram o objetivo de compatibilizar os índices de atualização monetária aplicáveis a contratos de recebíveis que lastrearam a emissão de Títulos de Securitização. Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicariam igualmente em efeitos nulos para a Companhia.

21. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes relevantes após 31 de dezembro de 2025 até a aprovação da demonstração financeira que requeressem ajustes ou divulgação.

22. Relação com os auditores

A Firma de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o período findo em 31 de dezembro de 2025, além da auditoria externa independente.

23. Outros assuntos

Reforma Tributária sobre o consumo

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional ("EC ") nº 132, que estabelece a Reforma Tributária ("Reforma") sobre o consumo. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido ("IVA dual") em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS), que substituirá o PIS e a COFINS, e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá o ICMS e o ISS. Foi também criado um Imposto Seletivo ("IS") - de competência federal, que incidirá sobre

Docusign Envelope ID: 9AB53117-6786-45BF-A51F-3876A105DC05

a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de lei complementar.

Em 17 de dezembro de 2024, foi concluída a aprovação, pelo Congresso Nacional, do primeiro Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 68/2024, que regulamentou parte da Reforma. O PLP nº 68/2024 foi sancionado com vetos pelo presidente da República em 16 de janeiro de 2025, tornando-se a Lei Complementar nº 214/2025.

Embora a regulamentação e instituição do Comitê Gestor do IBS tenha sido inicialmente tratada no PLP nº 108/2024, segundo projeto de regulamentação da Reforma, que ainda será apreciado pelo Senado Federal, parte da tratativa já foi incorporada ao PLP nº 68/2024, aprovado como acima mencionado que, entre outras previsões, determinou a instituição, até 31 de dezembro de 2025, do referido Comitê, responsável pela administração do referido imposto.

Haverá um período de transição de 2026 até 2032, em que os dois sistemas tributários - antigo e novo - coexistirão. Os impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por Lei Complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

***

Assinado por:
Ana Cristina Menezes Ramos Soares
2034F8AACFF44A3...

Ana Cristina Menezes Ramos Soares
Diretor de securitização e relações com investidores

Assinado por:
Sergio Ferraz Santos
27CBA8388CEC424...

Sergio Ferraz dos Santos
Contador Responsável
CRC 1SP179.881/O-5