

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF Nº 04.200.649/0001-07

NIRE 35300546547

EDITAL DE PRIMEIRA E SEGUNDA CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS PATRIMÔNIO SEPARADO DA 40ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª - CRI – ISINS Nos BRPVSCCRI3H7, BRPVSCCRI3I5 E BRPVSCCRI3J3 DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Ficam convocados os titulares do PATRIMÔNIO SEPARADO DA 40ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª - CRI – ISINS Nos BRPVSCCRI3H7, BRPVSCCRI3I5 E BRPVSCCRI3J3 da Companhia Província de Securitização (“Titulares dos CRI’s”, “Emissora” e “Emissão”, respectivamente), a OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), e os representantes da Emissora, em consoante ao disposto no termo de securitização que pode ser encontrado no site da companhia securitizadora provinciasecuritizadora.com.br (“Termo de Securitização”), a se reunirem em assembleia especial de investidores da Emissão (“AEI”), a ser realizada, em primeira convocação, aos 22 de abril de 2026, às 10:20 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60” e “CVM”, respectivamente), através de videoconferência, via plataforma Microsoft Teams (vide informações gerais abaixo), sendo que, caso não seja verificado o quórum necessário para sua instalação, será realizada segunda convocação após 8 (oito) dias corridos, contados da data da primeira convocação, e, caso a data recaia em dia não útil, a assembleia será realizada no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e por meio da mesma plataforma, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- (i) examinar, discutir e aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. nos termos do artigo 25, inciso I da Resolução CVM nº 60.

Ficam os Titulares dos CRI’s da Emissão cientes de que, nos termos do §2º, do artigo 25, da Resolução CVM nº 60, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório dos auditores independentes não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia especial de investidores não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

Os termos iniciados por letras maiúsculas não definidos nesta convocação terão os significados a eles atribuídos nos Documentos da Operação.



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

Informações Gerais: O material de apoio necessário para embasar as deliberações dos Titulares dos CRI's da Emissão está disponível (i) na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<http://provinciasecuritizadora.com.br/>).

As orientações para participação na assembleia constam no ANEXO I.

Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 60, somente podem votar na assembleia especial os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia.

São Paulo, 02 de abril de 2026

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Roberto Saka

Diretor de Securitização e de Relação com Investidores

ANEXO I - MATERIAL DE APOIO



A participação dos Titulares dos CRI's poderá ser:

- a) via plataforma Microsoft Teams, caso em que o Titular dos CRI's, seu representante legal ou seu procurador devidamente constituído poderá (i) simplesmente participar da AEI, tenha ou não enviado o boletim de voto a distância digital ("Boletim de Voto à Distância", conforme enviado , ou (ii) participar e votar na AEI, observando-se que, quando o Titular dos CRI's que já tenha enviado o Boletim de Voto à Distância e que, caso queira, vote na AEI, todas as instruções de voto recebidas por meio de Boletim de Voto à Distância serão desconsideradas; e
- b) via Boletim de Voto à Distância Digital pela Plataforma Cuore, sendo que as orientações detalhadas acerca da documentação exigida para a votação a distância constam neste Manual de Apoio.

- **Participação via plataforma Microsoft Teams**

O Titular dos CRI's que desejaram participar da AEI devem enviar, preferencialmente, em até 2 (dois) dias úteis antes da data de realização da AEI a documentação abaixo listada, para o correio eletrônico assembleias@provinciasecuritizadora.com.br, indicando no assunto PATRIMÔNIO SEPARADO DA 40ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª - CRI – ISINS Nos BRPVSCCRI3H7, BRPVSCCRI3I5 E BRPVSCCRI3J3 EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO Assembleia”:

- (i) quando pessoa física: cópia digitalizada do documento de identidade com foto;
- (ii) quando pessoa jurídica: (a) último estatuto, regulamento ou contrato social consolidado, devidamente registrado na junta comercial competente; (b) documentos comprobatórios dos poderes de representação, quando aplicável; e (c) documentos de identidade com foto dos representantes legais;
- (iii) quando fundos de investimentos: (a) último regulamento consolidado; (b) último estatuto ou contrato social consolidado devidamente registrado na junta comercial competente, do administrador ou gestor, observado a política de voto do fundo e os documentos comprobatórios de poderes em assembleia especial de investidores; (c) documentos societários comprobatórios dos poderes de representação, quando aplicável; e (d) documentos de identidade com foto dos representantes legais; e
- (iv) quando representado por procurador: caso qualquer dos Titulares dos CRI's indicado nos itens acima venha a ser representado por procurador, além dos documentos indicados anteriormente, deverá ser encaminhado a procuração com os poderes específicos de representação na AEI, válido e eficaz, devidamente constituído há menos de 1 (um) ano, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 60, acompanhado de documentos de identidade com foto dos representantes legais.

A Emissora ressalta que não será admitido o acesso à plataforma Microsoft Teams os Titulares dos CRI's que não apresentarem os documentos de participação necessários no prazo aqui previsto, nos termos do artigo 29º, § 2º, da Resolução CVM nº 60.

Após a análise da documentação recebida, e estando esta regular, será enviada uma mensagem eletrônica para o endereço de e-mail cadastrado pelo Titular dos CRI's e/ou seu representante legal, confirmando a habilitação. O Titular dos CRI's e/ou seu representante legal também receberá uma nova mensagem eletrônica para o e-mail cadastrado contendo o link de acesso à plataforma Microsoft Teams. É importante ressaltar que será permitido apenas um acesso para cada CPF de Titular dos CRI's ou representante legal.

Caso Titular dos CRI's não tenha recebido tais informações, deverá entrar em contato com a Emissora pelo telefone +55 (11) 5504-1980 e/ou pelo endereço eletrônico assembleias@provinciasecuritizadora.com.br – em qualquer cenário, 2 (dois) dias úteis antes da assembleia a fim de que lhe sejam reenviadas (ou fornecidas por telefone) suas respectivas instruções para acesso.

A Emissora recomenda que Titular dos CRI's e/ou seu representante legal se familiarize previamente com o uso da plataforma Microsoft Teams, bem como garantam a compatibilidade de seus respectivos dispositivos eletrônicos com a utilização da plataforma Microsoft Teams (por vídeo e áudio). Adicionalmente, a Emissora solicita a tais Titular dos CRI's e/ou seu representante legal que, no dia da AEI, acessem a plataforma Microsoft Teams com, no mínimo, 30 (trinta) minutos de antecedência do horário previsto para início da AEI a fim de permitir a validação do acesso e participação de todos Titular dos CRI's e/ou seu representante legal que dela se utilizem, bem como para que haja tempo hábil para solução de eventuais dificuldades.

O acesso permitirá o acompanhamento das atividades conduzidas pela mesa da AEI por videoconferência, devendo os participantes manter suas respectivas câmeras ligadas durante todo o curso da AEI com o fim de assegurar a autenticidade das comunicações.

A Emissora não se responsabiliza por quaisquer problemas operacionais ou de conexão que o Titular dos CRI's e/ou seu representante legal venha a enfrentar, bem como por quaisquer outras eventuais questões alheias à Emissora que venham a dificultar ou impossibilitar a participação e a votação Titular dos CRI's e/ou seu representante legal na AEI.

Informamos que, em cumprimento à regulamentação aplicável, os trabalhos serão integralmente gravados. Ao solicitarem sua participação na AEI por meio plataforma Microsoft Teams, os Titular dos CRI's e/ou seu representante legal concordam e reconhecem que Emissora poderá utilizar tal gravação para as finalidades legais aplicáveis.

Solicitamos gentilmente que a AEI não seja objeto de gravações por vídeo, áudio ou fotografadas por celulares ou quaisquer outros meios. A Emissora fará as devidas divulgações nos termos e prazos legais. Qualquer participante que realizar qualquer registro dos trabalhos da AEI, incluindo a gravação dos trabalhos, será responsável pelo registro, bem como pela

captação de imagens, nome e voz dos demais participantes, responsabilizando-se exclusiva e integralmente pelo uso indevido de qualquer registro e da gravação.

Por fim, o titular dos CRI's que participar por meio da plataforma Microsoft Teams será considerado presente à AEI, podendo exercer seus respectivos direitos de voto, nos termos do artigo 29, § 1º da Resolução CVM nº 60.

- **Participação por Voto a Distância pela Plataforma Cuore**

Conforme previsto nos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM nº 60, os Titulares dos CRI's e/ou seus representantes legais também poderão exercer o voto na AEI por meio de voto a distância, a ser formalizado através do Boletim de Voto à Distância Digital enviado pelo remetente contact@cuoreplatform.com a todos os Titulares dos CRI's e/ou seus representantes legais por e-mail, para o endereço de email constante na posição de custódia cadastrada pelo próprio investidor junto ao escriturador do CRI .

Para que o Boletim de Voto à Distância seja considerado válido e os votos proferidos sejam contabilizados no quórum da AEI, é necessário:

- a) Que o Titular dos CRI's e/ou seu(s) representante(s) legal(is) acessem a Plataforma Cuore através do link recebido pelo remetente contact@cuoreplatform.com e formalizem o voto.
- b) o voto será considerado somente quando estiver com o status "Contabilizado". Este status pode ser consultado na própria cédula de voto.
- c) os seguintes documentos deverão ser anexados ao realizar o voto pela Plataforma Cuore, clicando em "Anexar Documentos de Suporte":
 - (i) quando pessoa física: não necessitam anexar documentos;
 - (ii) quando pessoa jurídica: (a) último estatuto, regulamento ou contrato social consolidado, devidamente registrado na junta comercial competente; (b) documentos comprobatórios dos poderes de representação, quando aplicável; e (c) documentos de identidade com foto dos representantes legais;
 - (iii) quando fundos de investimentos: (a) último regulamento consolidado; (b) último estatuto ou contrato social consolidado devidamente registrado na junta comercial competente, do administrador ou gestor, observado a política de voto do fundo e os documentos comprobatórios de poderes em assembleia especial de investidores; (c) documentos societários comprobatórios dos poderes de representação, quando aplicável; e (d) documentos de identidade com foto dos representantes legais; e

- (iv) quando representado por procurador: caso qualquer dos Titulares dos CRI's indicado nos itens acima venha a ser representado por procurador, além dos documentos indicados anteriormente, deverá ser encaminhado a procuração com os poderes específicos de representação na AEI, válido e eficaz, devidamente constituído há menos de 1 (um) ano, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 60, acompanhado de documentos de identidade com foto dos representantes legais.

No caso de votos proferidos por pessoa jurídica e/ou seus representantes somente será possível concluir o voto mediante o upload dos documentos acima citados, clicando em ***"Anexar documentos de suporte"***

A Emissora e o Agente Fiduciário considerarão apenas Boletins de Voto à Distância recebidos através da plataforma de votos contratada.

Caso queiram, os titulares dos CRI's ou seus representantes poderão baixar o comprovante do voto diretamente pela Plataforma Cuore, assim que o voto for contabilizado.

Os documentos que acompanharem o Boletim de Voto à Distância na Plataforma Cuore deverão observar o formato PDF. Caso sejam anexados mais de um documento num mesmo boletim, estes deverão ser zipados e constar de um único arquivo. O limite total de tamanho do anexo deve ser 100 MB.

Em caso de dúvidas de como votar no boletim de voto à distância digital fornecido pela Plataforma Cuore, acesse o seguinte link: <https://drive.google.com/file/d/1VJaU38EURFQ1vofvWkA9bjwMR2MmqDZU/view>

Ou assista ao vídeo no Youtube

- voto pessoa física - <https://www.youtube.com/watch?v=2H1tyaoW9jg>
- voto pessoa jurídica - <https://www.youtube.com/watch?v=hAjcg46eovE&feature=youtu.be>
- voto representante - <https://www.youtube.com/watch?v=Akl4EzOuD7o>

O Titular dos CRI's que fizer o envio do Boletim de Voto à Distância pela Plataforma Cuore, e este for considerado válido, não precisará acessar o link para participação digital da AEI, sendo sua participação e voto computados de forma automática, sem prejuízo da possibilidade de sua simples participação na AEI. Contudo, será desconsiderado o Boletim de Voto à Distância anteriormente enviado por tal Titular dos CRI's ou por seu representante legal caso estes participem da AEI através de acesso ao link e, cumulativamente, manifestem seu voto no ato de realização da AEI.

Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 60, somente podem votar na assembleia especial os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia.



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

A Emissora coloca-se à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Roberto Saka

Diretor de Securitização e de Relação com Investidores



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 40ª EMISSÃO DAS
SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª - CRI - ISINS Nºs
BRPVSCCRI3H7, BRPVSCCRI3I5 E
BRPVSCCRI3J3**

Relatório do auditor independente

**Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025**

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 40ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª - CRI - ISINS NºS
BRPVSCCRI3H7, BRPVSCCRI3I5 E BRPVSCCRI3J3**

**Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Administradores e Investidores do

Patrimônio Separado da 40ª Emissão das Séries 1ª, 2ª e 3ª - CRI - ISINs nºs BRPVSCCRI3H7, BRPVSCCRI3I5 e BRPVSCCRI3J3

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado da 87ª Emissão das Séries 1ª, 2ª e 3ª - CRI - ISINs nºs BRPVSCCRI3H7, BRPVSCCRI3I5 e BRPVSCCRI3J3 (“Patrimônio Separado”)**, administrado pela Companhia Província de Securitização (“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 exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras anteriormente referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislações aplicáveis aos Patrimônios Separados, que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Notas Explicativas nºs 1 e 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 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 (CFC) 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.

Ênfases

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

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nºs 1 e 2 às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as quais descrevem que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento das legislações aplicáveis aos Patrimônios Separados e do artigo 50º da Resolução CVM nº 60/21, que requerem 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 relacionada 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.

Estruturação, lastro e custódia de recebíveis imobiliários e emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários com regime fiduciário

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, no contexto de suas operações normais, a Securitizadora estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários (“Recebíveis imobiliários com regime fiduciário”), os quais não possuem câmara de liquidação, ou mesmo um mercado organizado de negociação que permita o controle e lastro, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), veiculados com regime fiduciário. Não obstante, a Securitizadora também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância às suas obrigações junto ao agente fiduciário. Devido à relevância destes assuntos, considerando as operações descritas e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, definimos esse assunto como significativo para nossa auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pela Securitizadora e efetuamos procedimentos específicos de auditoria que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura dos termos de securitização e alterações posteriores, quando aplicável, focando as condições determinadas e se estas foram refletidas nas demonstrações financeiras;
- Verificação do lastro dos recebíveis imobiliários;
- Verificação da custódia dos direitos creditórios e CRIs emitidos;
- Comparação da posição da carteira dos recebíveis imobiliários com os relatórios financeiros, analisando a titularidade dos ativos ao Patrimônio Separado;
- Comparação das premissas previstas nos ativos e passivos registrados, avaliando seu adequado registro e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Avaliação das adequadas divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Patrimônio Separado sobre os Recebíveis imobiliários a receber e os CRIs a pagar, assim como a correta mensuração, contabilização e divulgação em nota explicativa dos respectivos ativos e passivos no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nºs 3 e 5, o valor recuperável dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário detidos pelo Patrimônio Separado é determinado quando existe evidência provável de que esse não será capaz de receber os valores devidos, evidência esta que contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Avaliação e análise das premissas utilizadas na mensuração de eventuais perdas, considerando histórico de pagamentos, liquidação futura e garantias;
- Avaliação, quando aplicável, do registro de perdas estimadas e premissas utilizadas;
- Avaliação das adequadas divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a realização e recuperação dos recebíveis imobiliários, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A Administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelas legislações aplicáveis aos Patrimônios Separados e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, 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 nas legislações aplicáveis aos Patrimônios Separados, 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.

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;
- Obtemos 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 contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

Concluimos 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração 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.

São Paulo, 25 de março de 2026.

BALANCO PATRIMONIAL

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 40ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª, 2ª E 3ª - CRI - ISIN N° BRPVSCCR13H7, BRPVSCCR13I5 E BRPVSCCR13J3

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais)

[illegible]

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 40ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª, 2ª E 3ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI3H7, BRPVSCCRI3I5 E BRPVSCRI3J5**

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 07 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	5	22.723	15.398
Total das receitas da intermediação financeira		22.723	15.398
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(10.900)	(10.919)
Total das despesas da intermediação financeira		(10.900)	(10.919)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		11.823	4.479
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas	8	(1.255)	(989)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(1.255)	(989)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	952	428
Despesas Financeiras		(952)	(428)
Total do resultado financeiro		-	-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		(10.568)	(3.490)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 40ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª, 2ª E 3ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI3H7, BRPVSCCRI3I5 E BRPVSCCRI3J3

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 07 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO			
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Integralização dos CRI	6	-	106.779
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	48.099	37.620
(+) Outros recebimentos		-	(3)
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		680	305
Total das entradas de caixa		48.779	144.701
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(20.613)	(20.305)
Amortização do principal		(15.046)	(15.503)
Juros		(5.567)	(4.802)
(-) Pagamentos efetuados à classe mezanino	6	(581)	(557)
Amortização do principal		(51)	(156)
Juros		(530)	(401)
(-) Pagamentos efetuados à classe júnior	6	(594)	(544)
Amortização do principal		(2)	(156)
Juros		(592)	(388)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	(24.517)	(115.685)
(-) Utilização de Fundos	8	(94)	(222)
(-) Pagamento de despesas	8	(1.255)	(989)
(-) Pagamento de despesas iniciais		-	(2.212)
(-) Outros pagamentos		-	(12)
Total das saídas de caixa		(47.654)	(140.526)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		1.125	4.175
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício/período		4.175	-
No fim do exercício/período		5.300	4.175
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		1.125	4.175

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 7 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Província de Securitização (“Emissora”, “Securitizadora” e/ou “Companhia”), foi constituída em 19 de dezembro de 2000, é uma sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Anteriormente sua sede era na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, a alteração consta na Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de outubro de 2019.

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 24A1781654 - 24A1785576 - 24A1781893, ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto principalmente, na Lei 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início da operação) à 31 de dezembro de 2024.

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

- a) Datas de início e término da emissão: CRI 1ª, de 15 de janeiro de 2024 à 15 de janeiro de 2031, CRI 2ª, 15 de janeiro de 2024 à 15 de julho de 2031 e CRI 3ª, 15 de janeiro de 2024 à 15 de janeiro de 2032.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de cédula de crédito bancário, conforme descrito na nota explicativa nº 5.
- c) Crítérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação 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 durante o exercício: Alienações Fiduciárias.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, regido pela Lei 14.430/22 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).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 7 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

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.

As demonstrações financeiras incluem estimativas contábeis e também exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das políticas contábeis referentes às perdas esperadas dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário.

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 24 de março de 2026.

3. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As políticas contábeis materiais 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 7 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

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 estabelecidas quando existe uma evidência provável de que o Patrimônio Separado não será capaz de receber os valores devidos e seus impactos serão registrados em contrapartida no passivo do Patrimônio Separado. O valor da perda esperada é calculado como a diferença entre valor contábil e valor recuperável dos recebíveis.

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.

Em 31 de dezembro de 2025, o Patrimônio Separado estava envolvido em 9 processos judiciais na data-base das demonstrações financeiras, sendo 6 nos quais a operação figurava como ré, 2 como interessada e 1 em regime de assistência litisconsorcial.

De acordo com o relatório de contingência, todos os processos apresentavam probabilidade de perda remota, com êxito esperado na defesa dos interesses da operação. Assim, não houve necessidade de constituição de provisão para contingências.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 7 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

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 no período, 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.

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) - Demonstrações 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 do exercício 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 no exercício, 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

	31/12/2025	31/12/2024
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	4.618	3.629
Aplicação automática	682	546
Total	5.300	4.175

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 7 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

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 (CDB's) totalizaram o montante de R\$ 952 (R\$ 428 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 direitos creditórios imobiliários decorrentes de cédula de crédito bancário, cujo cedente é a Cashme Soluções Financeiras Ltda., que tem como instituição custodiante a Companhia Hipotecária Piratini - CHP e instituição fiduciária a H.Commcor DtvM Ltda., vinculados em regime fiduciário para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, sendo a 40ª Emissão da 1ª, 2ª e 3ª série da Emissora, sob registro ISIN BRPVSCCRI3H7 - BRPVSCCRI3I5 - BRPVSCCRI3J3.

A aquisição dos créditos é feita pela taxa da operação, que possui como indexador IPCA/IGPM/CDI e taxa pré de 1,37% a.m., considerando o valor vigente das parcelas vincendas dos direitos creditórios imobiliários.

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	93.463	-
(+) Aquisição de direitos creditórios (i)	24.517	115.685
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	22.723	15.398
(-) Recebimento de direitos creditórios	(48.099)	(37.620)
Saldo Final	92.604	93.463

- (i) A aquisição dos direitos creditórios no montante de 24.517 foi por meio de recompra de direitos creditórios conforme previsto pela operação, o mesmo valor foi pago na cessão. No exercício de 2024 valor nominal foi no montante de R\$ 106.779, valor pago na cessão foi de R\$ 115.685 e o valor remanescente de R\$ 8.906 foi de recompra de direitos creditórios.

b. Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito:

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento

	31/12/2025	31/12/2024
i. até 30 dias	2.222	1.713
ii. de 31 a 60 dias	1.881	1.654
iii. de 61 a 90 dias	1.780	1.623
iv. de 91 a 120 dias	1.703	1.656
v. de 121 a 150 dias	1.627	1.632
vi. de 151 a 180 dias	1.566	1.609
vii. de 180 a 360 dias	8.986	10.005
viii. acima de 361 dias	72.839	73.571
Total	92.604	93.463
Circulante	19.765	19.892
Não Circulante	72.839	73.571
Total	92.604	93.463

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 7 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

c. Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o período:

Foi realizado uma provisão para perda no valor a pagar para os detentores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, decorrentes das parcelas em atraso acima de 60 dias, cujo valor é apresentado como conta retificadora.

Descrição	31/12/2024	Adições	Reversões	31/12/2025
(-) Provisão para a redução no valor de recuperação dos direitos creditórios	(2.409)	(1.627)	-	(4.036)
Total	(2.409)	(1.627)	-	(4.036)

d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias de alienações fiduciárias.

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 durante o período, 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:

Série: 1ª

Mês	Valor	Mês	Valor
jan/25	213	jan/24	-
fev/25	539	fev/24	-
abr/25	-	abr/24	1.551
mai/25	-	mai/24	2.701
nov/25	25	nov/24	762

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 7 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

Série: 2ª

Mês	Valor	Mês	Valor
jan/25	14	jan/24	-
fev/25	35	fev/24	-
nov/25	2	nov/24	-

Série: 3ª

Mês	Valor	Mês	Valor
mai/25	-	mai/24	156
nov/25	2	nov/24	-

- 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 40ª Emissão da 1ª, 2ª e 3ª Série emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei 14.430/22, vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

Movimentação do CRI		
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	96.292	-
(+) Emissões	-	106.779
(+) Juros e atualização de CRI	10.900	10.919
(-) Juros pagos	(6.689)	(5.591)
(-) Amortizações	(15.099)	(15.815)
Saldo Final	85.404	96.292

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 7 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	60 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 73.935 (R\$ 85.289 em 31 de dezembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	7,1982% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 2ª

Prazo de vencimento:	66 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 5.678 (R\$ 5.471 em 31 de dezembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	10,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 3ª

Prazo de vencimento:	72 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 5.791 (R\$ 5.532 em 31 de dezembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	11,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

O cronograma de amortização da emissão considera uma curva na qual foi incorporada a previsão de amortização extraordinária. Em razão dessa estrutura, observa-se um descasamento temporal entre os fluxos de curto e longo prazo do ativo e do passivo. Adicionalmente, até a data-base das demonstrações financeiras, os valores efetivamente recebidos têm superado as projeções consideradas na referida curva, resultando em amortizações superiores às inicialmente estimadas.

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 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 7 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

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

Em 21 de fevereiro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A substituição do Agente Fiduciário contratado, nos termos da cláusula 11.6 e seguintes do Termo de Securitização, bem como nos artigos 7º ao 10º da Resolução CVM nº 17/21, diante do encerramento de suas atividades como Agente Fiduciário, pelo Novo Agente Fiduciário a ser contratado, assumindo o Novo Agente Fiduciário todas as obrigações, deveres e direitos previstos nos Documentos da Operação relacionados ao Agente Fiduciário substituído, a partir da data de realização da presente assembleia. Sendo certo que, os Titulares presentes via instrução de voto optaram pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004, e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 36.113.876/0004-34, como Novo Agente Fiduciário da Operação;
- A contratação de um novo Escritório de Cobrança, ainda que esse não esteja descrito e caracterizado no Anexo B do Primeiro Aditamento, a critério da Securitizadora.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	31/12/2025	31/12/2024
Fundo de Despesa Flat (i)	176	176
Provisão para pagamentos a efetuar	9	-
Outros Passivos (ii)	6.330	1.170
Excedente de Lastro	5.982	-
Imposto retido a recolher	3	-
Total	12.500	1.346

- (i) As despesas Iniciais (flat), correspondem as despesas necessárias para realização da operação, despesas não recorrentes, cujos valores foram retidos pela emissora no pagamento do valor da cessão na primeira data de integralização;
- (ii) Parcelas recebidas antecipadamente que serão utilizadas para o pagamento dos certificados de recebíveis imobiliários.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 7 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 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 Incurridas no Exercício	Valor das Despesas Incurridas no Período
			2025	2024
Tarifa Bancária	Bancos	Mensal	12	10
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	3	2
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda.	Anual	3	-
Honorários Advocatícios	Valença e Associados Advocacia e Consultoria S.S.	Mensal	12	11
Honorários Advocatícios	PONTA A PONTA CONSULTORIA E SOLUCOES EM PROJETOS IM SERVICOS JURIDICOS	Semestral	2	-
Honorários Advocatícios	Santos Silveiro Sociedade de Advogados	Mensal	6	-
Honorários Advocatícios	Meira Breseghello Advogados	Semestral	3	-
Honorários Advocatícios	Zampieri e Moroti Sociedade de Advogados	Anual	2	-
Honorários Advocatícios	Luiz Silveira Sociedade de Advogados	Mensal	9	-
Honorários Advocatícios	Tauil e Chequer Advogados	Eventual	-	103
Honorários Advocatícios	Mandaliti e Prado Sociedade de Advogados	Mensal	33	-
Honorários Advocatícios	T. Lott Advocacia	Eventual	-	9
Honorários Advocatícios	Serpa, San J.G.D.C. Sociedade de Advogados	Mensal	9	15
Honorários Advocatícios	Lobo de Rizzo Sociedade de Advogados	Eventual	-	2
Honorários Advocatícios	J. Silveira Advogados Associados	Mensal	123	3
Honorários Advocatícios	Galan, Ferreira e Bernardo Sociedade de Advogados	Eventual	-	3
Honorários Advocatícios	Cassini Rotundo Sociedade Individual de Advocacia	Mensal	7	-
Honorários Advocatícios	Elias, Matias Advogados	Mensal	10	-

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 7 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Período
			2025	2024
Honorários Advocatícios	Ferreira e Chagas Advogados	Mensal	13	-
Seguros	Ezze Seguros S.A.	Mensal	314	-
Seguros	Zurich	Mensal	218	433
Gestão e cobrança de recebíveis	Planeta Serv Assessoria Financeira Ltda	Mensal	56	61
Anúncios e Publicações	KVA Publicidade	Mensal	10	1
Assessoria e Consultoria	Pecini Gestão Ltda	Mensal	10	3
Despesa de execução	Pecini Gestão Ltda	Mensal	1	
Assessoria e Consultoria	Capejudi - Cálculos e Perícias Judiciais Ltda	Semestral	3	4
Despesa de execução	Associação Residencial Parque Campos de Santo Antônio	Mensal	2	6
Despesa de execução	Bmp Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e a Empresa	Eventual	-	1
Despesa de execução	Município de Indaiatuba	Mensal	3	168
Despesa de execução	Município de Petropolis	Mensal	40	-
Despesa de execução	Município de Peruibe	Mensal	64	-
Despesa de execução	Município de Recife	Anual	27	-
Despesa de execução	Receita Federal	Mensal	1	-
Despesa de execução	Tribunal de Justiça de São Paulo	Semestral	8	-
Despesa de execução	Pricilla Meneguella Camargo	Semestral	1	-
Honorários Advocatícios	Lima & Feigelson Sociedade de Advogados	Semestral	1	-
Despesa de execução	Beatriz Maria Amato Costa	Semestral	2	-
Despesa de execução	Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal	Anual	12	-
Despesa de execução	Standard & Poors Finacial Services	Anual	10	-
Despesa de execução	Luiz Silveira Sociedade de Advogados	Semestral	1	-
Despesa de execução	Cassini Rotundo Sociedade Individual de Advocacia	Mensal	3	-

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 7 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Período
			2025	2024
Despesa de execução	Valencia Associados Advocacia e Consultoria	Mensal	17	-
Honorários Advocatícios	Scudellari e Vieira Advogados	Mensal	8	-
Despesa de execução	Scudellari e Vieira Advogados	Mensal	1	-
Despesa de execução	Condominio Aldeia da Jureia	Mensal	17	-
Despesa de execução	Condominio Lagos de Shanadu	Mensal	21	-
Despesa de execução	Município de Sinop	Eventual	-	64
Despesa de execução	Município de Caxias do Sul	Mensal	31	-
Despesa de execução	Município de Itu	Mensal	2	72
Agente Fiduciário	H.Commcors	Anual	19	22
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Mensal	27	-
Agente Custodiante	Companhia Hipotecária Piratini	Mensal	12	8
Taxas	ITBI	Anual	14	-
Despesa de Securitização	Cia Província de Securitização	Mensal	95	63
Gestão e administração	Cia Província de Securitização	Eventual	-	88
Escriturador	Bancos	Mensal	20	17
Taxa de utilização B3	B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	Mensal	30	41
Outras despesas administrativas	Correios/Motoboy/Cartório	Mensal	1	1
Total			1.349	1.211

As Despesas Recorrentes da operação até a data base dessas Demonstrações Financeiras totalizaram o montante de R\$ 1.255, R\$ 94 refere-se a despesas tributárias efetivas da operação ligadas a securitização que não foram reembolsadas junto a cedente/devedora e R\$ 1.349 transitou pelo financeiro da operação.

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os certificados de recebíveis imobiliários da 40ª emissão da série 1ª, 2ª e 3ª não serão objeto de classificação de risco.

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 7 DE FEVEREIRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

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 financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa BDO RCS 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.

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes após 31 de dezembro de 2025 até a aprovação das demonstrações financeiras que requeressem ajustes ou divulgação.