

Sou Securitizadora S.A. 1ª Série da 1ª Emissão

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras no período de 08 de dezembro de 2025
(data de início da operação) à 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3 - 6
Demonstrações Financeiras	7 - 9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 08 de dezembro de 2025 (data de início da operação) à 31 de dezembro de 2025	10 - 18

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado da
1ª Série da 1ª Emissão
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão (“Patrimônio Separado”), administrado pela Sou Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período findo em 08 de dezembro de 2025 (data de início da operação) à dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o período de 08 de dezembro de 2025 (data de início da operação) à 31 de dezembro de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei no 14.430/2022 e consideram as disposições previstas na Resolução CVM no 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa no 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento à Lei nº 14.430/2022 e do Artigo 50 da Resolução CVM nº 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não contém ressalva com relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

(Conforme Nota Explicativa nº 5)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 1.370 referentes às suas emissões de Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI, emitidos com regime fiduciário. A integridade, valorização, a alocação dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI é fundamental para suportar os valores que serão registrados a títulos de valores a receber e as obrigações a pagar com os investidores, e por esse motivo foi tratado como assunto relevante em nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria foram, mas não se limitaram a: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) recálculo do valor presente do recebível com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente em sua totalidade; (iii) validação da existência por meio da verificação dos contratos; (iv) testes documentais para os recebimentos financeiros dos direitos creditórios por amostragem; (v) acompanhamento dos níveis de inadimplência; e (vi) análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações financeiras atendem aos requisitos estabelecidos pela Resolução CVM nº 60/2021.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações financeiras, são razoáveis para atendimento da Lei nº 14.430/22 e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, no contexto das referidas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados, regidos pela Lei nº 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, 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 da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional. Os responsáveis pela governança da Securitizadora 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, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Securitizadora.
- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos 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 o Patrimônio Separado 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP- 273.332/O-9

BALANÇO PATRIMONIAL**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA - Código LCRI02500057**

(Administrado por Sou Securitizadora)

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025		Nota Explicativa	2025
ATIVO			PASSIVO		
CIRCULANTE		1.290	CIRCULANTE		1.290
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.290	Outras obrigações	7	1.290
			Valores retidos com regime fiduciário		1.290
NÃO CIRCULANTE		1.370	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		1.370
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		1.370	Captação de recursos	6	1.370
Direitos Creditórios	5	1.370	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		100.001
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		100.001	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário a integralizar		(98.631)
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário a integralizar		(98.631)			
TOTAL DO ATIVO		2.660	TOTAL DO PASSIVO		2.660

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA - Código LCRI02500057**

(Administrado por Sou Securitizadora)

PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	5	1
Total das receitas da intermediação financeira		1
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Juros e atualização de CRI	6	(1)
Total das despesas da intermediação financeira		(1)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas Financeiras		1
Despesas Financeiras		(1)
Total do resultado financeiro		-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		-
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA - Código LCRI02500057
(Administrado por Sou Securitizadora)
PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Em milhares de Reais)

	<u>2025</u>
FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO	
ENTRADAS DE CAIXA	
(+) Integralização dos CRI	1.369
(+) Rendimento com aplicações Financeiras	<u>1</u>
Total das entradas de caixa	1.370
SAIDAS DE CAIXA	
(-) Utilização de Fundos	<u>(80)</u>
Total das saídas de caixa	(80)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	<u>1.290</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	
No início do período	-
No fim do período	1.290
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.290</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA

(ADMINISTRADO POR SOU SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS REFERENTE ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de Reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Sou Securitizadora S.A. (“Companhia”) é uma companhia aberta, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede e foro na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Av. Marcos Penteadado de Ulhoa Rodrigues, nº 939, 8º andar.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”), ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto, principalmente, na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, e pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e alterações posteriores, relativas ao período de 08 de dezembro de 2025 (data de início das operações) à 31 de dezembro de 2025.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e término da emissão: 08 de dezembro de 2025 à 13 de dezembro de 2045
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda dos imóveis cedidos fiduciariamente e das notas comerciais, conforme descrito na nota explicativa nº 5.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação prevê período de revolvência, durante o qual a cedente poderá recomprar e substituir os direitos creditórios por novos direitos elegíveis, conforme os critérios estabelecidos no contrato de Cessão Fiduciária.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos: os certificados de recebíveis imobiliários contam apenas com as garantias reais referente aos direitos creditórios da cessão Fiduciária, não havendo mais nenhum tipo de garantia específica, pessoais ou flutuantes.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, regido pela Lei nº 14.430 e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, nos pronunciamentos, orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) requeridos na Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das informações anuais individuais 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 efetivos

NOTAS EXPLICATIVAS REFERENTE ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

podem divergir dessas estimativas.

Moeda funcional e moeda de apresentação - Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 30 de março de 2026.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas para elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

a) Caixa e equivalente de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação, principalmente cotas de fundo de investimento e Certificado de Depósito Bancário – CDB, em atendimento ao termo de securitização. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, não superando o valor de mercado, conforme Resolução CVM nº 60.

b) Instrumentos financeiros

b.1) Ativos financeiros não derivativos

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b.2) Passivos financeiros não derivativos

São representados por obrigações por emissão dos CRIs, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos de quaisquer custos de transações atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

c) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA

(ADMINISTRADO POR SOU SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS REFERENTE ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

O Patrimônio Separado reconhece perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas esperadas dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário, são reconhecidas quando existe uma evidência provável de que o Patrimônio Separado não será capaz de receber os valores devidos, e seus impactos, quando aplicáveis, serão registrados contabilmente como conta redutora do valor do lastro no ativo em contrapartida ao passivo do Patrimônio Separado. O valor das perdas esperadas é a diferença entre valor contábil e valor recuperável.

Além da verificação da situação de inadimplência, são considerados outros fatores que possam interferir na análise sobre a capacidade de liquidação dos fluxos de caixa esperados para o cumprimento das obrigações junto aos investidores.

d) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuadas de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

e) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os demais ativos e passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias, atendendo as determinações estabelecidas no termo de securitização.

f) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros são reconhecidas dentro de "receitas de juros e similares" e "despesas de juros e similares" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros. Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Série estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA

(ADMINISTRADO POR SOU SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS REFERENTE ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

Resultado financeiro

As receitas financeiras são oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDB's) e fundos de investimentos decorrentes da liquidez proporcionada pelos fundos de despesas e reservas.

As despesas financeiras referem-se ao IOF sobre as aplicações financeiras, IRRF sobre as aplicações financeiras e atualização monetária dos fundos de despesas e reservas.

g) Informação por segmento

O Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do patrimônio separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de impostos de renda e de contribuição social sobre o lucro líquido.

i) Demonstração dos Fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 (R2) – Demonstração dos fluxos de caixa.

j) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado será atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo, este deverá impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA

(ADMINISTRADO POR SOU SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS REFERENTE ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	<u>2025</u>
Certificado de Depósito Bancário	<u>1.290</u>
Total	<u>1.290</u>

5. DIREITOS CREDITÓRIOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS COM REGIME FIDUCIÁRIO

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos:

Emissão é lastreada, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda de imóveis, promessas de compra e venda e demais instrumentos relacionados à alienação ou exploração de unidades imobiliárias. Tais direitos decorrem da alienação de imóveis adquiridos, reformados e posteriormente comercializados pela emitente, AVAB HUB De Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Os Direitos Creditórios Imobiliários servirão de lastro à Cessão Fiduciária, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo 1ª Emissão de série única da emissora.

Os recebíveis que são objeto de lastro para as emissões, possuem as mesmas características e atualização constantes na nota explicativa na 6.

Movimentação dos Direitos Creditórios

	<u>2025</u>
Saldo inicial	-
(+) Aquisição dos direitos creditórios (i)	1.369
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	1
Saldo Final	<u>1.370</u>

(i) O valor de R\$ 1.369 foi retido no pagamento da cessão para constituição de fundos de despesas e reserva e Fundo de Obras.

b. Valores vencidos e a vencer:

Os direitos creditórios, não possuem parcelas inadimplentes até a data de aprovação destas demonstrações financeira.

Créditos vinculados	
por prazo de vencimento	<u>2025</u>
acima de 180 dias	<u>1.370</u>
Total	<u>1.370</u>

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA

(ADMINISTRADO POR SOU SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS REFERENTE ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

c. Montante das perdas estimadas e a sua movimentação:

Na análise da Securitizadora, não há perdas estimadas em função da não ocorrência de créditos vencidos no lastro até a data de aprovação destas demonstrações financeiras e não haver indícios ou expectativas de que o cedente possa vir a não liquidar seus compromissos.

d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com a garantia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, não havendo mais nenhum tipo de garantia específica, pessoais ou flutuantes.

e. Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

f. Eventos de pré-pagamento ocorridos e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:

Não ocorreram eventos de pré-pagamento.

g. Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

6. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE CRI COM REGIME FIDUCIÁRIO – CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão de Série única emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei nº 14.430 e demais legislações vinculadas a este Patrimônio Separado, apresentando as seguintes características:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA

(ADMINISTRADO POR SOU SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS REFERENTE ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

Movimentação do CRI	
	2025
Saldo inicial	-
(+) Emissões	1.369
(+) Juros e atualização de CRI	1
Saldo Final	1.370

a. Valores relativos à série e às suas principais respectivas características:

Série Única

Prazo de vencimento:	240 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 1.370
Taxa de juros efetiva:	80% da variação do indexador
Indexador:	DI
Pagamento de Juros:	Somente no vencimento
Cronograma de amortização:	Somente no vencimento

b. Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Os investidores, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada CRI devidamente subscrito e integralizado corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126, da Lei nº 6.404.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia especial de investidores serão excluídos os Certificados de Recebíveis que eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

c. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia:

Não houve quaisquer assembleias ou deliberações dos investidores.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por valor retido para fundo de despesas no montante de R\$ 20, constituído para arcar com as despesas da operação; valor retido para fundo de obras no montante de R\$ 1.224, constituído por meio da retenção dos recursos integralizados de cada série das Notas Comerciais emitidas, cujas liberações ocorrerão mediante solicitação formal realizada pelo procurador devidamente designado; e despesas flat a pagar, no montante de R\$ 46.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA

(ADMINISTRADO POR SOU SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS REFERENTE ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de Reais - R\$)

8. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

- a) Despesas recorrentes e despesas extraordinárias, que são as despesas necessárias para manutenção da operação:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incurridas no Período
			2025
Taxa de gestão	Sou Sec	Mensal	-
Escrituração	Laqus	Mensal	-
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	CLA Auditores Independentes	Anual	-
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	-
Total			-

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Emissão de série única não será objeto de classificação de risco.

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

11. SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações contábeis, dentre as quais estão consideradas as demonstrações contábeis desse Patrimônio Separado, junto à empresa Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus

NOTAS EXPLICATIVAS REFERENTE ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de Reais - R\$)

auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a Emissora em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria Emissora, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.