

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA
SÉRIE 10ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRIOA8

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 10ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI0A8

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 3ª Emissão da Série 10ª - CRI - ISIN nº BRPVSCCRIOA8
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 3ª Emissão da Série 10ª - CRI - ISIN nº BRPVSCCRIOA8 ("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.

Encerramento do Patrimônio Separado

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nºs 1, 5 e 6 às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as quais apresentam o encerramento da operação em função do resgate antecipado e liquidação integral das obrigações junto aos investidores do Patrimônio Separado da 3ª Emissão da Série 10ª - CRI - ISIN nº BRPVSCCRIOA8 em 30 de dezembro de 2025, restando apenas saldo para liquidação de outras obrigações. 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

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 período;
- 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 e 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 ao 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; e
- 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.

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 10ª – CRI - ISIN Nº BRPVSCCR10A8
(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024		Nota Explicativa	2025	2024
ATIVO				PASSIVO			
CIRCULANTE		1.028	15.924	CIRCULANTE		1.028	15.924
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.028	914	Captação de recursos	6	-	15.010
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		-	15.010
Direitos Creditórios	5	-	15.010	Outras obrigações	7	1.028	914
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		-	15.010	Valores retidos com regime fiduciário		931	874
				Credores diversos		97	40
NÃO CIRCULANTE		-	-	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		-	-
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		-	-	Captação de recursos	6	-	-
Direitos Creditórios	5	-	-	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		-	-
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		-	-				
TOTAL DO ATIVO		1.028	15.924	TOTAL DO PASSIVO		1.028	15.924

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 10ª – CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI0A8

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	5	2.742	2.296
Total das receitas da intermediação financeira		2.742	2.296
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(2.742)	(2.296)
Total das despesas da intermediação financeira		(2.742)	(2.296)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas	8	(178)	(139)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(178)	(139)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	121	89
Despesas Financeiras		(121)	(89)
Total do resultado financeiro		-	-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		178	139
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 10ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI0A8
(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.
(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO			
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Integralização dos CRI	6	-	2.296
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	17.513	126
(+) Outros recebimentos		413	-
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		114	60
Total das entradas de caixa		18.040	2.482
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(17.752)	(2.296)
Amortização do principal		(15.000)	-
Juros		(2.752)	(2.296)
(-) Pagamento de despesas	8	(174)	(136)
Total das saídas de caixa		(17.926)	(2.432)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		114	50
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		914	864
No fim do exercício		1.028	914
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		114	50

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de Reais - R\$)

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 20D0892140, 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 aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

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

- a) Datas de início e término da emissão: CRI 10ª, de 12 de maio de 2020 à 30 de dezembro de 2025 em decorrência do resgate antecipado da operação (nota explicativa 1.f.).
- 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) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tinha previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não contava 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: Alienação Fiduciária de Quotas; Cessão Fiduciária; Alienação Fiduciária dos Imóveis; o Aval e o Fundo De Reserva.
- f) Operação encerrada em 30 de dezembro de 2025 em função do resgate antecipado da operação, conforme assembleia do dia 10 de dezembro de 2025 (nota explicativa 6.c) e liquidação integral das obrigações junto aos investidores, ficando pendente apenas outras obrigações que serão liquidadas com os recursos de caixa e equivalente de caixa.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de Reais - R\$)

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 apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, nos pronunciamentos, orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) requeridos na Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das informações anuais individuais exigiu que a Administração fizesse julgamentos, estimativas e premissas que afetaram a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem ter divergido dessas estimativas.

As demonstrações financeiras incluíram estimativas contábeis e exercício e período 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 foram apresentadas em Real (R\$), que era a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras 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 23 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.
(Em milhares de Reais - R\$)

b.2) Passivos financeiros não derivativos

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

c) Redução ao valor recuperável ("*impairment*")

Ativos financeiros

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

As perdas esperadas dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário, eram estabelecidas quando existia uma evidência provável de que o Patrimônio Separado não seria capaz de receber os valores devidos e seus impactos seriam registrados em contrapartida no passivo do Patrimônio Separado. O valor da perda esperada era calculado como a diferença entre valor contábil e valor recuperável dos recebíveis.

Além da verificação da situação de inadimplência, eram considerados outros fatores que pudessem 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 era reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tinha uma obrigação legal ou construtiva que pudesse ser estimada de maneira confiável e fosse provável que um recurso econômico fosse exigido para liquidar a obrigação.

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

Em 31 de dezembro de 2025 não havia processos judiciais a serem registrados ou apresentados.

e) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os demais ativos e passivos circulantes e não circulantes eram 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 eram apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de Reais - R\$)

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros eram 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 estimava os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considerava perdas de crédito futuras.

Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRIs e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado 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 operava com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento era necessária.

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do patrimônio separado era realizada em base consolidada com os resultados registrados pela emissora. Nesse sentido, não eram 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 era 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 eram registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado do exercício era atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que fizessem jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentava patrimônio líquido com valor igual a zero.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de Reais - R\$)

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	31/12/2025	31/12/2024
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	955	880
Aplicação automática	73	34
Total	1.028	914

Inicialmente as cotas de fundos de investimento eram 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\$ 121 (R\$ 89 em 2024).

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

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos:

A emissão foi lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de cédula de crédito bancário, cujo a devedora era a Creta Incorporação E Participação Ltda., que tinha como instituição custodiante a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e instituição fiduciária a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., vinculados em regime fiduciário para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, sendo a 3ª Emissão da 10ª série da Emissora, sob registro ISIN BRPVSCCRI0A8.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	15.010	15.010
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	2.742	2.296
(-) Recebimento de direitos creditórios	(17.513)	(2.296)
(-) Utilização de Valor retido (i)	(239)	-
Saldo Final	-	15.010

(i) Utilização dos fundos para complementar o pagamento do CRI.

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

Créditos vinculados

	31/12/2025	31/12/2024
a. por prazo de vencimento		
i. até 30 dias	-	-
ii. de 31 a 60 dias	-	-
iii. de 61 a 90 dias	-	-
iv. de 91 a 120 dias	-	15.010
v. de 121 a 150 dias	-	-
vi. de 151 a 180 dias	-	-
vii. de 180 a 360 dias	-	-
viii. acima de 361 dias	-	-
Total	-	15.010
Circulante	-	15.010
Não Circulante	-	-
Total	-	15.010

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.
(Em milhares de Reais - R\$)

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

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

Na análise da Emissora, não havia perdas estimadas a serem constituídas em função da não ocorrência de créditos vencidos no lastro e não haver indícios ou expectativas de que o cedente pudesse vir a não liquidar seus compromissos.

d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão contou com as garantias de alienação fiduciária de quotas; cessão fiduciária; alienação fiduciária dos imóveis; o aval e o fundo de reserva.

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

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora iniciava-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos e levava 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 era responsável pela cobrança dos direitos creditórios, incluindo a cobrança judicial e extrajudicial, bem como pela adoção dos procedimentos necessários para a 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 referiam-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:

Eventos de pré-pagamentos
Antecipações
Série: 1ª

Mês	Valor	Mês	Valor
dez/25	15.000	dez/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:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de Reais - R\$)

A emissora não assumiu 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 3ª Emissão da 10ª Série emitidos sob o regime fiduciário estavam lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei 14.430/22, vinculados a este Patrimônio Separado apresentaram as seguintes características:

Movimentação do CRI		
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	15.010	15.010
(+) Juros e atualização de CRI	2.742	2.296
(-) Juros pagos	(2.752)	(2.296)
(-) Amortizações	(15.000)	-
Saldo Final	-	15.010

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	Operação liquidada por resgate antecipado em 30 de dezembro de 2025 (nota explicativa nº 1. f.)
Valor da série atualizado:	R\$ - (R\$ 15.010 em 31 de dezembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	5,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	CDI
Pagamento de Juros:	Operação liquidada por resgate antecipado em 30 de dezembro de 2025 (nota explicativa nº 1. f.)
Cronograma de amortização:	Operação liquidada por resgate antecipado em 30 de dezembro de 2025 (nota explicativa nº 1. f.)

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

Os investidores podiam, 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 correspondia a 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, eram excluídos os Certificados de Recebíveis que eventualmente a Emissora possuísse em tesouraria, bem como aqueles que fossem de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que fossem subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que estivesse em conflito de interesses no cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de Reais - R\$)

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

Em 08 de abril de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, nos termos do Art. 25., I, da Resolução CVM nº 60, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Em 25 de abril de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A prorrogação dos prazos de vencimento da CCB, e, conseqüentemente dos CRI, de forma que passem a ser, respectivamente, 26 de abril de 2029 e 27 de abril de 2029, e (b) em decorrência da alteração dos prazos de vencimento, aprovar o novo cronograma de pagamentos da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, conforme previsto no “Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios”, mantendo o evento já existente de Pagamento de Juros do dia 28 de abril de 2025 no âmbito da CCB e 29 de abril de 2025 no âmbito dos CRI;
- O compartilhamento, sob condição suspensiva ou em caráter superveniente, conforme aplicável, das Garantias 3E19S com os CRI da presente Emissão. Dessa forma, se as obrigações garantidas dos CRI 3E19S forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão ou, por qualquer razão, as Garantias 3E19S sejam liberadas, as Garantias 3E19S passarão a garantir, automaticamente, os CRI da presente Emissão;
- A celebração dos instrumentos competentes para a prorrogação dos prazos de vencimento da CCB e dos CRI, bem como para a constituição das Garantias 3E19S, nos termos previstos no item “(ii)” acima, quais sejam, Contratos de AFI Superveniente, Contrato de AFQ Suspensiva, Contrato de CF Suspensiva, autorizações e aditamentos aos Documentos da Operação, em até 15 (quinze) dias a contar da presente data; e
- A contratação do escritório Daló Tognotti Advogados para atuar como assessor legal e elaborar os documentos previstos no item “(iii)” acima, cujos honorários advocatícios, no valor de R\$ 35, líquidos de impostos, serão pagos às expensas do Patrimônio Separado da Emissão.

Em 10 de julho de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A não declaração de vencimento antecipado da CCB, e conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 13.1, item (iii), da CCB, em virtude da não celebração dos instrumentos competentes para a prorrogação dos prazos de vencimento da CCB e dos CRI, conforme aprovado em Assembleia Especial de Investidores realizada em 25/04/2025, e a prorrogação do prazo de celebração de referidos instrumentos, em até 2 (dois) dias úteis a contar da presente data; e

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de Reais - R\$)

- A não declaração de vencimento antecipado da CCB, e conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 13.1, item (iii), da CCB, em virtude da não celebração dos instrumentos competentes para o compartilhamento das garantias constituídas no âmbito da emissão dos CRI 3E19S, conforme aprovado em Assembleia Especial de Investidores realizada em 25/04/2025, em até 30 (trinta) dias úteis.

Em 10 de dezembro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A dispensa da comunicação, pela Devedora à Securitizadora, com no mínimo 90 (noventa) dias corridos de antecedência, acerca da intenção de realizar a amortização extraordinária total da CCB e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, a despeito dos previstos nas cláusulas 6.2.1 do Termo de Securitização e 4.1 da CCB. Sendo certo que, a transferência dos recursos para a realização da amortização extraordinária da CCB deverá ocorrer até 31 de janeiro de 2026, a Securitizadora comunicará ao Agente Fiduciário e seguirá com o operacional de lançamento do resgate antecipado dos CRI via ambiente B3 em até 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento e identificação dos recursos. Caso aprovado o presente item, fica consignado o prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contados da realização do operacional de resgate antecipado via ambiente B3, para que a Emissora siga com todos os trâmites necessários para a liberação das garantias, incluindo, mas não se limitando, ao envio dos termos de quitação e liberação à Devedora.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	31/12/2025	31/12/2024
Fundo de Reserva (i)	931	874
Outros Passivos (ii)	97	40
Total	1.028	914

- (i) Fundo de Reserva para cobrir as despesas da operação após a liquidação dos certificados de recebíveis imobiliários e devolução ao cedente;
- (ii) Parcelas recebidas que serão devolvidas ao cedente após a liquidação de todas as obrigações ligadas ao caixa e equivalentes de caixa.

8. PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de Reais - R\$)

- a) Despesas recorrentes e extraordinárias pagas, que foram necessárias para manutenção da operação:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
			2025	2024
Tarifa Bancária	Bancos	Mensal	1	1
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	3	3
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda.	Anual	3	3
Honorários Advocatícios	Patrícia Brasil Sociedade Individual de Advocacia	Eventual	-	10
Assessoria e Consultoria	Dalo e Tognotti Sociedade de Advogados	Eventual	42	-
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Mensal	36	27
Agente Custodiante	Oliveira Trust	Mensal	-	2
Serviço de Verificação e Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	-	2
Monitoramento Mensal	Monitor Imobiliário	Mensal	-	23
Gestão e administração	Cia Província de Securitização	Mensal	57	56
Escriturador	Bancos	Mensal	7	7
Taxa de utilização B3	B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	Mensal	1	2
Agente de garantias	Monitor Imobiliário	Mensal	24	-
Total			174	136

As Despesas Recorrentes da operação até a data base dessas Demonstrações Financeiras totalizaram o montante de R\$ 178, R\$ 4 referiam-se a despesas tributárias efetivas da operação ligadas a securitização que não foram reembolsadas junto a cedente/devedora e R\$ 174 transitou pelo financeiro da operação.

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª emissão da série 10ª não foram objeto de classificação de risco.

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de Reais - R\$)

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, evidenciou que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais foram 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 observou premissas que a orientaram no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabeleceram: (a) que o auditor não representava a Emissora em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais eram 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 considerou que foram 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.