

Demonstrações Financeiras

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

31 de dezembro de 2025 e

31 de dezembro de 2024.

São Paulo - SP, 27 de março de 2026.

Aos acionistas da
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

Senhores Acionistas,

A Administração da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras, relativas ao período de 31 de dezembro de 2025 comparativas a 31 de dezembro de 2024.

A Companhia é uma sociedade por ações constituída em 2 de setembro de 2009 de acordo com as leis brasileiras vigentes, e tem como objetivo social (I) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios; (II) emissão e colocação de títulos e valores mobiliários; (III) cessão e reaquisição dos direitos creditórios; (IV) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; (V) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com suas atividades e (VI) aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários na forma da Lei. 9.514 de 1997, assim como, quaisquer outros direitos de crédito.

Em atendimento a Instrução Art. 50 da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, informamos que a empresa AJCA Auditores Independentes S/S foi contratada pela Companhia, para prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras da Companhia de 31 de dezembro de 2025 comparativas a 31 de dezembro de 2024, e não prestou, desde a sua contratação serviços não relacionados à auditoria externa.

Cordiais saudações,

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
Diretor de Securitização e Diretor de distribuição
Alexandre Domingos Ferreira

Balanco Patrimonial dos exercicios findos em:

(Valores expressos em Reais)

ATIVO	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	234.029	69.934
Títulos a receber	6	50.636	14.659
Tributos a recuperar		22.485	98.049
Outros créditos	7	691.217	103.579
Total do Ativo Circulante		998.367	286.221
Ativo Não Circulante			
Imobilizado/Intangível	8	746.721	894.232
Total do Ativo Não Circulante		746.721	894.232
Total do Ativo		1.745.088	1.180.453
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Arrendamentos a pagar	9	180.000	165.000
Obrigações fiscais e tributárias	10	317.372	20.051
Obrigações com fornecedores		5.340	
Outras obrigações		32.735	
Obrigações estatutárias	11	120.962	120.962
Total do Passivo Circulante		656.409	306.013
Não Circulante			
Arrendamentos a pagar	9	540.000	720.000
Total do Passivo Não Circulante		540.000	720.000
Patrimônio Líquido			
Capital social	12	128.700	128.700
Reserva legal		25.740	25.740
Reserva de lucros		394.239	
Total do Patrimônio Líquido		548.679	154.440
Total do Passivo		1.745.088	1.180.453

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

Demonstração do Resultado dos exercícios findos em:

(Valores expressos em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Receitas operacionais			
Receita de securitização		82.968	180.166
Receita com prestação de serviços		5.078.342	2.546.917
(-) Deduções da receita		<u>(478.850)</u>	<u>(177.381)</u>
Receita operacional líquida		<u>4.682.460</u>	<u>2.549.702</u>
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas		<u>(4.126.654)</u>	<u>(2.167.416)</u>
Total das despesas operacionais		<u>(4.126.654)</u>	<u>(2.167.416)</u>
Lucro antes do Resultado Financeiro	13	<u>555.806</u>	<u>382.286</u>
Despesas financeiras		(32.690)	(90.251)
Receitas financeiras		37.852	1.258
Resultado financeiro líquido	14	<u>5.162</u>	<u>(88.993)</u>
Resultado antes das provisões		<u>560.968</u>	<u>293.293</u>
(-) Provisão para contribuição social		(50.487)	(11.090)
(-) Provisão para imposto de renda		(116.242)	(28.805)
Lucro líquido do exercício		<u>394.239</u>	<u>253.398</u>

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

Demonstração do resultado abrangente dos períodos findos em:

(Valores expressos em reais)

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Resultado Líquido do Exercício	<u>394.239</u>	<u>253.398</u>
Outros Resultados Abrangentes		
Resultado abrangente do exercício	<u><u>394.239</u></u>	<u><u>253.398</u></u>

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos períodos findos em:

(Valores expressos em reais)

	Capital Social Subscrito	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Total
Saldo em 31 dezembro de 2023	128.700	25.740	71.809	226.249
Resultado do período			253.398	253.398
Distribuição de pagos e/ou provisionados			(325.207)	(325.207)
Saldo em 31 dezembro de 2024	128.700	25.740	-	154.440
Resultado do exercício			394.239	394.239
Saldo em 31 de dezembro de 2025	128.700	25.740	394.239	548.679

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em:

(Valores expressos em Reais)

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado líquido antes do IRPJ E CSLL	560.968	293.293
Ajustado por:		
Depreciação/amortização	168.439	17.098
	729.407	310.391
(Aumento)/Diminuição das contas ativas		
Títulos a receber	(35.977)	(14.659)
Tributos a recuperar	75.564	(24.031)
Outros créditos	(587.638)	106.777
Aumento/(Diminuição) das contas passivas		
Obrigações com fornecedores	5.340	(79.587)
Obrigações fiscais e tributárias (exceto IR e CS)	283.028	11.595
Outras obrigações	32.735	(9.088)
Arrendamentos a pagar	(165.000)	
Caixa proveniente/(usado) nas operações	337.459	301.398
Imposto de renda e contribuição social pagos	(152.437)	(52.220)
Caixa líquido usado nas atividades operacionais	185.022	249.178
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Aquisição de imobilizado	(20.927)	(7.290)
Aquisição de direito de uso		(15.000)
Caixa líquido usado nas atividades de investimentos	(20.927)	(22.290)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Dividendos estatutários		(204.245)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	-	(204.245)
AUMENTO/(DIMINUIÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	164.095	22.643
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	69.934	47.291
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	234.029	69.934

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

Demonstração do Valor Adicionado dos exercícios findos em:

(Valores expressos em reais)

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
I - RECEITA	5.161.310	2.727.083
I.1 - Receita de securitização	82.968	180.166
I.2 - Receita com prestação de serviços	5.078.342	2.546.917
II - INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	3.837.880	2.121.695
III - VALOR ADICIONADO BRUTO	1.323.430	605.388
IV - DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO	153.439	17.098
V - VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	1.169.991	588.290
VI - VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	37.852	1.258
VII - VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	1.207.843	589.548
VIII - DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	1.207.843	589.548
VIII.1 - Pessoal	67.234	4.597
VIII.2 - Impostos, taxas e contribuições	713.680	217.276
VIII.3 - Remuneração de capitais de terceiros	32.690	114.277
VIII.4 - Remuneração de capitais próprios	394.239	253.398

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025.

1) CONTEXTO OPERACIONAL

A BSI Capital Securitizadora S/A, é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em 02 de setembro de 2009, possuindo registro de Companhia Securitizadora na categoria “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o nº 86, tendo como objetivo social (I) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios; (II) emissão e colocação de títulos e valores mobiliários; (III) cessão e reaquisição dos direitos creditórios; (IV) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; (V) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com suas atividades e (VI) aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários na forma da Lei. 9.514 de 1997, assim como, quaisquer outros direitos de crédito. A companhia é tributada pelo lucro real e tem sede na cidade de São Paulo - SP, na Av. das Nações Unidas, 14401, Edifício Tarumã - Sala 713, bairro Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, sob o CNPJ de nº 11.257.352/0001-43.

Contabilidade terceirizada: Os administradores da Companhia optaram pela contratação de contabilidade terceirizada, a qual se encontra perfeitamente atinada a legislação profissional, e estando assim, regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da companhia declara que tomou ciência do conteúdo do aludido contrato em todos os seus termos e assim, as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da companhia em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização pela administração da companhia, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente de toda a legislação aqui aplicável, especialmente no tocante a Lei 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto as documentações e procedimentos. A responsabilidade profissional do contabilista, que referenda estas demonstrações contábeis, está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da companhia a este profissional.

As demonstrações financeiras da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2025 comparativas a 31 de dezembro de 2024 foram autorizadas pela diretoria em 27 de março de 2026.

2) RISCOS

2.1 Risco de mercado:

Este tipo de risco está ligado à perspectiva de eventos adversos, que impactem os preços dos ativos transacionados e/ou sua liquidez. Esse risco está associado a variáveis macros sistêmicas, como inflação, taxas de juros, taxas de câmbio e outras.

2.2 Risco de liquidez

Risco de Liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com as obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A Companhia busca manter o nível de seu caixa e equivalentes de caixa e outros investimentos em um montante equivalente as saídas de caixa para liquidação de seus passivos e obrigações de curto prazo.

2.3 Política anti-inflacionária:

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de fragilidade nos controles inflacionários. As medidas do Governo Federal realizadas para combate e controle da meta de inflação contribuem para a incerteza econômica e aumentam a volatilidade das taxas de juros dos títulos. Essas medidas podem, no futuro, ter um efeito material desfavorável sobre a economia e sobre os ativos que lastreiam as Debêntures emitidas pela Companhia.

2.4 Risco institucional:

Este risco está associado à possibilidade de eventos adversos em âmbito da legislação, da regulamentação, da autorregulação (a cargo dos próprios agentes do mercado considerado) e do cumprimento dos contratos. Eventos como mudança na legislação tributária ou em regras estabelecidas por uma entidade reguladora se enquadram nessa modalidade de risco.

2.5 Risco fiscal

A política fiscal é o conjunto de medidas tomadas pelo governo para que haja estabilização da economia, redistribuição de renda e a alocação dos recursos. Seguindo estes parâmetros, o governo planeja para 2026 alcançar a meta fiscal, aumentar investimentos e retomar o crescimento do país.

2.6 PIS/ COFINS:

São tributos que tem a mesma base de cálculo e forma de cobrança similar, não justificando então duas contribuições com legislações próprias e quase idênticas. Assim, já é esperada a unificação dos impostos para 2026, receando, entretanto, o mercado com a expectativa de aumento das alíquotas. Havendo mudança no imposto existe o risco de a operação da Companhia sofrer um impacto direto, uma vez que suas receitas brutas são tributas pelo PIS/COFINS e atualmente estão enquadradas conforme as pessoas jurídicas referidas nos §§ 6º e 8º do Art. 3 da Lei 9.718/1998. Se aprovado os impostos deixarão de terem o efeito da “não cumulatividade” elevando demasiadamente as alíquotas – PIS de 0,65% para 1,65% e COFINS de 4% para 7,6% – ocasionando também em um encarecimento da operação e possível fuga de clientes.

2.7 Risco Operacional:

Associado à possibilidade de eventos adversos intrinsecamente associados aos participantes do mercado, empresas e demais entidades, tal risco está ligado a práticas internas de gestão e a processos organizacionais.

2.8 Direitos Creditórios:

O principal risco incidido sobre a Companhia refere-se a possível redução dos recebimentos dos devedores de direitos creditórios causado pela instabilidade no ambiente econômico. Especialistas afirmam que em um cenário de extrema crise econômica, os recebimentos possam sofrer redução de até 50%.

2.9 Risco de Crédito:

O risco de crédito está associado à possibilidade de uma das partes de uma transação não cumprir sua obrigação com as demais, deixando de honrar compromisso financeiro assumido. A Companhia procura não possuir concentração de crédito de clientes, visando a diversificação da carteira

de clientes e contínuo acompanhamento dos prazos da carteira de crédito. Para assegurar o recebimento dos clientes, a Companhia realiza o acompanhamento da atividade financeira por intermédio de consultas e gerenciamento junto aos órgãos de proteção de crédito, além de cobrar as garantias constituídas.

2.10 Inadimplência:

O quadro de recessão na economia afeta diretamente o ritmo de negócios e a geração de caixa das empresas. Consequentemente gera um aumento da taxa de juros por conta do cenário inflacionado e um aumento das restrições para se obter crédito, resultando assim, no aumento das taxas de inadimplência.

Com o aumento significativo da inadimplência é possível que os devedores dos créditos negociados com a Companhia não tenham capacidade de cumprir com suas obrigações e, como o pagamento dos investidores das Debêntures emitidas pela Companhia está baseado no pagamento dos direitos creditórios, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

3) APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas com base nas Práticas Contábeis Brasileiras, que compreendem a legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, as Interpretações e as Orientações emitidas pelo CPC e homologados pelos órgãos reguladores, e práticas adotadas pelas entidades em assuntos não regulados, desde que atendam ao Pronunciamento Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil – CPC 00 – e, por conseguinte, em consonância com as normas contábeis internacionais.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 estão de acordo com as normas, interpretações e comunicados técnicos emitidos pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), em especial pela NBC TG 26 (R5) e incluem as alterações na legislação societária introduzidas pela Lei 11.638/07, e pela Lei 11.941/09, que alteraram a Lei 6.404/76 nos artigos relativos à elaboração das demonstrações financeiras.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA) é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil

aplicáveis a companhias registradas na CVM. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado".

A Companhia elaborou o seguinte conjunto de Demonstrações Financeiras, conforme previsto no item nº 10 da NBC TG 26 (R5): Balanço Patrimonial – BP; Demonstração do Resultado do Exercício – DRE; Demonstração do Resultado Abrangente – DRA; Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL; Demonstração dos Fluxos de Caixa – DFC e Demonstração do Valor Acumulado – DVA. Em todas as demonstrações foram apresentados os saldos do final do exercício, bem como do final do exercício anterior para fins de comparabilidade.

Dentre os Pronunciamentos, as interpretações e as orientações do CPC, destacamos:

- CPC 00 (R1) – Estrutura conceitual para elaboração e divulgação de relatório contábil-financeiro
- CPC 01 (R1) – Redução ao valor recuperável de ativos
- CPC 03 (R2) – Demonstração dos fluxos de caixa
- CPC 04 (R1) – Ativo Intangível
- CPC 05 (R1) – Divulgação sobre partes relacionadas
- CPC 06 (R2) – Operações de Arrendamento Mercantil
- CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado
- CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro
- CPC 24 – Evento subsequente
- CPC 25 – Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes
- CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis
- CPC 27 (R1) – Ativo imobilizado
- CPC 32 – Tributos sobre o Lucro
- CPC 48 – Instrumentos Financeiros

Continuidade: A administração concluiu não haver incertezas materiais que possam gerar dúvidas significativas sobre sua capacidade de continuar operando por período indeterminado. As demonstrações contábeis foram elaboradas tendo como premissa que a Companhia está em atividade, e assim irá manter-se, e ainda que existe o firme propósito de continuar suas atividades e que não se visualizou qualquer probabilidade de descontinuidade. Ainda para o lapso de doze meses, da data das demonstrações contábeis, não ficou caracterizada, por qualquer forma, inclusive por vontade da administração, a redução drástica na escala de suas operações.

Reforma Tributária: Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132, que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo, introduzindo um novo modelo de tributação baseado em um sistema de Imposto sobre Valor Agregado repartido (IVA dual). O novo sistema é composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal, que substituirá o PIS e a Cofins, e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados, Distrito Federal e Municípios, que substituirá o ICMS e o ISS.

Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar nº 214, que regulamentou parcialmente a Reforma Tributária, instituindo os novos tributos e prevendo, também, a criação do Comitê Gestor do IBS. Posteriormente, a Lei Complementar nº 227/26 disciplinou a implementação prática do IBS, detalhando criação, composição, atribuições do Comitê Gestor e critérios de repartição da arrecadação entre os entes federados.

A Reforma Tributária será implementada de forma gradual, por meio de um período de transição entre 2026 e 2032, durante o qual os regimes tributários – antigo e novo - coexistirão. Os impactos da Reforma Tributária na apuração dos tributos da Companhia, 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 da Companhia.

4) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras são elaboradas com o apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, provisão para receitas incorridas que ainda não foram faturadas, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas anualmente.

As demonstrações financeiras são elaboradas e estão sendo apresentadas de

acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

4.1. Moeda funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em, sendo o Real (R\$) a moeda funcional da Companhia, conforme critérios previstos nos itens 9 a 14 da NBC TG 02 (R3) emitida pelo CFC – Conselho Federal de Contabilidade.

4.2. Reconhecimento de receita

i) Prestação de serviços

A receita de prestação de serviços é originada da administração dos patrimônios separados que a Companhia realiza em decorrência das emissões sob sua responsabilidade. O reconhecimento da receita ocorre com base na execução dos serviços pactuados nos contratos firmados entre as partes ou na efetiva conclusão dos serviços, ou seja, quando os riscos relevantes e os benefícios são transferidos para o comprador. Caso o resultado do contrato não possa ser mensurado de forma confiável, a receita é reconhecida somente até o limite das despesas incorridas que possam ser recuperadas.

ii) Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica “Receita financeira” nas demonstrações do resultado.

iii) Receita de securitização

A receita de securitização decorre do recebimento de fees (taxas) pela estruturação de projetos de securitização conduzidos pela Companhia. Esses valores referem-se à remuneração pela estruturação e coordenação dos processos de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e outros instrumentos de securitização, incluindo a montagem da operação e organização do fluxo financeiro. O reconhecimento da receita ocorre conforme a conclusão dos serviços

prestados e a efetiva formalização das operações estruturadas.

4.3. Reconhecimento de despesas

As despesas foram reconhecidas no resultado à medida da sua realização através do regime de competência. Foram reconhecidas simultaneamente com as receitas quando com estas tinham vínculo, em conformidade com o previsto na ITG 2000 (R1) emitida pelo CFC – Conselho Federal de Contabilidade.

4.4 Impostos e contribuições

4.4.1. Imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido - correntes

O Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) são calculados com base nas alíquotas vigentes (15% para o IRPJ, 10% para o adicional de IRPJ sobre o lucro excedente a R\$ 240.000 por ano e 9% de CSLL) e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social para fins de determinação de exigibilidade, quando aplicável. Portanto, as inclusões ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente, geram créditos ou débitos tributários diferidos.

4.4.2. Imposto sobre serviços, Pis e Cofins

As receitas de serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) - Seguindo a Lei 10.684/2003, a alíquota da COFINS fica elevada para 4% (quatro por cento) para as pessoas jurídicas referidas nos §§ 6º e 8º do Art. 3 da Lei 9.718/1998. Entre elas as **Companhias Securitizadoras de Crédito**.
- Programa de Integração Social (PIS) – 0,65%
- Imposto Sobre Serviços (ISS) - 2% a 5%;

4.5. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Os ativos financeiros da Companhia são classificados como ativos

financeiros a valor justo por meio do resultado a valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, bancos conta movimento e aplicações de liquidez imediata.

A prática contábil adotada para os instrumentos financeiros foi pautada no que determinam as normas emitidas pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade: NBC TG 39 (R1), NBC TG 40 (R3) e NBC TG 48.

4.6. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos

A Companhia não pratica transações significativas a prazo com valores pré-fixados. Assim, os saldos dos direitos e das obrigações são mensurados nas datas de encerramento dos exercícios por valores próximos aos respectivos valores presentes.

4.7. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, 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.

A Administração avaliou o efeito deste procedimento e, nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025, não identificou ajustes a serem contabilizados.

4.8. Provisão para redução ao valor de recuperação de direitos creditórios

Os direitos creditórios são classificados de acordo com o julgamento da Administração quanto ao nível de risco, levando em consideração a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação, que requer a análise da carteira quanto ao atraso das operações, conforme regras e procedimentos definidos na Lei Nº 9.430/1996, Art. 9º, § 7º, Lei 13.097/2017, Art. 8º e na Instrução Normativa RFB Nº 1.700 de 14 de março de 2017 em seu art. 71.

4.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia

e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia 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 incorridas. 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 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4.10. 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 Companhia 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.

4.11. Tributos a compensar

Uma vez identificado valores de tributos passíveis de compensação, seja por recolhimento indevido ou a maior, tais valores devem ser contabilizados em contas do ativo, com a corresponde atualização, de acordo com a legislação de regência. Para efeito de contabilização e cômputo na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social Sobre o Lucro, os juros devem ser apropriados pelo regime de competência. A Companhia deverá manter controles extracontábeis dos créditos a compensar, bem como dos valores dos juros apropriados e dos valores compensados, para fazer prova frente a possíveis questionamentos por parte do Fisco.

4.12. Imobilizado

A política de reconhecimento e mensuração de ativo imobilizado foi construída pela empresa a partir das diretrizes da NBC TG 27 (R4) do CFC – Conselho Federal de Contabilidade. O reconhecimento se deu pelo valor do custo de aquisição ou construção, acrescido quando aplicável de juros durante o período de construção, deduzido da depreciação

acumulada. Foram considerados imobilizados os ativos tangíveis que são mantidos para uso ou para fins administrativos e que se espera que sejam utilizados durante mais do que um período. O reconhecimento dos itens do imobilizado se deu quando existia probabilidade de benefício econômico futuro para a empresa e o custo do item foi mensurado de maneira confiável e ainda quando a empresa assumia substancialmente os riscos, os benefícios e o controle de tais ativos, dentro da primazia da essência sobre a forma.

A mensuração dos itens do imobilizado, a formação do custo, foi realizada da seguinte forma: preço de compra, incluindo os tributos não recuperáveis e todos os demais custos até o ponto de o imobilizado estar em condições de uso. A depreciação foi calculada pelo método linear, com base na vida útil estimada de cada bem e o valor residual.

4.13. Informações por segmento

O CPC 22 requer que as operações por segmento sejam identificadas com base em relatórios internos utilizados pelos tomadores de decisão com a finalidade de alocar recursos aos segmentos e avaliar sua performance.

A Administração efetuou a análise mencionada e concluiu que a Companhia opera num único segmento (securitização de créditos imobiliários) e por isso não há a necessidade de nenhuma divulgação adicional.

4.14. Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a 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 requeiram um ajuste ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

4.15. Eventos subsequentes

A Administração da Companhia realizou uma análise em todos os eventos subsequentes, favoráveis, desfavoráveis, relevantes que pudessem influenciar significativamente o seu desempenho, com uma atenção especial no quesito da continuidade. Após esta análise nenhum evento

importante e impactante foi constatado. Assim nenhum ajuste de saldo se fez necessário e nenhum fato importante para divulgação foi identificado em decorrência de eventos subsequentes.

5) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O Caixa e equivalentes de caixa incluem os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa, se aplicável. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como “Empréstimos”, no passivo circulante. O caixa e equivalentes de caixa existentes na sociedade compõem-se da seguinte forma:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Bancos conta movimento	56.435	69.934
Aplicações financeiras	177.594	
Total de caixa e equivalentes de caixa	234.029	69.934

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. 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.

6) TÍTULOS A RECEBER

O saldo de “Títulos a receber” é composto por valores referentes a prestações de serviços aos Patrimônios Separados constituídos com o Regime Fiduciário, e englobam desde a estruturação da operação até sua gestão mensal, além de spread das referidas emissões que constam com essa característica. Tendo em vista ao baixo valor no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a companhia optou por não realizar a Provisão de Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD). O saldo está assim disposto:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Títulos a receber	50.636	14.659
Total de títulos a receber	50.636	14.659

7) OUTROS CRÉDITOS

A conta de “Outros Créditos” é composta por adiantamentos a fornecedores, antecipações de dividendos no exercício social e outros créditos a receber, e está composta da seguinte maneira:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Antecipação de impostos	1.289	
Antecipação de fornecedores	607.809	
Título de capitalização	82.119	75.513
Outros créditos a receber		28.066
Total de outros créditos	691.217	103.579

8) IMOBILIZADO

A Companhia possui os seguintes ativos imobilizados em seu poder:

Descrição	Taxa	31.12.2025			31.12.2024
		Custo	Depreciação	Residual	Residual
Conj. Comercial – Arrendamento (a)		900.000	(180.000)	720.000	885.000
Móveis e utensílios	10%	25.310	(3.136)	22.174	6.864
Equipamentos de Informática	20%	11.454	(7.895)	3.559	1.380
Marcas e patentes		988		988	988
Total do Imobilizado		937.752	(191.031)	746.721	894.232

(a) A Companhia mantém contratos de arrendamento contabilizados conforme as diretrizes do CPC 06 (R2) / IFRS 16, que exigem o reconhecimento do direito de uso dos ativos arrendados no ativo não circulante (imobilizado) e a correspondente obrigação de arrendamento no passivo. O contrato vigente refere-se ao aluguel de um conjunto comercial, utilizado como sede da Companhia, concedendo-lhe o direito de uso do imóvel por um prazo de 60 meses, com possibilidade de renovação ao término do período contratual.

9) ARRENDAMENTOS A PAGAR

A Companhia possui contratos de arrendamento classificados conforme o disposto no CPC 06 (R2) / IFRS 16, que determina o reconhecimento do direito de uso dos ativos arrendados no ativo não circulante e a correspondente obrigação

de arrendamento no passivo. A conta “arrendamentos a pagar” esta composta da seguinte forma:

Passivo Circulante

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Arrendamentos a pagar	180.000	165.000
Total de arrendamentos a pagar	180.000	165.000

Passivo Não Circulante

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Arrendamentos a pagar	540.000	720.000
Total de arrendamentos a pagar	540.000	720.000

10) OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

A conta “Obrigações fiscais e tributárias” está assim disposta:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
IRRF a recolher	27.440	1.702
COFINS/PIS/CSLL retidos a recolher	85.081	5.226
ISS retido a recolher		1.021
IRPJ estimativa a recolher	14.293	
COFINS a pagar	78.988	7.093
PIS a pagar	12.835	141
ISSQN a pagar	98.735	4.868
Total de Obrigações fiscais e tributárias	317.372	20.051

11) OBRIGAÇÕES ESTATUTÁRIAS

A conta “Obrigações Estatutárias” se referem a dividendos a pagar que estão provisionados a serem pagos aos acionistas a medida que a companhia tenha disponibilidade, está assim disposta:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Dividendos a pagar	120.962	120.962
Total de Obrigações Estatutárias	120.962	120.962

12) PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social: O capital social, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 128.700,00 (cento e vinte e oito mil e setecentos reais), representado por 128.700 (cento e vinte e oito mil e setecentas) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Reserva Legal: A reserva legal é constituída em conformidade com o art. 193 da Lei nº 6.404/76, mediante a destinação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social.

Resultado do Período: A companhia encerrou o período com lucro na ordem de R\$ 394.238,62 (trezentos e noventa e quatro mil, duzentos e trinta e oito reais e sessenta e dois centavos), que foi integralmente destinado a conta de reserva de lucros.

13) RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional é composto de receitas operacionais deduzidas às despesas operacionais, composto por:

Descrição (em reais)	31.12.2025	31.12.2024
Receitas operacionais	4.682.460	2.549.702
Receita de securitização	82.968	180.166
Receita de prestação de serviços	5.078.342	2.546.917
(-) ISQN	(238.849)	(50.572)
(-) PIS sobre receitas	(33.549)	(17.726)
(-) COFINS sobre receitas	(206.452)	(109.083)
Despesas operacionais	(4.126.654)	(2.167.416)
Despesas gerais e administrativas	(4.126.654)	(2.167.416)
Resultado operacional líquido	555.806	382.286

14) RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro é composto de receitas financeiras deduzidas às despesas financeiras, que estão assim compostas:

Descrição (em reais)	31.12.2025	31.12.2024
Receitas financeiras	37.852	1.258
Rendimento de aplicação financeira	35.994	1.258
Juros ativos	1.858	
Despesas financeiras	(32.690)	(90.251)
Despesas bancárias	(27.363)	(88.687)
Juros pagos ou incorridos	(3.450)	(1.117)
Multas	(1.877)	(443)
Descontos concedidos		(4)
Resultado financeiro líquido	5.162	(88.993)

15) INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Sociedade estão substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa e empréstimos e financiamentos, realizado em condições usuais de mercado, estando reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis considerando-se os critérios descritos no item 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

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 (nota 5): os saldos mantidos em contas correntes bancárias encontram-se ajustados de acordo com o valor da cota divulgada;

16) INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI E CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO – CRA, EM REGIME FIDUCIÁRIO

Com a publicação da Resolução CVM nº 50, datada de 23 de dezembro de 2021, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio e alterados, determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destacamos o art. 50 dessa Resolução que passou a requerer o tratamento, em se tratando de companhia Securitizadora, de cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia Securitizadora não

tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis às sociedades anônimas.

Em atendimento à essa disposição, a companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 3 (três) meses após o encerramento de cada exercício findo em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquela data.

São Paulo – SP, 30 de março de 2026.

Alexandre Domingos Ferreira
Diretor de Securitização e Diretor
de Distribuição

Amanda Oliveira de Melo
Diretora de Compliance e PLD

Vitor Augusto Bazzo Fagundes
Contador CRC: PR 076.141/O-7 S SP

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ/MF: 11.257.352/0001-43

DECLARAÇÃO

Pelo presente instrumento, **Alexandre Domingos Ferreira**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade RG 27.572.689-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 181.740.688-48, residente na Acidade de São Caetano do Sul, no estado de São Paulo, na Rua Justino Paixão, nº 595, ap. 101, bairro Mauá, CEP: 09.580-720, **Diretor de Securitização e Diretor de Distribuição da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo - SP, na Av. das Nações Unidas, 14401, Edifício Tarumã - Sala 713, bairro Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.257.352/0001-43, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado São Paulo – JUCESP sob NIRE 35.3.0046182-7 **DECLARA** (i) ter revisto e discutido com os demais administradores da Companhia, concordando integralmente com as demonstrações financeiras do período de 31 de dezembro de 2025 comparativas a 31 de dezembro de 2024 e (ii) que concorda com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia de 30 de março de 2026.

São Paulo - SP, 30 de março de 2026.

ALEXANDRE DOMINGOS FERREIRA

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ/MF: 11.257.352/0001-43

DECLARAÇÃO

Pelo presente instrumento, **Amanda Oliveira de Melo**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade nº 52981234-4, expedida pelo SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 479.623.408-00, residente e domiciliada à Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco, 1300, bloco 3, apartamento nº 12, Bairro Assunção, na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, CEP 09.850-300, **Diretora de Compliance e PLD** da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo - SP, na Av. das Nações Unidas, 14401, Edifício Tarumã - Sala 713, bairro Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.257.352/0001-43, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado São Paulo – JUCESP sob NIRE 35.3.0046182-7 **DECLARA** (i) ter revisto e discutido com os demais administradores da Companhia, concordando integralmente com as demonstrações financeiras do período de 31 de dezembro de 2025 comparativas a 31 de dezembro de 2024; e (ii) que concorda com as opiniões expressas no Relatório dos auditores independentes da Companhia de 30 de março de 2026.

São Paulo - SP, 30 de março de 2026.

AMANDA OLIVEIRA DE MELO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QCX5G-E25BM-V7YF2-JNVSP

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Alexandre Domingos Ferreira (CPF ***.740.688-**)

Amanda Oliveira de Melo (CPF ***.623.408-**)

Vitor Augusto Bazzo Fagundes (CPF ***.322.739-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/QCX5G-E25BM-V7YF2-JNVSP>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>