PATRIMÔNIO SEPARADO DAS SÉRIES 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª DA 78ª EMISSÃO – IFS 24A1777605, 24A1777655, 24A1777749, 24A1777868 E 25G0707498

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

Demonstrações financeiras em
30 de setembro de 2025

UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

uhy-br.com

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Gestora e aos Investidores do
PATRIMÔNIO SEPARADO DAS SÉRIES 1ª A 4ª DA 78ª EMISSÃO –
CÓDIGOS IFS 4A1777605, 24A1777655, 24A1777749 E 24A1777868
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do PATRIMÔNIO SEPARADO DAS SÉRIES 1ª E 4ª DA 78ª EMISSÃO – CÓDIGOS IFS 4A1777605, 24A1777655, 24A1777749 E 24A1777868 ("Patrimônio Separado"), gerido pela CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Securitizadora") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado 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 para o exercício findo em 30 de setembro 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 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM no 480/2018 e alterações para a 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.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Ênfase – Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre distribuição ou uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa no 2 às demonstrações financeiras, que descreve a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei no 9.514/97 e do artigo 25-A da Instrução CVM no 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Adicionalmente, o artigo 25-A dispensou a apresentação comparativa. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Direitos creditórios

Os direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado e sua recuperabilidade determinam se os investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI receberão os recursos captados no prazo determinado e de acordo com os fluxos estabelecidos. Devido à relevância do saldo em direitos creditórios e pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado nacional de negociação desses direitos, consideramos como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- análise dos documentos que comprovam o lastro dos direitos creditórios;
- comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização, prazos de recebimento e percentuais de amortização com as informações utilizadas nas memórias de cálculo;
- avaliação dos cálculos matemáticos;
- avaliação de eventos ou fatores que poderiam indicar a perda por redução ao valor recuperável *(impairment)* dos direitos creditórios, inclusive histórico de pagamento durante o exercício e em período subsequente;
- confirmação de advogados;
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aos patrimônios separados regidos pela Lei no 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM no 480/2018, 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 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização de Crédito, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas.

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 individuais e consolidadas, 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 Empresa e sua controlada.

- 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 Empresa e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 eficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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.

Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2025.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

Assinado de forma digital por GEYSA BENDORAYTES E SILVA:07625210740
Dados: 2026.01.07 17:02:01 -03'00'

GEYSA BENDORAYTES E SILVA
Contadora
CRC RJ 091330/O-5

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 78ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª -6ª IF Nº 24A1777605 - 24A1777655 - 24A1777749 - 24A1777868 - 25G0707498 - 25G0707525

EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 08 DE JANEIRO DE 2024 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE SETEMBRO DE 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
RECEITAS DA INTERMEDIAÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	5	8.505	4.423
Total das receitas da intermediação financeira		**8.505**	**4.423**
DESPESAS DA INTERMEDIAÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(8.505)	(4.423)
Total das despesas da intermediação financeira		**(8.505)**	**(4.423)**
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIAÇÃO FINANCEIRA		**-**	**-**
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas	8	(462)	(157)
Despesas tributárias		(12)	(1)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		**(474)**	**(158)**
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	20	147
Despesas Financeiras		(22)	(147)
Total do resultado financeiro		**(2)**	**-**
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		476	158
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		**-**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 78ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª -6ª IF Nº 24A1777605 - 24A1777655 - 24A1777749 - 24A1777868 - 25G0707498 - 25G0707525
EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024		Nota Explicativa	2025	2024
ATIVO				**PASSIVO**			
CIRCULANTE		**3.026**	**2.176**	**CIRCULANTE**		**3.026**	**2.176**
Caixa e equivalentes de caixa	4	451	138	Captação de recursos	6	2.575	2.038
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		2.575	2.038
Direitos Creditórios	5	2.575	2.038	Outras obrigações	7	451	138
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		2.575	2.038	Credores diversos		451	138
NÃO CIRCULANTE		**52.649**	**43.346**	**PASSIVO NÃO CIRCULANTE**		**52.649**	**43.346**
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		**52.649**	**43.346**	Captação de recursos	6	52.649	43.346
Direitos Creditórios	5	52.649	43.346	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		52.649	43.346
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		52.649	43.346				
TOTAL DO ATIVO		**55.675**	**45.522**	**TOTAL DO PASSIVO**		**55.675**	**45.522**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 78ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª -6ª IF Nº 24A1777605 - 24A1777655 - 24A1777749 - 24A1777868 - EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 08 DE JANEIRO DE 2024 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE SETEMBR
(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Integralização do CRA	6	7.285	44.707
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	584	79
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		15	90
Total das entradas de caixa		**7.884**	**44.876**
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(5.948)	(3.825)
Amortização do principal		-	(677)
Juros		(5.948)	(3.148)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	(1.147)	(40.628)
(-) Pagamento de despesas	8	(476)	(285)
Total das saídas de caixa		**(7.571)**	**(44.738)**
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		**313**	**138**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		138	-
No fim do exercício		451	138
Aumento/redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		**313**	**138**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Canal Companhia de Securitização ("Emissora", "Securitizadora" e/ou "Companhia"), é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Avenida Brigadeiro, Faria Lima, nª 1234, conj 41-42-43-44 – Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP - 01451-913.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado ("Patrimônio Separado") com registro na CETIP nº 24A1777605 - 24A1777655 - 24A1777749 - 24A1777868 - 25G0707498 - 25G0707525, 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 Patrimonio Separado, e pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e alterações posteriores, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2025 e período de 08 de janeiro de 2024 (data de emissão) à 30 de setembro de 2024.

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

a) Datas de início e término da emissão: CRI 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª - 6ª, 1ª 08 de janeiro de 2024 à 17 de janeiro de 2028 - 2ª 08 de janeiro de 2024 à 17 de janeiro de 2028 - 3ª 08 de janeiro de 2024 à 17 de janeiro de 2028 - 4ª 08 de janeiro de 2024 à 17 de janeiro de 2028 - 5ª 04 de julho de 2025 à 18 de janeiro de 2028 - 04.

b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de Crédito imobiliário, conforme descrito na nota explicativa nº 5.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.

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: Fiança, Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Participações Societárias, a Alienação Fiduciária de Imóvel, os Fundos, os Seguros.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, regido pela Lei nº 14.430, 03 de agosto de 2022, 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 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 18 de dezembro de 2025.

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, operações compromissadas e Certificado de Depósito Bancário - CDB. 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

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.

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 da intermediação financeira" e "despesas da intermediação financeira" 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 CRIs e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor 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 (CDBs) 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.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	30/09/2025	30/09/2024
Banco Conta Movimento	-	1
Fundos de investimento	427	132
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	24	5
Total	**451**	**138**

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição sendo atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores. As receitas financeiras oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDBs) e fundos de investimentos totalizaram o montante de R$ 20 (R$ 147 em 2024).

5. INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE DIREITOS CREDITÓRIOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS COM REGIME FIDUCIÁRIO

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos:

A emissão é lastreada em Cédulas de Crédito imobiliários, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de Crédito imobiliário cujo a devedora é Savoie S.A. Empreendimento Imobiliário, que tem como instituição custodiante a Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., e agente fiduciário a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 78ª Emissão das séries 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª - 6ª da Emissora, sob registro IF nº 24A1777605 - 24A1777655 - 24A1777749 - 24A1777868 - 25G0707498 - 25G0707525.

Os recebíveis que são objeto de lastro para as emissões, possuem as mesmas características e atualização constantes na nota explicativa nº 6.

b. Valores a vencer:

Créditos vinculados **a. por prazo de vencimento**	**30/09/2025**	**30/09/2024**
i. até 30 dias	204	150
ii. de 31 a 60 dias	-	-
iii. de 61 a 90 dias	-	-
iv. de 91 a 120 dias	269	210
v. de 121 a 150 dias	267	210
vi. de 151 a 180 dias	266	210
vii. acima de 180 dias	54.218	44.604
Total	**55.224**	**45.384**
Circulante	**2.575**	**2.038**
Não Circulante	**52.649**	**43.346**

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

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 as garantias dfiança, cessão fiduciária de recebíveis, a alienação fiduciária de participações societárias, a alienação fiduciária de imóvel, os fundos, os seguros

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.

A administração é responsável pela cobrança dos direitos creditórios, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial bem como adoção dos procedimentos necessários para execução de eventuais garantias envolvidas.

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

Os eventos de pré-pagamentos referem-se à antecipação do pagamento dos créditos imobiliários pelos devedores da operação, por amortização extraordinária ou regaste antecipado conforme previsto no termo de securitização da operação.

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 78ª Emissão das séries 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª - 6ª emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 e demais legislações vinculadas a este Patrimônio Separado, apresentando as seguintes características:

Movimentação do CRI

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo inicial	**45.384**	**-**
(+) Emissões	7.285	44.707
(+) Prêmio na integralização	-	79
(+) Juros e atualização de CRI	8.503	4.423
(-) Juros pagos	(5.948)	(3.148)
Saldo Final	**55.224**	**45.384**

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	27 meses
Valor da série atualizado:	R$ 26.767 (R$ 25.420 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,68% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 2ª

Prazo de vencimento:	27 meses
Valor da série atualizado:	R$ 8.561 (R$ 8.131 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,68% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 3ª

Prazo de vencimento:	27 meses
Valor da série atualizado:	R$ 8.514 (R$ 8.086 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,68% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 4ª

Prazo de vencimento:	27 meses
Valor da série atualizado:	R$ 8.514 (R$ 3.747 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,68% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 5ª

Prazo de vencimento:	27 meses
Valor da série atualizado:	R$ 2.868 (R$ 0 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,70% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 6ª

Prazo de vencimento:	27 meses
Valor da série atualizado:	R$ 0 (R$ 0 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,71% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

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 6.404/76.

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 possua 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:

Em 15 de Julho de 2025 foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis do imobiliários, cujo investidores deliberaram por aprovar:

- A suspensão das Amortizações Programadas previstas para os seis meses seguintes à Data de Pagamento imediatamente posterior à realização da assembleia, com a retomada dos pagamentos a partir do mês subsequente, conforme estabelecido nos Documentos da Operação. Também foi aprovada a alteração do Cronograma de Pagamento constante do Termo de Securitização e das Notas Comerciais, que passará a vigorar conforme o novo cronograma anexado à ata. Por fim, autorizou-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a realizarem todos os atos e celebrarem os documentos necessários à implementação das deliberações.

Em 21 de Agosto de 2025 foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis do imobiliários, cujo investidores deliberaram por aprovar:

- Pelo prazo de 12 meses a partir da presente data, toda e qualquer integralização dos CRI da 5ª e 6ª Séries, bem como das respectivas Notas Comerciais, seja destinada exclusivamente à recomposição do Fundo de Despesas, se necessário, e à liberação do saldo remanescente para a Conta de Livre Movimentação. Após esse período, volta a ser aplicada a regra das Notas Comerciais. Também foi autorizada a Securitizadora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos e celebrarem os documentos necessários para implementar o deliberado.

Em 19 de Setembro de 2025 foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis do imobiliários, cujo investidores deliberaram por aprovar:

- A concessão de waiver para que não seja caracterizado Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, conforme previsto do Instrumento de Emissão, em razão do descumprimento de obrigações pela Devedora, detalhadas na ata. Foi aprovado também o prazo de até 90 dias, a contar da data da assembleia, para que tais obrigações sejam regularizadas. Adicionalmente, foi concedido waiver para não configuração de Evento de Vencimento Antecipado decorrente da não recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora, do Instrumento de Emissão, com novo prazo de 90 dias para

recomposição do Fundo até seu valor mínimo. Por fim, foi autorizada a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem todos os atos e celebrarem os documentos necessários à implementação das deliberações.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por saldo de parcelas recebidas que serão utilizadas para o cumprimento das obrigações no decorrer da operação no montante de R$ 451 (R$ 138 em 2024).

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 extraordinárias pagas, que são necessárias para manutenção da operação:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Período
			2025	2024
Tarifa Conta	Bancos	Mensal	-	8
Taxa de utilização B3	B3	Mensal	13	20
Engenharia	Correia Abdel Nour e Dexter Engenharia	Mensal	-	33
Taxa de Gestão/ Hora homem	Canal	Mensal	216	87
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	4	3
Agente Custodiante	Oliveira Trust	Única	-	7
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Uhy Bendoraytes & CIA Auditores Independentes S.S.	Anual	5	-
Assessoria ou Consultoria	Exclusiva Service/ Juros Menor Serviços LTDA	Única	27	-
Agente Fiduciário	Trustee DTVM	Anual	20	-

Agenciamento/ Corretagem	Trustee DTVM	Anual	-	37
Serviços de Engenharia	M.Correa Abder Nour - Gestão Imobiliária	Mensal	82	-
Viagem	M.Correa Abder Nour - Gestão Imobiliária	Mensal	8	-
Assessoria ou Consultoria	Oliveira Trust	Mensal	20	-
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	4	-
Escriturador	Oliveira Trust	Semestral	32	29
Honorários Advocatícios	Fabiola Rubik Sociedade Individual de Advocacia	Inicial	10	-
Honorários Advocatícios	Patrícia Brasil Sociedade Individual de Advocacia	Inicial	20	-
Honorários Advocatícios	Greco, Canedo, Costa e Pereira Sociedade de Advogados	Inicial	-	46
Outras Despesas Administrativas	Correio/Motoboy/ Cartório	Mensal	1	1
Registro e Implantação	Oliveira Trust	Inicial	-	14
Total:			462	285

8. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os Certificados Recebíveis Imobiliários da 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª - 6ª série da 78ª emissão não são objetos de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

9. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

10. 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 financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Uhy Bendoraytes & CIA Auditores Independentes S.S. 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 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.

11. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes após 30 de setembro de 2025 até a aprovação das demonstrações financeiras que requeressem ajustes ou divulgação.