

CSA - COMPANHIA SECURITIZADORA DE ATIVOS

CNPJ nº 05.889.284/0001-32 - NIRE 35.300.196.899  
Relatório de Administração

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, o Conselho de Administração e a Diretoria Executiva da CSA - Companhia Securitizadora de Ativos submetem à apreciação de seus acionistas as demonstrações financeiras, o relatório de administração e o parecer dos auditores independentes. A presente demonstração abrange o balanço patrimonial, as respectivas demonstrações do resultado, das mutações de patrimônio líquido e do fluxo de caixa e as demonstrações de valor agregado. Todos relativos ao exercício do ano fiscal de 2025. **Contexto Operacional:** A CSA foi constituída em abril de 2003 atendendo às exigências da Lei 9.514/97, com o objetivo de atuar no mercado de securitização de créditos imobiliários, atuando como emissora de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Até esse momento, a CSA viabilizou a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's no valor total de R\$ 31,4 milhões. No exercício de 2025 não foi emitida nenhuma série de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A CSA continua analisando oportunidades de mercado e acredita que a melhora do cenário econômico do país possa fazer com que o mercado de securitização se torne mais desenvolvido e que permita com que a CSA possa viabilizar novas emissões de CRI's. **Recursos Humanos:** Em atendimento ao Art 133 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada pela Lei nº 15.177/25, a Companhia divulga a distribuição de seu quadro ocupacional:

| 2025     |          | 2024     |          |
|----------|----------|----------|----------|
| Mulheres | Homens   | Mulheres | Homens   |
| 0 (0%)   | 2 (100%) | 0 (0%)   | 2 (100%) |

**Relacionamento com Auditores Independentes:** Com o objetivo de atender às suas premissas de boa governança e evitar conflitos de interesses, a CSA não contratou, durante o exercício de 2025, junto à empresa Cotrim & Associados Auditores Independentes SS, qualquer outra prestação de serviços, que não o de auditoria externa.

| Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 - (Em Reais) |       |                   |                   |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Ativo  | Notas | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
| <b>Ativo circulante</b>  |       |                   |                   |
| Caixa e equivalentes de caixa  |       | 3.233.624         | 2.877.133         |
| Tributos a recuperar   |       | 110.778           | 105.819           |
| Créditos diversos  |       | 1.084             | 1.055             |
| <b>Total do ativo circulante</b>                                       |       | <b>3.345.486</b>  | <b>2.984.007</b>  |
| <b>Ativo não circulante</b>  |       |                   |                   |
| Acordo - CCI BCSA A001   | 3     | 3.623.938         | 3.623.938         |
| Valores para Investimentos   | 4.1   | 5.199.092         | 5.199.092         |
| <b>Total do ativo não circulante</b>                                   |       | <b>8.823.030</b>  | <b>8.823.030</b>  |
| <b>Total do ativo</b>  |       | <b>12.168.516</b> | <b>11.807.037</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

| Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras      |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024                 |  |  |  |
| (Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma) |  |  |  |

**1. Contexto operacional:** A CSA - Companhia Securitizadora de Ativos ("Securitizadora" ou "Companhia") é uma sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466. Foi constituída em 25 de abril de 2003 e, a partir de 1º de novembro de 2003, deixou de ser pré-operacional, tendo como objeto social a: **a)** Securitização de créditos oriundos de operações praticadas por bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimentos, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, Securitizadoras hipotecárias, associações de poupança e empréstimo pela Caixa Econômica Federal, bem como a securitização imobiliária, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos imobiliários; **b)** Prestação de serviços relacionados às operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; **c)** Emissão e colocação no mercado financeiro de certificados de recebíveis imobiliários e de outros títulos de crédito; **d)** Realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com as suas atividades; **e)** Realização de operações de hedge em mercados de derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos. A Securitizadora possui controladores que atuam também em outros segmentos que não o de securitização, que garantem o suporte financeiro para a manutenção de suas atividades. A Securitizadora continua analisando oportunidades de mercado e acredita que a melhora do cenário econômico do país possa fazer com que o mercado de securitização se torne mais desenvolvido e que permita com que a Securitizadora consiga viabilizar novas emissões de CRI's. **2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis:** **2.1. Autorização:** A autorização para a conclusão e apresentação destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião de sua Administração em 30 de março de 2026. **2.2. Base de apresentação:** As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Board (IASB). As demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Securitizadora. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente e análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para litígios e riscos. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Securitizadora revisa suas estimativas e premissas periodicamente, não superior a um ano. As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo. **2.3. Apreciação do resultado:** A receita pela prestação de serviços é reconhecida quando da execução dos mesmos, e quando os riscos significativos e os benefícios são transferidos para o comprador, na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Securitizadora e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos. **2.4. Caixa e equivalentes de caixa:** 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. A Securitizadora considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação. **2.5. Recebíveis imobiliários - Cédula de Crédito Imobiliário (CCIs) e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs):** São registrados pelos seus valores de aquisição e captação, respectivamente, atualizados até a data do balanço. **2.6. Redução ao valor recuperável de ativos (impairment):** A Administração da Securitizadora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventuais ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. **2.7. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes):** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Securitizadora e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Securitizadora possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **2.8. Ativos e passivos contingentes:** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes: **a) Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito provável

| Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)                 |            |                   |                   |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Notas   | 31/12/2025 | 31/12/2024        |                   |
| <b>Passivo circulante</b>   |            |                   |                   |
| Contas a pagar  |            | 18.786            | 16.192            |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                               |            | 395.725           | 310.582           |
| Dividendos a pagar  |            | 1.045             | 1.045             |
| <b>Total do passivo circulante</b>                                  |            | <b>415.556</b>    | <b>327.819</b>    |
| <b>Passivo não circulante</b>                                       |            |                   |                   |
| Valores para Investimentos  | 4.1        | 28.407.758        | 27.778.412        |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                               |            | 147.843           | 158.734           |
| <b>Total do passivo não circulante</b>                              |            | <b>28.555.601</b> | <b>27.937.146</b> |
| <b>Patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>                    |            |                   |                   |
| Capital social  | 5          | 2.270.172         | 2.270.172         |
| Reservas acumuladas   |            | (19.072.813)      | (18.728.100)      |
|   |            | (16.802.641)      | (16.457.928)      |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b> |            | <b>12.168.516</b> | <b>11.807.037</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

são apenas divulgados em nota explicativa; **b) Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e/ou divulgados. **2.9. Instrumentos financeiros:** Instrumentos financeiros não derivativos incluem os CCIs, e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, bem como contas a pagar e outras dívidas. **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 principalmente com a finalidade ativa e frequente de negociação no curto prazo. É designado pela Securitizadora, no reconhecimento inicial, como mensurado ao valor justo por meio do resultado. **Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento:** Os instrumentos financeiros mantidos até o vencimento são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos e para os quais a Securitizadora tem intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do exercício. **Empréstimos e recebíveis:** São classificados como empréstimos e recebíveis os ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não são cotados em mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis da Securitizadora compreendem os CCIs, as demais contas a receber e o caixa e equivalentes de caixa. **Hierarquia de valor justo:** A Securitizadora usa a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação: **• Nível 1:** preços cotados (sem ajustes) nos mercados ativos para ativos ou passivos idênticos; **• Nível 2:** outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente; **• Nível 3:** técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado. Caixa e equivalente de caixa são classificados dentro do nível 2 e o valor justo é estimado com base nos extratos dos bancos que fazem uso de preços de mercado cotados para instrumentos similares. A Securitizadora não possui ativos ou passivos classificados nos níveis 1 e 3, conforme acima mencionados. **2.10. Prejuízo por ação:** O prejuízo por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes na data dos balanços. **2.11. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas: Julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras da Securitizadora requer que a sua Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeriam um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. **Estimativas e premissas:** As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir. **Perda por redução**

| 2.12. Novas normas, alterações e interpretações em vigor para exercícios iniciados em ou após 01 de janeiro de 2025 |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Norma   | Descrição  | Aplicável a períodos anuais com início em ou após         |  |
| Resolução CVM 193, de 20 de outubro de 2023   | Dispõe sobre a elaboração e divulgação do relatório de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, com base no padrão internacional emitido pelo International Sustainability Standards Board - ISSB. | 01/01/2026 e em caráter voluntário a partir de 01/01/2024 |  |
| IFRS 18   | Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras. Irá substituir o CPC 26.  | 01/01/2027  |  |

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros. **3. Acordo CCI - BCSA A001:** Em 08 de agosto de 2017 foi celebrado Instrumento de Transação e Confissão de Dívida entre a Securitizadora e a Gestão - Arquitetura e Gerenciamento S/C Ltda. no valor de R\$ 2.250.000 (dois milhões duzentos e cinquenta mil Reais) a ser recebido em até 36 meses a partir de 13 de setembro de 2017. O saldo devedor foi corrigido pelo IGP-M (FGV) a partir de 13 de setembro de 2017 além de juros remuneratórios no segundo ano do acordo de 0,5% ao mês e 1,0% no terceiro ano do acordo até 30 de setembro de 2020. O saldo atualizado em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 3.623.938 (R\$ 3.623.938 em 31 de dezembro de 2024). A administração está tomando as medidas judiciais para execução das garantias, a fase do processo contra a Gestão - Arquitetura e Gerenciamento S/C Ltda., encontra-se em registro da carta de adjudicação no Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP pela Companhia. **4. Transações com partes relacionadas: 4.1. Valores para Investimento**

| Ativo não circulante          |                  |                  |  |
|-------------------------------|------------------|------------------|--|
| Descrição                     | 31/12/2025       | 31/12/2024       |  |
| Valores para Investimento (a) | 5.199.092        | 5.199.092        |  |
| <b>Total</b>                  | <b>5.199.092</b> | <b>5.199.092</b> |  |

| Passivo não circulante        |                   |                   |  |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|--|
| Descrição                     | 31/12/2025        | 31/12/2024        |  |
| Valores para Investimento (b) | 28.407.758        | 27.778.412        |  |
| <b>Total</b>                  | <b>28.407.758</b> | <b>27.778.412</b> |  |

O saldo de valores para investimento contempla as transações com as seguintes partes relacionadas. **a)** São Paulo Properties S/A: o montante registrado no período findo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 5.199.092 (R\$ 5.199.092 em 31 de dezembro de 2024); **b)** Em 31 de dezembro de 2025 o saldo refere-se a Indian Participações Ltda no montante de R\$ 22.879.341 (R\$ 22.250.153 em 31 de dezembro de 2024), Miguel Ethel Sobrinho: R\$ 296.208 (R\$ 296.208 em 31 de dezembro de 2024) e Golf Participações Ltda: R\$ 5.232.009 (R\$ 5.232.051 em 31 de dezembro de 2024), totalizando R\$ 28.407.758 (R\$ 27.778.412 em 31 de dezembro de 2024). **4.2. Remuneração dos Administradores da Securitizadora:** Os montantes registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas", referentes à remuneração dos membros da Administração e Diretores Estatutários são de R\$ 313.499 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 489.864 em 31 de dezembro de 2024). **5. Patrimônio líquido: 5.1. Capital Social:** O capital social está representado por 2.270.172 ações nominativas, sem valor nominal, sendo 2.250.172 ações ordinárias e 20.000 ações preferenciais, perfazendo o montante de R\$ 2.270.172 (R\$ 2.270.172 em 2024). Cada ação ordinária terá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral. As ações preferenciais terão igual prioridade no reembolso do capital social, limitado ao valor integralizado e atualizado pelo mesmo índice aplicado às demonstrações financeiras da Securitizadora, sem prêmio. As ações ordinárias e preferenciais participarão em quaisquer dividendos ou bonificações em dinheiro, distribuídos na forma do artigo 31 do Estatuto Social, de acordo com a respectiva participação de cada uma delas no capital social. Conforme o artigo 31 do Estatuto Social da Securitizadora, firmado em 25 de abril de 2003, dos lucros líquidos apurados no balanço anual serão deduzidos: a) 5% antes de qualquer outra destinação para constituição de fundo de reserva legal, até atingir 20% do capital social; b) Importância necessária ao pagamento aos acionistas do dividendo obrigatório de, no mínimo, 5% do lucro líquido ajustado nos termos do artigo 02 da Lei nº 6.404/76. Os lucros remanescentes terão a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral, de acordo com a proposta formulada pela Diretoria e devidamente aprovada pelo conselho da Administração.

| Demonstrações do resultado   |       |                  |                  |
|--|-------|------------------|------------------|
| Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 - (Em Reais) |       |                  |                  |
| Receitas/(despesas) operacionais:                                  | Notas | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
| Administrativas  |       | (296.880)        | (301.142)        |
| Comunicações   |       | (10.638)         | (10.032)         |
| Tributárias  |       | (52.123)         | (37.375)         |
| Pessoal  | 4.2   | (313.499)        | (489.864)        |
| Receitas financeiras   | 6     | 360.018          | 353.882          |
| Despesas financeiras   | 6     | (31.582)         | (22.723)         |
| <b>Prejuízo do exercício</b>                                       |       | <b>(344.713)</b> | <b>(507.254)</b> |
| <b>Prejuízo por ação</b>   |       | <b>(0,15184)</b> | <b>(0,22344)</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

| Demonstrações do resultado abrangente para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 - (Em Reais) |                  |                  |  |
|--|------------------|------------------|--|
|  | 31/12/2025       | 31/12/2024       |  |
| Prejuízo do exercício  | (344.713)        | (507.254)        |  |
| Outros Resultados Abrangentes  | -                | -                |  |
| <b>Resultado abrangente do exercício</b>   | <b>(344.713)</b> | <b>(507.254)</b> |  |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 - (Em Reais) |                  |                      |                     |
|--|------------------|----------------------|---------------------|
|  | Capital social   | Prejuízos acumulados | Total               |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>  | 2.270.172        | (19.243.781)         | (16.973.609)        |
| Lucro líquido do período   | -                | (507.254)            | (507.254)           |
| Ajustes Períodos Anteriores  | -                | 1.022.935            | 1.022.935           |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>  | <b>2.270.172</b> | <b>(18.728.100)</b>  | <b>(16.457.928)</b> |
| <b>Mutação do período</b>  | <b>-</b>         | <b>515.681</b>       | <b>515.681</b>      |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>  | <b>2.270.172</b> | <b>(18.728.100)</b>  | <b>(16.457.928)</b> |
| Prejuízo do período  | -                | (344.713)            | (344.713)           |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>  | <b>2.270.172</b> | <b>(19.072.813)</b>  | <b>(16.802.641)</b> |
| <b>Mutação do período</b>  | <b>-</b>         | <b>(344.713)</b>     | <b>(344.713)</b>    |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**ao valor recuperável de ativos não financeiros:** Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. **Tributos:** Existem diversas interpretações de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas ou futuras mudanças nessas premissas poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de tributos já registrada. A Securitizadora constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais das respectivas jurisdições em que opera. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de auditorias fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir em uma ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Securitizadora. **Valor justo de instrumentos financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

**7. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro:** Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Securitizadora estão substancialmente representados por caixa, aplicações financeiras, CCIs e transações com partes relacionadas, todos realizados em condições usuais de mercado, estando reconhecidos integralmente nas demonstrações financeiras considerando-se os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. **Pagamento condicionado e descontinuidade:** A capacidade da Securitizadora em honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento dos créditos pelas devedoras dos recebíveis. Os CRIs são lastreados em créditos pelas devedoras dos recebíveis. Os CRIs são lastreados em créditos representados pelas CCIs, tendo sido vinculados aos CRIs por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo patrimônio separado do patrimônio da emissora. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRIs não conta com qualquer garantia flutuante ou cobrificação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRIs do montante devido depende do cumprimento total, pelas devedoras, de suas obrigações assumidas nos contratos que dão origem aos créditos, em tempo hábil para o pagamento, pela Securitizadora, dos valores decorrentes dos CRIs. Considerando a não existência de instrumentos financeiros derivativos e pelas características dos outros instrumentos financeiros possuídos (basicamente caixa e equivalentes de caixa), não houve necessidade de apresentar demonstrativos de análise de sensibilidade. **Valorização dos instrumentos financeiros:** Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2025, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir: **• Caixa e equivalentes de caixa:** os saldos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis; **• Partes relacionadas (Nota Explicativa nº 4):** são adotados valores similares aos de mercado. **8. Relação com auditores:** A empresa de Auditoria Independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o exercício social, além da Auditoria das demonstrações financeiras. **9. Eventos subsequentes:** Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

| Receitas financeiras              |                |                |  |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--|
| Descrição                         | 31/12/2025     | 31/12/2024     |  |
| Rendias de Aplicações Financeiras | 355.058        | 349.991        |  |
| Juros ativos                      | 4.960          | 3.891          |  |
| <b>Total</b>                      | <b>360.018</b> | <b>353.882</b> |  |

| Despesas financeiras                |                 |                 |  |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|--|
| Descrição                           | 31/12/2025      | 31/12/2024      |  |
| Juros passivos                      | (31.467)        | (6.239)         |  |
| Tarifas bancárias                   | (115)           | (29)            |  |
| Impostos sobre receitas financeiras | -               | (16.455)        |  |
| <b>Total</b>                        | <b>(31.582)</b> | <b>(22.723)</b> |  |

**Diretoria: Dirceu Antônio Aparecido Machado - Diretor Presidente**  
**Márcio Snioka - Diretor Operações**  
**Daiva Regina de Melo - Contadora CRC1SP136.518/O-7**

Aos Diretores, Acionistas e Administradores da CSA - Companhia Securitizadora de Ativos. São Paulo - SP. **Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras da CSA - Companhia Securitizadora de Ativos (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial encerrado em 31 de dezembro de 2025, e, suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto), dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo naquela data, assim como, o resumo das principais práticas contábeis adotadas e, demais notas explicativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas, apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da CSA - Companhia Securitizadora de Ativos em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades autorizadas a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". 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: Incerteza relevante relacionada a uma continuidade operacional:** (a) Em 31.12.2025 a Companhia apresenta passivo a descoberto em R\$ 16.802.641, e capital circulante positivo de R\$2.929.930. A parcela mais substancial de suas obrigações é devida a parte relacionada no montante de R\$ 28.407.758, a qual encontra-se classificada no balanço como valores para investimentos. Assim, as demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios, considerando a geração de caixa operacional ou a manutenção do suporte financeiro da parte relacionada credora da Securitizadora, e, não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos e passivos, que seriam requeridos no caso de descontinuidade de suas

operações. (b) Acordo - CCI BCSA A001 - Realização do saldo a receber - Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3, em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui o montante de R\$ 3.623.938, relativo ao Acordo - CCI BCSA A001, junto a empresa Gestão - Arquitetura e Gerenciamento S/C Ltda., cujo vencimento ocorreu em 17 de setembro de 2020. A Companhia possui como garantia, hipotecas de imóveis que podem ser executadas em eventual inadimplência. Conforme posição atualizada do corpo jurídico, a Companhia já ingressou com ação para exercer o direito às referidas hipotecas e a ação se encontra em fase de penhora. Ressaltamos que, os valores a serem realizados poderão vir a ser diferentes daqueles registrados. Nossa opinião não possui ressalva relacionada a esse assunto. **Principais Assuntos da 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 auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Não identificamos outros principais assuntos de auditoria além do mencionado em nosso parágrafo de ênfase decorrente da continuidade operacional da Companhia e Acordo - CCI BCSA A001 - Realização do saldo a receber. **Outros assuntos: Demonstração do valor adicionado (DVA):** Examinamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja representação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas em todos os seus aspectos relevantes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor:** A Administração da Companhia é responsável por essas informações que compreendem o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão do auditor sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente

| Demonstrações dos fluxos de caixa  |            |            |  |
|--|------------|------------|--|
| Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 - (Em Reais)                                   |            |            |  |
|  | 31/12/2025 | 31/12/2024 |  |
| <b>Das atividades operacionais</b>   |            |            |  |
| Lucro líquido / (prejuízo) do período  | (344.713)  | (507.254)  |  |
| <b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b> |            |            |  |
| Encargos financeiros   | -          | 1.022.935  |  |
| <b>Acréscimo / (decréscimo) em ativos</b>  |            |            |  |

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/97E2-2C9C-2D9A-BAB0> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 97E2-2C9C-2D9A-BAB0



### Hash do Documento

248109370B55B2FA59752A3EE9B843A7F47C2BFBA7BA0FF92F0761487AEFA75

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 22/04/2026 é(são) :

Lilian Regina Mancuso - 05.687.343/0001-90 em 22/04/2026 20:49 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital - JORNAL EMPRESAS E NEGOCIOS LTDA - 05.687.343/0001-90

### Evidências

**Geolocation:** Location not shared by user.

**IP:** 172.16.4.17

**AC:** AC Certisign RFB G5

