



www.pentagonotruster.com.br

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**1ª, 2ª e 3ª Séries da 102ª Emissão de Certificados de Recebíveis
Imobiliários**

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO EXERCÍCIO DE 2025

1. PARTES

EMISSORA	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CNPJ	04.200.649/0001-07
COORDENADOR LÍDER	Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

1ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	25D0012202
DATA DE EMISSÃO	15/04/2025
DATA DE VENCIMENTO	15/04/2029
VOLUME TOTAL PREVISTO**	151.979.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	151.979
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	N/A
REMUNERAÇÃO VIGENTE	96,00% da Taxa DI
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Termo de Securitização: "4.6 Destinação de Recursos pela Emissora: os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora exclusivamente para integralização das Debêntures emitidas pela Devedora. 4.7 Destinação de Recursos pela Devedora: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que a Devedora

	comprove, por si ou por meio de sociedades Controladas Relevantes, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pelas suas Controladas Relevantes, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, dos Empreendimentos Imobiliários (“Destinação dos Recursos”).”
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	AAA.br (sf) Moody's Local Brasil

2ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	25D0012203
DATA DE EMISSÃO	15/04/2025
DATA DE VENCIMENTO	15/04/2030
VOLUME TOTAL PREVISTO**	348.021.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	348.021
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	N/A
REMUNERAÇÃO VIGENTE	97,00% da Taxa DI
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Termo de Securitização: "4.6 Destinação de Recursos pela Emissora: os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora exclusivamente para integralização das Debêntures emitidas pela Devedora. 4.7 Destinação de Recursos pela Devedora: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de sociedades Controladas Relevantes, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pelas

	suas Controladas Relevantes, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, dos Empreendimentos Imobiliários (“Destinação dos Recursos”).”
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	AAA.br (sf) Moody's Local Brasil

3ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	25D0012204
DATA DE EMISSÃO	15/04/2025
DATA DE VENCIMENTO	15/04/2032
VOLUME TOTAL PREVISTO**	200.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	200.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 7,6693% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	<p>Termo de Securitização: "4.6 Destinação de Recursos pela Emissora: os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora exclusivamente para integralização das Debêntures emitidas pela Devedora. 4.7 Destinação de Recursos pela Devedora: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de sociedades Controladas Relevantes, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pelas suas Controladas Relevantes, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, dos Empreendimentos Imobiliários (“Destinação dos Recursos”).”</p>

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	AAA.br (sf) Moody's Local Brasil
--	----------------------------------

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotruster.com.br

**Conforme previsto na Data de Emissão.

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2025 (P.U.)

1ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
15/10/2025		62,34093000	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

2ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
15/10/2025		63,01000000	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

3ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
15/10/2025		34,74045107	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2025

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
1	151.979	151.979	0
2	348.021	348.021	0
3	200.000	200.000	0

5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

Em AGE, realizada em 03/10/2025, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) alterar o parágrafo único do art. 3º, de modo a ampliar o limite global para emissões de Certificados pela Companhia; e (ii) alterar os §§ 1º e 2º do art. 22, de modo a modificar as regras de outorga de procurações.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

Não foram realizadas assembleias no período.

FATOS RELEVANTES:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período, relativos ao respectivo valor mobiliário.

6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO*

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotrustee.com.br

Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

ÍNDICE	MARÇO	JUNHO	SETEMBRO	DEZEMBRO**
Dívida Líquida + Imóveis a pagar/ Patrimônio Líquido	Limite<=0,80 Apurado=0,03 Atendido	Limite<=0,80 Apurado=0,02 Atendido	Limite<=0,80 Apurado=0* Atendido	Limite<=0,80 Apurado=0,13 Atendido
Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar/ Dívida Líquida + imóveis a pagar + custos e despesas a apropriar	Limite>=1,5 ou<0 Apurado=3,37 Atendido	Limite>=1,5 ou<0 Apurado=3,44 Atendido	Limite>=1,5 ou<0 Apurado=3,89 Atendido	Limite>=1,5 ou<0 Apurado=2,92 Atendido

*Sem prejuízo ao cálculo apresentado pela emissora, informamos que, para fins de elaboração do Relatório Anual, o índice previsto em contrato para as empresas com Dívida Líquida negativa será ajustado para 0 (zero).

***O(s) covenant(s) acima mencionado(s), apurado(s) pela parte responsável, encontra(m)-se em processo de validação por este Agente Fiduciário.*

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestosec@pentagonotrustee.com.br*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"</i>	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"</i>	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i>	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"</i>	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"</i>	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"destinação dos recursos captados por meio da"</i>	Totalidade da destinação ainda não comprovada.

<i>emissão, conforme informações prestadas pelo emissor</i>	
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver”</i>	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente”</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período”</i>	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros”</i>	Item 9 deste relatório

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais;
- (v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;
- (vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, conforme declaração do emissor/da instituição custodiante, foram adotados pelo emissor os procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros;
- (vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em www.pentagonotrustee.com.br

PENTÁGONO S.A. DTVM

ANEXO I

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO, AGENTE DE NOTAS COMERCIAIS, AGENTE DE LETRAS E/OU AGENTE DE CDCA, NO PERÍODO

**Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em www.pentagonotrustee.com.br*

**Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização, do Instrumento de Emissão ou do documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

Certificados de Recebíveis Imobiliários

EMISSORA	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
EMISSÃO/SÉRIE	127ª/1ª, 2ª e 3ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	600.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Despesas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	1ª série: 330.496 2ª série: 222.267 3ª série: 47.237
DATA DE VENCIMENTO	1ª série: 16/11/2032 2ª série: 16/11/2035 3ª série: 16/11/2040
REMUNERAÇÃO	1ª série: 96,50% da Taxa DI 2ª série: IPCA + 7,3149% a.a. 3ª série: IPCA + 7,2900% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO
CONTRATUAL

(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou Termo de Securitização.)

**Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou Termo de Securitização.*

I. Fundo de Despesas:

“1 CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

(...)

“Fundo de Despesas” É o fundo de despesas constituído pela Emissora mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, sendo que o Fundo de Despesas terá o valor inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

(...)

15 CLÁUSULA QUINZE – DESPESAS DA EMISSÃO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

(...)

15.1.1 A Devedora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um Fundo de Despesas para os CRI, sendo que cada Fundo de Despesas terá o valor inicial total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

15.1.2 Os valores correspondentes aos Fundos de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização dos CRI; e (ii) a todo e qualquer momento, a Devedora deverá manter um montante de, no mínimo, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo por Fundo de Despesas”) referente a cada Fundo de Despesas.

15.1.3 O Custo da Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

15.1.4 As Despesas que, nos termos da Cláusula 15.1 acima, sejam pagas pela Emissora, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação,

pela Devedora, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

15.1.5 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

15.1.6 Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelos Patrimônios Separados e, caso os recursos dos Patrimônios Separados não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

(...)”