

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/MF Nº 04.200.649/0001-07
NIRE 35300546547

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 137ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 01 DE JULHO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 01 de julho de 2026, às 10h30min, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60" e "CVM", respectivamente), coordenada pela **Companhia Província de Securitização** ("Emissora" ou "Securitizadora"), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da Série Única da 137ª (Centésima Trigésima Sétima) Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("Titulares dos CRI", "CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos da cláusula 11.13 do "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 137ª (Centésima Trigésima Sétima) Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*", celebrado em 12 de dezembro de 2025 ("Termo de Securitização").

3. PRESENÇA: Presentes os representantes (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; (ii) da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"); (iii) da Emissora; e (iv) da **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02 ("Devedora").

4. MESA: Presidente: Barbara Fender Faustinoni; e Secretária: Gabriella Augusta Apro.

5. ORDEM DO DIA: A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:

 (11) 5198-2888

 provinciasecuritizadora.com.br

 Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 550, Itaim Bibi, São Paulo, SP

(i) Deliberar sobre a **não** decretação de Vencimento Antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, com fulcro nas cláusulas 6.4.1, item (c) do Termo de Securitização e 17, item (c) da CCB, em razão da não apresentação de documentos e informações, conforme descrito nas cláusulas 2.10.1.2.4 do Termo de Securitização e 5.2.2.3. do Contrato de Cessão, suficientes para que o Agente de Monitoramento elabore o Relatório de Acompanhamento, previsto nas cláusulas 2.10.1.2.3 do Termo de Securitização e 5.2.2.4 do Contrato de Cessão, dos meses de março e abril de 2026;

(ii) Deliberar sobre a ampliação do escopo de serviços prestados pela MONITOR IMOBILIARIO, CNPJ nº 24.961.698/0001-70 ("Monitor" e "Agente de Monitoramento"), contratada no âmbito da emissão para realização do serviço de gestão de recebíveis e monitoramento, tendo como objeto a contratação do serviço de monitoramento financeiro dos seguintes empreendimentos: **(i)** Caminhos da Lapa 1 – SPE Hesa 173 e SPE Bisa SP-36; **(ii)** Caminhos da Lapa 2 – SPE Hesa 178 e SPE TGSP-40; e **(iii)** Caminhos da Lapa 3 – SPE Hesa 210 e SPE TGSP 106, conforme proposta constante no Anexo II desta Assembleia ("Novo Serviço"). Sendo certo que, o pagamento mensal do Agente de Monitoramento passará a ser de R\$9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), que será integrado às Despesas do Patrimônio Separado, constante na cláusula 12.1, item (viii) do Termo de Securitização e Anexo II "*Descrição das Despesas Recorrentes dos CRI*" do Contrato de Cessão. Fica consignado que, caso a operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 142ª (Centésima Quadragésima Segunda) Emissão da Emissora ("CRI 142E – Toledo Ferrari") seja resgatado antecipadamente, o pagamento mensal do Agente de Monitoramento passará a ser de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, e integrará as Despesas do Patrimônio Separado; e

(iii) Ratificar o pagamento feito para o Agente de Monitoramento, no valor de R\$9.500,00 (nove mil e quinhentos reais) a título do serviço de gestão de recebíveis e monitoramento de janeiro/2026.

O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60 /2021, no artigo 115, §1º da Lei das Sociedades por Ações, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistia.

 (11) 5198-2888

 provinciasecuritizadora.com.br

 Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 550, Itaim Bibi, São Paulo, SP

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia:

(i) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, a **não** decretação de Vencimento Antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, com fulcro nas cláusulas 6.4.1, item (c) do Termo de Securitização e 17, item (c) da CCB, em razão da não apresentação de documentos e informações, conforme descrito nas cláusulas 2.10.1.2.4 do Termo de Securitização e 5.2.2.3. do Contrato de Cessão, suficientes para que o Agente de Monitoramento elabore o Relatório de Acompanhamento, previsto nas cláusulas 2.10.1.2.3 do Termo de Securitização e 5.2.2.4 do Contrato de Cessão, dos meses de março e abril de 2026;

(ii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (ii) da Ordem do Dia, a ampliação do escopo de serviços prestados pela Monitor, contratada no âmbito da emissão para realização do serviço de gestão de recebíveis e monitoramento, tendo como objeto a contratação do Novo Serviço. Sendo certo que, o pagamento mensal do Agente de Monitoramento passará a ser de R\$9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), que será integrado às Despesas do Patrimônio Separado, constante na cláusula 12.1, item (viii) do Termo de Securitização e Anexo II *"Descrição das Despesas Recorrentes dos CRI"* do Contrato de Cessão. Fica consignado que, caso a operação de CRI_142E – Toledo Ferrari seja resgatado antecipadamente, o pagamento mensal do Agente de Monitoramento passará a ser de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, e integrará as Despesas do Patrimônio Separado; e

(iii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, ratificaram sem ressalvas, nos termos do item (iii) da Ordem do Dia, o pagamento feito para o Agente de Monitoramento, no valor de R\$9.500,00 (nove mil e quinhentos reais) a título do serviço de gestão de recebíveis e monitoramento de janeiro/2026.

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na presente assembleia, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam, autorizados, a praticarem todos os atos necessários à viabilização da

 (11) 5198-2888

 provinciasecuritizadora.com.br

 Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 550, Itaim Bibi, São Paulo, SP

presente deliberação, bem como celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir o deliberado na presente Ata.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.2. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, a eventual majoração do risco de crédito dos CRI em razão (a) da incapacidade de monitoramento adequado pelo Agente de Monitoramento, em decorrência da ausência de envio dos documentos necessários pela Devedora, (b) da aprovação das novas despesas, a serem arcadas pelo Patrimônio Separado, em razão dos serviços prestados pelo Agente de Monitoramento. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

7.3. A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM nº 60.

7.4. A presente ata será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

7.5. Os termos utilizados nesta assembleia que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

 (11) 5198-2888

 provinciasecuritizadora.com.br

 Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 550, Itaim Bibi, São Paulo, SP

8. **ENCERRAMENTO:** oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação, assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada eletronicamente pelos presentes.

São Paulo, 01 de julho de 2026.

(As assinaturas seguem na próxima página.)

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)

 (11) 5198-2888

 provinciasecuritizadora.com.br

 Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 550, Itaim Bibi, São Paulo, SP

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 137ª (Centésima Trigésima Sétima) Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 01 de julho de 2026.)

Barbara Fender Faustinoni

Presidente

Gabriella Augusta Apro

Secretária

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Barbara Fender Faustinoni

Cargo: Procuradora

CPF/MF: 365.125.158-62

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: João Matheus Santos Abrahão

Cargo: Procurador

CPF/MF: 036.000.521-79

Nome: Rafael Sotir Ferreira Toni

Cargo: Procurador

CPF/MF: 383.115.638-70

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

Devedora

Nome: Henry Borenstein

Cargo: Diretor

CPF/MF: 248.340.628-99

 (11) 5198-2888

 provinciasecuritizadora.com.br

 Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 550, Itaim Bibi, São Paulo, SP

(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 137ª (Centésima Trigésima Sétima) Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 01 de julho de 2026.)

LISTA DE PRESENÇA

*****CONFIDENCIAL*****

 (11) 5198-2888

 provinciasecuritizadora.com.br

 Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 550, Itaim Bibi, São Paulo, SP

(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 137ª (Centésima Trigésima Sétima) Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 01 de julho de 2026.)



PROPOSTA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

À Valora

A/C.: Rodrigo Martinez

E-mail: rodrigo.martinez@valorainvest.com.br

Data: 20/02/2026

Proposta: MP202512102

Prezados,

Apresentamos nossa proposta para prestação do serviço de **Monitoramento Financeiro** do CRI HELBOR HESA 126.

1. PROJETOS A SEREM MONITORADOS

- Hesa 126 contemplando os seguintes empreendimentos:

- Caminhos da Lapa 1
 - SPE HESA 173;
 - SPE Bisa SP-36 (Tegra);
- Caminhos da Lapa 2
 - SPE Hesa 178;
 - SPE TGSP-40 (Tegra);
- Caminhos da Lapa 3
 - SPE Hesa 210;
 - SPE TGSP 106 (Tegra).

2. ESCOPO DO TRABALHO

2.1. Monitoramento Financeiro

O relatório será elaborado com base em informações fornecidas pelo incorporador, conforme o caso, e deverá ser apresentado aos investidores / securitizadora até as datas de verificação da Razão Mínima de Garantia, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- Levantamento de todas as movimentações financeiras do período, incluindo eventuais retiradas de capital, mútuos, adiantamentos para futuro aumento de capital (AFACs) e outras transações;
- Projeção atualizada de custos e prazos das saídas de caixa previstas para pagamentos das demais despesas do empreendimento;
- Acompanhamento dos aspectos fiscais e financeiros relacionados ao empreendimento (que abrangem, dentre outros, eventuais inadimplências, regularização e comercialização das unidades autônomas, recolhimento de tributos);



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

monitoriⁱⁱ

monitoramento imobiliário

- Análise das fichas financeiras das unidades comercializadas exportadas do relatório do incorporador, com detalhamento dos recebíveis detalhados por pré-chaves, pós-chaves e faixas de atraso;
- Análise do relatório de contas pagas e apropriações por classe de custo;
- Reconciliação das movimentações financeiras de todas as contas do empreendimento com as receitas e contas pagas;
- Cruzamento de informações entre espelho de vendas, tabela de vendas, fichas financeiras e contratos de clientes;
- Acompanhamento do estoque, retomadas e vendas de novas unidades;
- Checagem do balancete da SPE ou do Patrimônio de Afetação;
- Checagem de CNDs;
- Atualização do fluxo de caixa incorrido e a incorrer do projeto;
- Cálculo dos índices financeiros da operação.

3. RELATÓRIOS A SEREM APRESENTADOS

3.1. Dados Gerais do Projeto

- Apresentação dos principais dados do projeto;
- Apresentação dos dados da operação de crédito.

3.2. Posição de Comercialização

- Espelho de vendas do empreendimento;
- Movimentação das unidades no período analisado.

3.3. Carteira de Recebíveis

- Análise da carteira e acompanhamento dos valores pagos, contratos em dia e índices de inadimplência;
- Análise dos distratos ocorridos, situação atual da carteira de recebíveis e classificação com risco futuro de distratos.

3.4. Estoque e Projeção de Vendas

- Levantamento das unidades em estoque;
- Preço médio de venda por tipologia, e forma de pagamento;
- Estimativa do valor do estoque baseado no histórico de vendas do próprio empreendimento;
- Análise da estimativa futura da velocidade de vendas e discussão sobre gastos associados, como marketing e outros.

3.5. Fluxo de Caixa

- Apresentação do fluxo de caixa incorrido no período conciliado com os extratos bancários;
- Atualização do fluxo de caixa projetado;



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

monitori⁺

monitoramento imobiliário

- Resultado projetado.

3.6. Índices Financeiros

- Cálculo dos índices financeiros da operação;

3.7. Pontos de Atenção

- Com base na análise dos dados do projeto, iremos apresentar eventuais inconsistências existentes e riscos à garantia da operação.

Para os projetos Tegra não será feito o trabalho de reconciliação do fluxo incorrido e a validação da receita contratada, ou seja, os fluxos destes projetos serão baseados nos relatórios de prestação de contas enviados pelo incorporador.

4. INVESTIMENTO E CONDIÇÕES

Os valores abaixo serão reajustados anualmente pelo IPCA, tendo como base a data de aceite desta proposta ou da assinatura do Contrato.

Possuímos no radar o monitoramento da SPE Hesa 126 (SPE que engloba os seis projetos) para duas operações distintas. Devido ao ganho de eficiência na confecção dos relatórios, propomos um valor diferenciado enquanto houver duas operações ativas com a Monitori:

- Valor do monitoramento enquanto houver 2 operações ativas: R\$ 9.500,00;
- Valor do monitoramento após o encerramento de uma das operações: R\$15.000,00;
- Frequência: Mensal;
- Forma de pagamento: dia 25 de cada mês que será realizado o Monitoramento.

Observação: Os valores apresentados já incluem impostos.

5. PRAZO DE ENTREGA

5.1. Monitoramento Financeiro

- 10 dias a partir da entrega de todas as informações por parte da Incorporadora

6. VALIDADE DA PROPOSTA

Esta proposta é válida por 30 dias.



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

monitori^{re}

monitoramento imobiliário

Será necessária uma reunião inicial, com o objetivo de levantamento de todas as informações necessárias para execução dos relatórios.

Todas as análises e resultados apresentados pela MONITORI serão baseados nas informações prestadas pelo Incorporador e/ou Contratante, bem como eventuais vistorias e levantamento de informações realizadas pela MONITORI. A responsabilidade da MONITORI sobre os serviços limita-se a consolidação e análise dos dados para confecção dos relatórios acordados.

A empresa Incorporadora deverá fazer uso de um sistema de informação, como por exemplo SAP, Oracle, Sienge, Mega, entre outros, para o controle gerencial de todas as contas do projeto.

A MONITORI agradece a oportunidade, e nos colocamos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas.

Atenciosamente,

MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA

Tiago Dorscheid Krug

tiago.krug@monitorimob.com.br

(11) 98782-0021

Janaina Macedo

janaina.macedo@monitorimob.com.br

comercial@monitorimob.com.br

(11) 97212-2608

De Acordo ____/____/____

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

A execução dos serviços depende das seguintes informações a serem enviadas:

1. MONITORAMENTO FINANCEIRO

1.1. Societário:

- Contrato Social ou Estatuto Social da Sociedade de Propósito Específico e as respectivas alterações;
- Contratos com Scpistas;
- Ficha de cadastro Federal, Estadual, INSS, FGTS e Municipal, expedida pelos devidos órgãos públicos;
- Contratos entre partes relacionadas e mapa de transações entre partes relacionadas, se houver;

1.2. Incorporação:

- Matrícula do imóvel atualizada;
- Quadro de área NBR;
- Contrato / Escritura de aquisição do terreno;
- Contrato de permuta com terceiros (fornecedores) ou relação de permutas de unidades imobiliárias sem formalização jurídica;

1.3. Obra:

- Alvará de construção;
- Orçamento analítico, detalhado por serviços, quantitativos e preços unitários;
- Cronograma físico-financeiro detalhado por macro itens de orçamento;
- Medição física acumulada;
- Projetos legais de arquitetura em PDF;
- Memorial de acabamento;

1.4. Vendas:

- Todos os compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias comercializadas, com seus respectivos aditivos contratuais;
- Distratos de unidades imobiliárias ocorridos desde o lançamento do empreendimento;
- Espelho de vendas do empreendimento;
- Tabela de vendas (preço e condições de pagamento) das unidades em estoque;

1.5. Contábil e Fiscal:

- Balancete contábil do último fechamento;
- Razão contábil;



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

monitoriⁱⁱ

monitoramento imobiliário

- Certidões Negativas de Débito:
 - Receita Federal;
 - Estadual;
 - Prefeitura / Municipal;
 - Trabalhista;
 - FGTS;
 - Previdência Social;

1.6. Financeiro:

- Mapa das contas correntes e de aplicações financeiros do empreendimento;
- Extrato de todas as contas correntes e todas as aplicações financeiras do empreendimento;
- Extrato completo de clientes (ficha financeira de clientes), contendo histórico de parcelas pagas e parcelas em aberto;
- Relatório de conciliação de receitas e despesas do projeto, com identificação das classes de custo (obra, incorporação, marketing, etc.);
- Relatório de contas pagas a fornecedores;
- Relatório de contas a pagar a fornecedores, contendo parcelas vencidas e a vencer;
- Projeção de gastos a realizar (obra e não-obra).

☎ (11) 5198-2888

🌐 provinciasecuritizadora.com.br

📍 Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 550, Itaim Bibi, São Paulo, SP

Companhia Província de Securitização
CNPJ 04.200.649/0001-07