

Senhores Acionistas, Em cumprimento às determinações legais, submetemos a apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras da Habitasec Securitizadora S.A., relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas das notas explicativas e do Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Companhia emitiu 21 novas séries de CRI e 4 novas séries de CRA, totalizando as operações o montante de R\$ 885.342.000,00. O resultado líquido obtido pela Companhia no período foi um lucro de R\$ 5.268.988 (lucro de R\$ 4.106.170 em 31 de dezembro 2024) e o seu patrimônio líquido

| Balanco Patrimonial | Nota Explicativa | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Ativo/Circulante | | 11.817.334 | 14.207.210 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 2.340.789 | 2.039.746 |
| Clientes | 5 | 124.186 | 115.435 |
| Impostos a recuperar | 6 | 9.183.519 | 11.974.229 |
| Outros valores a receber | | 168.840 | 73.575 |
| Partes relacionadas | 7 | — | 4.225 |
| Não Circulante | | 6.722.249 | 748.044 |
| Impostos a recuperar | 6 | 6.236.494 | — |
| Depósito judicial | 8 | 274.867 | 274.090 |
| Imobilizado | 9 | 210.888 | 473.954 |
| Total do Ativo | | 18.539.583 | 14.955.254 |

| Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido | Capital Social | Reserva Legal | Outras Reservas de Lucros | Lucros Acumulados | Total |
|---|----------------|----------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo em 31 de Dezembro de 2023 | 500.000 | 100.000 | 6.011.320 | — | 6.611.320 |
| Lucro líquido do exercício | — | — | — | 4.106.170 | 4.106.170 |
| Destinação do lucro | — | — | — | (205.308) | (205.308) |
| Dividendos obrigatórios | — | — | — | (3.900.862) | (3.900.862) |
| Reserva estatutária | — | — | 3.900.862 | — | — |
| Saldo em 31 Dezembro de 2024 | 500.000 | 100.000 | 9.912.182 | — | 10.512.182 |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2024 | 500.000 | 100.000 | 9.912.182 | — | 10.512.182 |
| Lucro líquido do exercício | — | — | — | 5.268.988 | 5.268.988 |
| Destinação do lucro | — | — | — | (14.917.720) | (14.917.720) |
| Dividendos propostos | — | — | — | (5.005.538) | (5.005.538) |
| Reserva estatutária | — | — | 5.005.538 | — | — |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2025 | 500.000 | 100.000 | — | — | 600.000 |

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Nota 1 - Contexto Operacional

A Habitasec Securitizadora S.A. ("Companhia") foi constituída em 19 de dezembro de 2007, sendo seus atos de constituição arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em 28 de dezembro de 2007. O início de suas atividades operacionais ocorreu em novembro de 2010 com a primeira emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Trata-se de uma sociedade registrada como companhia securitizadora junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, que tem por objeto social (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios a prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, alterações, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a gestão e administração de créditos imobiliários, próprios ou de terceiros, (iv) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (v) a emissão, distribuição, compra, venda ou resgate de valores imobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, (vi) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (vii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando à cobertura de riscos, (viii) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia, e (ix) gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros. Em AGO/E realizada em 30 de abril de 2015, foi deliberada e aprovada a seguinte inclusão de atividade no objeto social da Companhia: (x) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Companhia apurou como resultado, lucro líquido no valor de R\$ 5.268.988 (Lucro líquido de R\$ 4.106.170 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024). Os planos de negócios da Companhia incluem a gestão da carteira de CRIs já emitidos além de novas estruturas, emissões e distribuições de CRIs, os quais vem proporcionando receita suficiente para gerar lucro e, no entendimento da Administração, deverão continuar gerando receita suficiente para suportar as suas atividades e geração de lucro. Em 2023 a Habitasec emitiu 25 (vinte e cinco) novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 994.559.000,00. Em 2024 a Companhia emitiu 17 (dezessete) novas séries de CRI e 2 (duas) novas séries de CRA, totalizando as operações o montante de R\$ 485.506.000,00. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Companhia emitiu 21 novas séries de CRI e 4 novas séries de CRA, totalizando as operações o montante de R\$ 885.342.000,00. O ano de 2025 tem sido desafiador para o mercado de securitização, visto o cenário político e econômico do país. Com uma taxa SELIC elevada os investidores tem sido muito mais seletivos na escolha de papéis para investimentos, com isso tem exigido taxas de retorno maiores o que diminui muito a quantidade de empresas com solidez e caixa para emitirem novas operações. Este cenário junto à alta de inadimplência na construção civil reduziu a emissão de CRIs e CRAs em todo o mercado. Graças a sua robustez financeira, a HABITASEC tem feito frente a todos seus compromissos e mantidos seus investimentos em sistemas e equipe. A Companhia deliberou em ata a distribuição dos dividendos acumulados até 31 de dezembro de 2025 até o final do exercício de 2028.

Nota 2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, atualizadas pela Lei 11.638/08, pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPCs e normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, considerando como pressuposto a continuidade de suas atividades em regime normal, sendo aprovadas pela administração em 19 de janeiro de 2026. Atendendo às disposições da Instrução CVM 80/22, a diretoria declara que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras da companhia e o relatório dos auditores independentes relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Na preparação das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos, inclusive contingentes (Nota 3), e outras transações. As demonstrações financeiras da companhia incluem, portanto, estimativas, provisões, depreciação e amortização do ativo imobilizado. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. Os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma.

Nota 3 - Principais Práticas Contábeis

As práticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração das demonstrações financeiras foram basicamente as seguintes: **a) Apuração do resultado:** O resultado é apurado pelo regime de competência dos exercícios. As receitas compreendem substancialmente o valor presente pela prestação de serviços. A receita pela prestação de serviços é reconhecida tendo como base a execução dos serviços realizados até a data-base de 31 de dezembro de 2025. **b) Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. **c) Outros ativos e passivos circulantes:** Demonstrados pelos valores de custo de aquisição incluindo os rendimentos e as variações monetárias (em base *pro rata* dia) auferidos e, quando aplicável, ajustados aos valores de realização. Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando for provável que benefícios econômicos futuros serão gerados à companhia, e o seu valor pode ser mensurado com segurança. Já o passivo deve ser reconhecido no balanço patrimonial quando a companhia tem uma obrigação oriunda de eventos passados, com probabilidades de que um recurso seja requerido para liquidação desta obrigação. **d) Instrumentos financeiros: d.1) Classificação e mensuração:** A Companhia classifica suas aplicações financeiras sob a categoria de títulos para negociação, mensuradas pelo valor justo através do resultado. A administração determinou a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial com base na finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. **d.2) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Os ativos dessa categoria são mensurados pelo valor justo, os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no seu valor justo são registrados diretamente no resultado. **d.3) Valor justo:** Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra e para aqueles sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação que incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros e a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares. **e) Imposto de renda e contribuição social:** A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder a R\$ 240.000, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. Impostos a recuperar são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação dos referidos impostos retidos na fonte. Os valores de IRPJ e CSLL devidos no exercício são compensados com antecipações efetuadas e com retenções na fonte ao final do exercício. **f) Baixa de ativos:** O tratamento contábil de transferências de ativos financeiros depende da extensão em que os riscos e benefícios relacionados aos ativos são transferidos a terceiros: 1) Se a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros - securitização de ativos na qual o cedente não retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito aos novos titulares - os ativos securitizados são removidos do balanço. 2) Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido - securitização de ativos na qual o cedente retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito aos novos titulares venda de ativos financeiros - os ativos securitizados não são removidos do balanço, sendo reconhecido um passivo financeiro correspondente, por um valor igual à contraprestação recebida. Os recebíveis imobiliários, lastros de operações de securitização, com constituição de Patrimônio em Separado, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, sem cláusula de coobrigação, foram objeto de baixa quando da emissão de seus respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Eventuais benefícios residuais são reconhecidos no ativo, de acordo com seus períodos de competência, líquido de eventuais provisões para garantias. Não há benefícios residuais provenientes da operação realizada até 31 de dezembro de 2025. **g) Lucro por ação:** O lucro por ação é apurado mediante a divisão do resultado líquido da Companhia pela quantidade média ponderada de ações existentes no período. **h) Apresentação das informações por segmentos:** A Companhia atua única e exclusivamente no segmento de securitização de recebíveis imobiliários, motivo pelo qual não se aplica a apresentação das informações de segmentação requeridas pelo CPC 22. **i) Passivos contingentes:** Contingências passivas são reconhecidas nas demonstrações contábeis intermediárias quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco da perda de uma ação, com provável saída de recursos para a liquidação das obrigações em montantes mensuráveis com suficiente segurança.

Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 (Em reais)

atingiu o montante de R\$ 600.000 (R\$ 10.512.182 em 31 de dezembro de 2024). Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22, informamos que a Companhia adota como procedimento consultar os auditores independentes Moore MSL Lima Lucchesi Auditores e Contadores Ltda. ("Moore MSL") no sentido de assegurar-se de que a realização da prestação de outros serviços não venha afetar sua independência e objetividade necessária ao desempenho dos serviços de auditoria independente. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Para os exercícios

| Balanco Patrimonial | Nota Explicativa | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| Passivo e Patrimônio Líquido/Circulante | | 1.266.257 | 4.443.072 |
| Impostos e contribuições a recolher | 10 | 568.948 | 273.342 |
| Obrigações trabalhistas | 11 | 457.417 | 2.452.753 |
| Dividendos a pagar | 14 | — | 1.492.156 |
| Outras obrigações | 12 | 239.892 | 224.821 |
| Não Circulante | | 16.673.326 | — |
| Dividendos a pagar | 14 | 16.673.326 | — |
| Patrimônio Líquido | | 600.000 | 10.512.182 |
| Capital social | | 500.000 | 500.000 |
| Reserva legal | | 100.000 | — |
| Reservas de lucros | | — | 10.012.182 |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | | 18.539.583 | 14.955.254 |

| Balanco Patrimonial | Nota Explicativa | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| Passivo e Patrimônio Líquido/Circulante | | 1.266.257 | 4.443.072 |
| Impostos e contribuições a recolher | 10 | 568.948 | 273.342 |
| Obrigações trabalhistas | 11 | 457.417 | 2.452.753 |
| Dividendos a pagar | 14 | — | 1.492.156 |
| Outras obrigações | 12 | 239.892 | 224.821 |
| Não Circulante | | 16.673.326 | — |
| Dividendos a pagar | 14 | 16.673.326 | — |
| Patrimônio Líquido | | 600.000 | 10.512.182 |
| Capital social | | 500.000 | 500.000 |
| Reserva legal | | 100.000 | — |
| Reservas de lucros | | — | 10.012.182 |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | | 18.539.583 | 14.955.254 |

| Balanco Patrimonial | Nota Explicativa | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| Passivo e Patrimônio Líquido/Circulante | | 1.266.257 | 4.443.072 |
| Impostos e contribuições a recolher | 10 | 568.948 | 273.342 |
| Obrigações trabalhistas | 11 | 457.417 | 2.452.753 |
| Dividendos a pagar | 14 | — | 1.492.156 |
| Outras obrigações | 12 | 239.892 | 224.821 |
| Não Circulante | | 16.673.326 | — |
| Dividendos a pagar | 14 | 16.673.326 | — |
| Patrimônio Líquido | | 600.000 | 10.512.182 |
| Capital social | | 500.000 | 500.000 |
| Reserva legal | | 100.000 | — |
| Reservas de lucros | | — | 10.012.182 |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | | 18.539.583 | 14.955.254 |

Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos, quando considerados relevantes, são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão ou divulgação. Em 31 de dezembro de 2025, não existiam processos de natureza trabalhista, tributária, cível ou de qualquer outra natureza, movidos contra a Companhia, cuja probabilidade de perdas fosse avaliada pela Administração como provável ou possível.

Nota 4 - Caixa e Equivalentes de Caixa

| Balanco Patrimonial | Nota Explicativa | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Bancos conta movimento | | 19.488 | 3.336 |
| Aplicações financeiras de liquidez imediata | | 2.321.301 | 2.036.410 |
| | | 2.340.789 | 2.039.746 |

Nota 5 - Clientes - R\$ 124.186 (R\$ 115.435 em 31/12/2024)

Os valores a receber de clientes referem-se ao faturamento de prestação de serviços de intermediação na emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Nota 6 - Impostos a Recuperar

Trata-se de Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS retidos na fonte ou recolhidos a maior, a serem compensados com impostos e contribuições futuras, conforme segue:

| Balanco Patrimonial | Nota Explicativa | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo credor de IRPJ/CSLL de exercícios anteriores | | 15.400.337 | 11.948.735 |
| IRRF e PCC pagos a maior | | — | 6.073 |
| Impostos retidos na fonte (Nota 3e) | | 19.676 | 19.421 |
| | | 15.420.013 | 11.974.229 |
| | | 9.183.519 | 11.974.229 |
| | | 6.236.494 | — |
| Total | | 15.420.013 | 11.974.229 |

(*) Corresponde ao pedido de restituição (PERD/COMP) dos saldos credores de IRPJ do ano de 2022 e IRPJ e CSLL do ano de 2023, enviado à Receita Federal.

Nota 7 - Partes Relacionadas

O valor de R\$ 2.671 classificado em partes relacionadas trata-se de crédito indevido efetuado à Companhia. Refere-se a fee de gestão da empresa Habitafácil Participações e Negócios Imobiliários Ltda. que será devolvido. As despesas com honorários da administração, exceto pró-labore variável e sem encargos sociais, totalizam R\$ 515.453 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 540.815 em 31 de dezembro de 2024). A Companhia não possui benefícios de longo prazo de rescisão de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para o pessoal-chave da administração.

Nota 8 - Depósito Judicial

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia possui R\$ 274.867 (R\$ 274.090 em 31 de dezembro de 2024) em depósitos judiciais relacionados a um cumprimento definitivo de sentença em processo que figura como requerida juntamente com a Fazenda Imperial Empreendimentos Imobiliários, cujo desfecho é avaliado como favorável à Companhia pela sua Administração e seus consultores jurídicos.

Nota 9 - Imobilizado

O saldo do imobilizado é composto de: a) Imobilizado de Uso:

| Imobilizado de uso | Taxa de Depreciação | Saldo Anual | 31/12/2024 | Adições | Baixas | Saldo 31/12/2025 |
|----------------------------------|---------------------|----------------|---------------|----------|----------|------------------|
| Móveis e utensílios | 10% | 67.005 | — | — | — | 67.005 |
| Computadores e periféricos | 20% | 382.207 | 59.473 | — | — | 441.680 |
| Instalações | 10% | 8.436 | — | — | — | 8.436 |
| Equipamentos de comunicação | 10% | 3.100 | — | — | — | 3.100 |
| Total Imobilizado - custo | | 460.748 | 59.473 | — | — | 520.221 |

| Depreciações | Taxa de Depreciação | Saldo Anual | 31/12/2024 | Adições | Baixas | Saldo 31/12/2025 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------|-----------------|----------|----------|------------------|
| Móveis e utensílios | 10% | (27.004) | (5.929) | — | — | (32.933) |
| Computadores e periféricos | 20% | (233.912) | (56.004) | — | — | (289.916) |
| Instalações | 10% | (6.071) | (773) | — | — | (6.844) |
| Equipamentos de comunicação | 10% | (1.945) | (310) | — | — | (2.255) |
| Total Depreciações | | (268.932) | (63.016) | — | — | (331.948) |
| Imobilizado de uso Líquido | | 191.816 | (3.543) | — | — | 188.273 |

b) Gastos com benefícios em imóvel de terceiros, realizadas no imóvel sede da Companhia, a serem amortizados pelo prazo do contrato de locação.

| Benefícios em imóvel de terceiros | Saldo em 31/12/2024 | Adições | Baixas | Saldo em 31/12/2025 |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|----------|---------------------|
| Benefícios em imóveis de terceiros | 760.870 | 480 | — | 761.350 |
| (-) Amortizações | (478.732) | (260.003) | — | (738.735) |
| Benefícios líquido | 282.138 | (259.523) | — | 22.615 |
| Total do imobilizado (a) + (b) | 473.954 | (263.065) | — | 210.888 |

Nota 10 - Impostos e Contribuições a Recolher

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

| Balanco Patrimonial | Nota Explicativa | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|------------------|----------------|----------------|
| CSLL a recolher | | 155.709 | — |
| COFINS, PIS e ISS a recolher | | 139.142 | 52.659 |
| Impostos retidos no pagamento de terceiros | | 72.856 | 63.861 |
| Impostos sobre honorários e salários | | 201.241 | 156.822 |
| | | 568.948 | 273.342 |

Nota 11 - Obrigações Trabalhistas

O saldo de obrigações trabalhistas é assim composto:

| Balanco Patrimonial | Nota Explicativa | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|------------------|----------------|------------------|
| Provisão de férias/13º salário e encargos | | 457.417 | 365.478 |
| Pró-labore variável a pagar | | — | 1.287.275 |
| PLR a pagar | | — | 800.000 |
| | | 457.417 | 2.452.753 |

Nota 12 - Outras Obrigações

O saldo de outras obrigações é assim composto:

| Balanco Patrimonial | Nota Explicativa | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|----------------------------------|------------------|------------|------------|
| Contas a pagar | | 180.265 | 168.959 |
| Valor a pagar CRI/centralizadora | | — | 35.384 |

→ continuação

Habitasec Securitizadora S.A.

A Diretoria

Contador: Paulo Sergio Marques Burato - CRC nº 1SP122455/O-0

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 27 da Instrução CVM nº 80/22 de 29 de março de 2022, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. São Paulo, 09 de Março de 2026. **A Administração.**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Administradores e Acionistas da Habitasec Securitizadora S.A.. Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras da Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Habitasec Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor 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. **Principais Assuntos de Auditoria ("PAA"):** 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. - **Direitos Creditórios de atividades de securitização:** A Companhia mantém registrados, e apresentados nos Patrimônios em Separado, direitos de créditos de atividade de securitização vinculados às suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que embasam as suas operações, as quais têm sido emitidas sem coobrigação. Referidos direitos de créditos tem o propósito específico e exclusivo de prover o lastro a liquidação financeira desses certificados de recebíveis emitidos aos investidores. A Companhia, no contexto de suas operações, conduz a estruturação de operações vinculando os referidos direitos de créditos aos correspondentes certificados de recebíveis. Adicionalmente, conduz o gerenciamento do recebimento desses ativos, bem como o pagamento dos certificados dos recebíveis imobiliários em conexão às suas obrigações. Esse tema foi considerado um principal assunto em nossa auditoria pois trata-se da principal atividade da Companhia e com reflexo relevante no conjunto das demonstrações financeiras da Companhia. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos procedimentos de auditoria, entre outros: (i) entendimento junto à administração dos controles internos relevantes ao registro dos direitos de créditos financeiros e a avaliação do desenho das atividades de controle; (ii) confirmação, em base de amostras, dos direitos de créditos financeiros, inspecionando as evidências de sua ocorrência, integridade, exatidão e adequada contabilização. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para o reconhecimento e mensuração dos direitos creditórios de atividades de securitização, assim como dos certificados de recebíveis e suas respectivas divulgações em notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras. **Outros assuntos: Demonstração do valor adicionado:** A demonstração do valor adicionado ("DVA") referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaborada

sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no *Pronunciamento Técnico NBC TG R1 - Demonstração do Valor Adicionado*. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse *Pronunciamento Técnico* e é consistente 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 outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, consistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais

riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 09 de março de 2026.



MOORE
MOORE MSL LIMA LUCCHESI
Auditores e Contadores Ltda.
CRC2SP019874/O-3

Sócio - Sergio Lucchesi Filho
Contador - CRC1SP 101.025/O-0

Sócio - Eloi de Siqueira
Contador - CRC1SP 207.586/O-3



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>