

|  <b>CR SECURITIZADORA S.A.</b><br>CNPJ nº 48.116.288/0001-90   |                    |                             |                        |                          |  |                          |
|---|--------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|--|--------------------------|
| As demonstrações financeiras apresentadas a seguir são demonstrações financeiras resumidas e não devem ser consideradas isoladamente para a tomada de decisão. O entendimento da situação financeira e patrimonial da companhia demanda a leitura das demonstrações financeiras completas auditadas, elaboradas na forma da legislação societária e da regulamentação contábil aplicável. As demonstrações financeiras completas auditadas, incluindo o respectivo relatório do auditor independente, estão disponíveis nos seguintes endereços eletrônicos: a) <a href="https://monitormercantil.com.br/">https://monitormercantil.com.br/</a> b) <a href="https://www.crsecfin.com.br/">https://www.crsecfin.com.br/</a> c) <a href="https://sistemas.cvm.gov.br/">https://sistemas.cvm.gov.br/</a> d) <a href="https://www.b3.com.br/">https://www.b3.com.br/</a> . As indicações para as notas explicativas, constantes nesta publicação, são referentes às demonstrações financeiras completas.  |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| <b>Balanco Patrimonial em 31 de Dezembro de 2025 e 2024</b><br>(Em milhares de reais)   |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| <b>Ativo</b>  | <b>Nota</b>        | <b>31/12/2025</b>           | <b>31/12/2024</b>      |                          |  |                          |
| <b>Circulante</b>   |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| Caixa e equivalentes de caixa   | 4                  | 417                         | 12                     |                          |  |                          |
| Títulos e valores mobiliários   | 5                  | 259.201                     | -                      |                          |  |                          |
| Outros  |                    | 142                         | 4                      |                          |  |                          |
| Impostos a compensar  | 6                  | 47                          | 10                     |                          |  |                          |
| <b>Total do circulante</b>  |                    | <b>259.807</b>              | <b>26</b>              |                          |  |                          |
| <b>Total do Ativo</b>   |                    | <b>259.807</b>              | <b>26</b>              |                          |  |                          |
| <b>Passivo</b>  |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| <b>Circulante</b>   |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| Direitos creditórios a pagar  | 5                  | 259.201                     | -                      |                          |  |                          |
| Adiantamentos   | 7                  | 259                         | 9                      |                          |  |                          |
| Partes relacionadas   | 12                 | -                           | 11                     |                          |  |                          |
| Outros  |                    | 230                         | 3                      |                          |  |                          |
| <b>Total do circulante</b>  |                    | <b>259.690</b>              | <b>23</b>              |                          |  |                          |
| <b>Patrimônio líquido</b>   | 8                  |                             |                        |                          |  |                          |
| Reserva de lucros   |                    | 117                         | 3                      |                          |  |                          |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>  |                    | <b>117</b>                  | <b>3</b>               |                          |  |                          |
| <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>  |                    | <b>259.807</b>              | <b>26</b>              |                          |  |                          |
| <b>Demonstração dos Resultados Abrangentes dos Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024</b> (Em milhares de reais)  |                    |                             |                        |                          |  |                          |
|   |                    | <b>31/12/2025</b>           | <b>31/12/2024</b>      |                          |  |                          |
| Lucro líquido do exercício  |                    | 346                         | 4                      |                          |  |                          |
| Outros resultados abrangentes   |                    | -                           | -                      |                          |  |                          |
| <b>Total dos resultados abrangentes do exercício</b>  |                    | <b>346</b>                  | <b>4</b>               |                          |  |                          |
| <b>Notas explicativas das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2025</b><br>(valores em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)   |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| <b>1. Contexto operacional:</b> A CR SECURITIZADORA S.A., constituída em 22 de setembro de 2022, com sede localizada na Rua Visconde de Pirajá nº152 sala 301, Ipanema, Rio de Janeiro/RJ, registrada no CNPJ sob o nº 48.116.288/0001-90, tem como objeto social: i. A participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como sócia, acionista ou quotista, podendo representar sociedades nacionais ou estrangeiras; ii. A aquisição e securitização de créditos; iii. Emissão e colocação de títulos de créditos, valores mobiliários ou ação compatível com suas atividades; iv. Estruturação ou a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos; v. Realização de operação de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de ativos e passivos; vi. A consultoria de investimentos para fundos de investimentos que tenham como objetivo a aquisição de créditos. A Companhia encontra-se em fase pré-operacional e no decorrer desta fase, seus acionistas cobrem as suas necessidades de caixa. <b>2. Destaques de 2024:</b> Série única da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos imobiliários, emitido pela Companhia, lastreado em Créditos Imobiliários devidos por FNE JARDIM PAULISTA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e FNE JARDIM PAULISTA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (Devedor) sendo a H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, datado de 12 de junho de 2024. <b>3. Destaques de 2025: Emissões em vigor em 31 de dezembro de 2025:</b> Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia mantinha em vigor onze emissões de títulos de securitização e de dívida corporativa, compreendendo Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Certificados de Recebíveis (CR) e Debêntures. As emissões totalizam aproximadamente <b>R\$ 1,24 bilhão</b> , considerando os valores de emissão na data de emissão. As operações incluem estruturas de série única e estruturas com classes sênior e subordinadas, abrangendo subclasses mezzanino e equity, refletindo diferentes níveis de subordinação e perfis de risco-retorno. Os lastros são diversificados, contemplando créditos imobiliários, direitos creditórios multissetoriais, notas comerciais escriturais, contratos de compra e venda de debêntures e cédula de produto rural. Parte relevante das emissões foi realizada por meio de ofertas privadas, não contando com a atuação de agente fiduciário, enquanto as emissões públicas contam com instituições especializadas na função fiduciária. Os devedores e cedentes envolvem SPEs imobiliárias, fundos de investimento em direitos creditórios e companhias operacionais de diferentes setores. A diversificação por tipo de ativo, estrutura de capital e setor econômico contribui para a mitigação de riscos e para o equilíbrio do portfólio de emissões da Companhia. <b>4. Base de preparação das demonstrações financeiras:</b> <b>4.1. Declaração de conformidade:</b> As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 20 março de 2024. <b>4.2. Moeda funcional e moeda de apresentação:</b> Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. <b>4.3. Uso de estimativas e julgamentos:</b> A preparação das demonstrações financeiras, de acordo com as normas do CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. A Companhia revisa suas estimativas e premissas de forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que são revisadas. <b>4.4. Normas e interpretações</b> |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| <b>Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024</b> (Em milhares de reais)  |                    |                             |                        |                          |  |                          |
|   |                    | <b>31/12/2025</b>           | <b>31/12/2024</b>      |                          |  |                          |
| Reservas de lucros  |                    |                             |                        |                          |  |                          |
|   | Retenção de Lucros | Prejuízos Acumulados        | Total                  |                          |  |                          |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>   | -                  | -                           | -                      |                          |  |                          |
| Lucro líquido do exercício  | -                  | 4                           | 4                      |                          |  |                          |
| Dividendos mínimos obrigatórios   | -                  | (1)                         | (1)                    |                          |  |                          |
| Constituição da reserva de lucros   | 3                  | (3)                         | -                      |                          |  |                          |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>   | <b>3</b>           | <b>-</b>                    | <b>3</b>               |                          |  |                          |
| Lucro líquido do exercício  | -                  | 346                         | 346                    |                          |  |                          |
| Dividendos mínimos obrigatórios   | -                  | (87)                        | (87)                   |                          |  |                          |
| Constituição da reserva de lucros   | 259                | (259)                       | -                      |                          |  |                          |
| Antecipação de dividendos no exercício  | (145)              | -                           | (145)                  |                          |  |                          |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>   | <b>117</b>         | <b>-</b>                    | <b>117</b>             |                          |  |                          |
| <b>Demonstração do Fluxo de Caixa dos Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024</b> (Em milhares de reais)   |                    |                             |                        |                          |  |                          |
|   |                    | <b>31/12/2025</b>           | <b>31/12/2024</b>      |                          |  |                          |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais  |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| Lucro do antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social   |                    | 488                         | 6                      |                          |  |                          |
| <b>Varição nos ativos e passivos operacionais</b>   |                    | <b>64</b>                   | <b>5</b>               |                          |  |                          |
| <b>Fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais</b>  |                    | <b>550</b>                  | <b>12</b>              |                          |  |                          |
| <b>Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos</b>   |                    | <b>(145)</b>                | <b>-</b>               |                          |  |                          |
| Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa  |                    | 405                         | 12                     |                          |  |                          |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>   |                    | <b>12</b>                   | <b>0</b>               |                          |  |                          |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>  |                    | <b>417</b>                  | <b>12</b>              |                          |  |                          |
| <b>Demonstração do Valor Adicionado dos Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024</b> (Em milhares de reais)   |                    |                             |                        |                          |  |                          |
|   |                    | <b>31/12/2025</b>           | <b>31/12/2024</b>      |                          |  |                          |
| RECEITA   |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| Receita   |                    | 783                         | 111                    |                          |  |                          |
| <b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>  |                    | <b>(219)</b>                | <b>(65)</b>            |                          |  |                          |
| <b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE</b>   |                    | <b>564</b>                  | <b>46</b>              |                          |  |                          |
| TRANSFERÊNCIA   |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| Receita financeira  |                    | 3.407                       | 251                    |                          |  |                          |
| <b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>  |                    | <b>3.971</b>                | <b>297</b>             |                          |  |                          |
| DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO  |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| <b>Tributos</b>   |                    | <b>210</b>                  | <b>9</b>               |                          |  |                          |
| <b>Remuneração do capital de terceiros</b>  |                    | <b>3.415</b>                | <b>284</b>             |                          |  |                          |
| <b>Remuneração da capital próprios</b>  |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| Lucro do exercício  |                    | 346                         | 4                      |                          |  |                          |
|   |                    | <b>3.971</b>                | <b>297</b>             |                          |  |                          |
| <b>Demonstração dos Resultados dos Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024</b> (Em milhares de reais)  |                    |                             |                        |                          |  |                          |
|   | <b>Nota</b>        | <b>31/12/2025</b>           | <b>31/12/2024</b>      |                          |  |                          |
| Receita operacional líquida   | 9                  | 716                         | 104                    |                          |  |                          |
| Lucro bruto   |                    | 546                         | 79                     |                          |  |                          |
| Despesas operacionais   |                    | (49)                        | (67)                   |                          |  |                          |
| Lucro antes do resultado financeiro   |                    | 497                         | 12                     |                          |  |                          |
| Resultado financeiro  | 12                 | (9)                         | (6)                    |                          |  |                          |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social   |                    | 488                         | 6                      |                          |  |                          |
| Imposto de renda e contribuição social  | 13                 | (142)                       | (2)                    |                          |  |                          |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>   |                    | <b>346</b>                  | <b>4</b>               |                          |  |                          |
| <b>Emissão</b>  | <b>Tipo</b>        | <b>Série / Classes</b>      | <b>Data de Emissão</b> | <b>Valor Total (R\$)</b> | <b>Lastro</b>                                      | <b>Agente Fiduciário</b> |
| CRI TRIFOR  | CRI                | Série Única                 | 12/06/2024             | até 14.000.000           | Créditos Imobiliários – FNE Jardim Paulista I e II | GDC Partners             |
| CR SB I   | CR                 | Classe A, B, C, D e Equity  | 27/02/2025             | 80.000.000               | Direitos Creditórios Multissetoriais               | Terra Investimentos      |
| DEB FTS   | Debêntures         | Série Única                 | 15/07/2025             | 110.000.000              | Notas Comerciais – FTS Participações               | GDC Partners             |
| CR SB II  | CR                 | Classe A, B, C e Equity     | 29/07/2025             | 44.000.000               | Direitos Creditórios Multissetoriais               | Oliveira Trust           |
| DEB BRAFIN SPE 01   | Debêntures         | Série Única                 | 14/08/2025             | 80.000.000               | Notas Comerciais – Brafin Infra 01                 | Terra Investimentos      |
| CRI GCL   | CRI                | Série Única                 | 11/09/2025             | 56.000.000               | Créditos Imobiliários (CCI)                        | Não aplicável            |
| CR G5   | CR                 | Classe Sênior e Subordinada | 09/10/2025             | 390.000.000              | Direitos Creditórios – G5 Saúde FIDC               | Não aplicável            |
| CR G5 II  | CR                 | Classe Sênior e Subordinada | 28/10/2025             | 55.013.082,25            | Direitos Creditórios – SPI FIM                     | Não aplicável            |
| CR ARC  | CR                 | Série Única                 | 28/10/2025             | 100.219.000              | Direitos Creditórios – ARC Deb II FIM              | Não aplicável            |
| DEB Rodolfo Gianetti  | Debêntures         | Série Única                 | 19/11/2025             | 200.000.000              | Cédula de Produto Rural                            | Terra Investimentos      |
| DEB BRAFIN SPE 02   | Debêntures         | Série Única                 | 17/12/2025             | 115.000.000              | Notas Comerciais – Brafin Infra 02                 | Terra Investimentos      |
| <b>novas e revisadas:</b> Em 9 de abril de 2024, o IASB publicou a nova norma IFRS 18 - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras, que substituirá o IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras. A adoção inicial está programada para 1º de janeiro de 2027 e a Administração ainda está analisando o impacto da adoção da IFRS 18. As revisões dos normativos contábeis com aplicações determinadas para 2024 não produziram impactos significativos nas informações contábeis. Também, não se prevê impactos relevantes decorrentes das alterações previstas, ou em discussão, para exercícios futuros.   |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| <b>Carla Lessa Gomes C Machado</b><br>Diretora s/ designação específica - CPF: 092.621.147-10<br><b>Flavio Meniuk</b><br>Diretor - CPF nº 025.358.507-45<br><b>Diana Oliveira da Cunha</b><br>Contadora - CRC - RJ 115.893/O-4  |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| <b>Relatório do Auditor Independente Resumido</b>   |                    |                             |                        |                          |  |                          |
| As demonstrações financeiras completas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, e o relatório do auditor independente sobre essas demonstrações financeiras completas estão disponíveis eletronicamente no endereço <a href="https://www.crsecfin.com.br/">https://www.crsecfin.com.br/</a> . O referido relatório do auditor independente sobre essas demonstrações financeiras foi emitido em 31 de março de 2026, sem modificações e sem parágrafo de ênfase.   |                    |                             |                        |                          |  |                          |

