

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

MATERIAL DE APOIO

PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE 1ª SÉRIE, DE CLASSE SÊNIOR E DE CLASSE SUBORDINADA, COM 2 (DUAS) SUBCLASSES, A SUBCLASSE SUBORDINADA MEZANINO E SUBCLASSE SUBORDINADA JÚNIOR E 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES, DE CLASSE SÊNIOR DA 70ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, A SER REALIZADA EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO EM 23 DE SETEMBRO DE 2025.

A Companhia Província de Securitização, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925 (“Emissora” ou “Securitizadora”), apresenta o material de apoio para a Assembleia Especial dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) de 1ª Série, de Classe Sênior e de Classe Subordinada, com 2 (duas) Subclasses, a Subclasse Subordinada Mezanino e Subclasse Subordinada Júnior e 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Classe Sênior da 70ª Emissão da Companhia Província de Securitização (“AEI”), a ser realizada aos **23 de setembro de 2025, às 15:00 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. Sendo que a participação dos Titulares dos CRI poderá ser:

- a) via plataforma Microsoft Teams, caso em que o Titular dos CRI, seu representante legal ou seu procurador devidamente constituído poderá (i) simplesmente participar da AEI, tenha ou não enviado o boletim de voto à distância (“Boletim de Voto à Distância”) (conforme Anexo I a este Material de Apoio), ou (ii) participar e votar na AEI, observando-se que, quando o Titular dos CRI, 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, sendo que as orientações detalhadas acerca da documentação exigida para a votação à distância constam neste Manual de Apoio.

• **Participação via plataforma Microsoft Teams**

O Titular dos CRI que desejar participar da AEI deve enviar, preferencialmente, em até 2 (dois) dias úteis antes da data de realização da AEI a documentação abaixo listada, para os correios eletrônicos assembleias@provinciasecuritizadora.com.br e



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

af.assembleias@oliveiratrust.com.br,

indicando

no

assunto

“CRI_70E01S,02S,03S,04S_NETCORP III | 1ª 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 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 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 e/ou seu representante legal, confirmando a habilitação. O Titular dos CRI 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 ou representante legal.

Caso o Titular dos CRI 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, antes das 15:00 horas do dia 22 de setembro de 2025, a fim de que lhe sejam reenviadas (ou fornecidas por telefone) suas respectivas instruções para acesso.

A Emissora recomenda que Titular dos CRI 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 tal Titular dos CRI 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 os Titulares dos CRI 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 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 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, o Titular dos CRI 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 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 à Distância**

Conforme previsto nos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM nº 60, o Titular dos CRI e/ou seu representante legal também poderão exercer o voto na AEI por meio de voto à distância, a ser formalizado através do Boletim de Voto à Distância, cujo modelo está disponível no Anexo I a este Material de Apoio.

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

- a) estar devidamente preenchido e assinado pelo Titular dos CRI e/ou seu representante legal, de forma eletrônica ou não, e se for de forma eletrônica, por meio de certificados digitais que atendam aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

- b) voto a ser proferido deverá ser assinalado apenas em um dos campos (aprovação, rejeição ou abstenção);
- c) ser enviada preferencialmente, em até 2 (dois) dias úteis antes da realização da AEI;
- d) os seguintes documentos deverão ser enviados em conjunto com o Boletim de Voto à Distância para os correios eletrônicos assembleias@provinciasecuritizadora.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, **preferencialmente em até 2 (dois) dias úteis antes da realização da AEI:**
 - (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 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.

Caso a Emissora e o Agente Fiduciário recebam mais de um Boletim de Voto à Distância do mesmo Titular dos CRI será considerada, para fins de contagem de votos na AEI, o Boletim de Voto à Distância mais recente enviado por tal Titular dos CRI.

O Boletim de Voto à Distância e os documentos que o acompanham deverá observar o formato PDF e o limite de até 15 MB para envio dos anexos.

O Titular dos CRI que fizer o envio do Boletim de Voto à Distância 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





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

Titular dos CRI 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.

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





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

ANEXO I DO MATERIAL DE APOIO

BOLETIM DE VOTO À DISTÂNCIA PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE 1ª SÉRIE, DE CLASSE SÊNIOR E DE CLASSE SUBORDINADA, COM 2 (DUAS) SUBCLASSES, A SUBCLASSE SUBORDINADA MEZANINO E SUBCLASSE SUBORDINADA JÚNIOR E 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES, DE CLASSE SÊNIOR DA 70ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, A SER REALIZADA EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO EM 23 DE SETEMBRO DE 2025.

Nome/Denominação do titular dos CRI	
CPF/CNPJ do titular dos CRI	
E-mail do titular dos CRI	
Telefone do titular dos CRI	

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste boletim de voto à distância ("Boletim de Voto") da Assembleia Especial dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") de 1ª Série, de Classe Sênior e de Classe Subordinada, com 2 (duas) Subclasses, a Subclasse Subordinada Mezanino e Subclasse Subordinada Júnior e 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Classe Sênior da 70ª Emissão da Companhia Província de Securitização ("AEI", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), que não estiverem aqui definidos, têm o significado que lhes for atribuído no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª série, de classe sênior e de classe subordinada, com 2 (duas) subclasses, a subclasse subordinada mezanino e subclasse subordinada júnior e 2ª, 3ª e 4ª séries, de classe sênior da 70ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Netcorp Augusta Incorporação e Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*", celebrado em 04 de dezembro de 2024, conforme aditado ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente).

MANIFESTAÇÃO DE VOTO:

(i) Aprovar a não decretação de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 12.1, item (i) das Notas Comerciais, diante do descumprimento do prazo para recomposição do Fundo de Reserva, conforme previsto na cláusula 4.7.3. do mesmo instrumento, cujo prazo de cura escoou em 07 de maio de 2025, sendo certo que, em caso de aprovação deste item, será concedido prazo suplementar de até 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados a partir da realização da AEI, para que a Devedora promova o cumprimento desta obrigação;

Aprovar Rejeitar Abster-se





(ii) Aprovar a atualização do Valor Mínimo de Venda das Unidades e, em conformidade com a nova tabela, alterar os valores das Unidades listadas na Cláusula 11.4.4, item (i), do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que a tabela atualizada constará no Anexo I-A do material de apoio, bem como constará como anexo na ata de AEI;

Aprovar

Rejeitar

Abster-se

(iii) Aprovar a adequação nos Documentos da Operação, de modo a prever a possibilidade de realização de reabertura de série no âmbito da Operação, observado: **(a)** o disposto no Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SER; **(b)** o disposto, no item III do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SER, conforme aplicável; e **(c)** o disposto na Resolução CVM nº 160, mantendo-se todas as atuais características dos CRI, excetuando-se aquelas que foram expressamente alteradas através de Assembleia Especial de Investidores, devidamente convocada para este fim;

Aprovar

Rejeitar

Abster-se

(iv) Caso a matéria prevista no item “iii” acima seja aprovada, aprovar

- (a) O aumento do valor total das Notas para até R\$ 168.049.000,00 (cento e sessenta e oito milhões e quarenta e nove mil reais), com a consequente emissão adicional de até 760 (setecentas e sessenta) Notas (Juniões) e até 7.600 (sete mil e seiscentas) Notas (Mezanino), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- (b) A reabertura da 1ª série dos CRI (Mezanino) e dos CRI (Juniões), com a consequente emissão adicional de até 7.600 (sete mil e seiscentas) CRI (Mezanino) e até 760 (setecentas e sessenta) CRI (Juniões), todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão; e
- (c) A oferta de até 7.600 (sete mil e seiscentas) CRI (Mezanino) e até 760 (setecentas e sessenta) CRI (Juniões) decorrentes das emissões adicionais previstas no item “b” acima, mantendo-se os termos, condições e características atuais dos CRI, conforme previstos no Termo de Securitização, sendo certo que o Preço de Integralização dos novos CRI, objeto da reabertura, será equivalente ao preço unitário na respectiva Data de Integralização, admitido ágio ou deságio em função das condições do mercado.

Aprovar

Rejeitar

Abster-se



(v) Aprovar as despesas adicionais, devidas aos prestadores de serviços da Operação e outras necessárias que ocorram exclusivamente em razão da reabertura de série de que tratam os itens “iii” e “iv” acima, sendo certo que a descrição das referidas despesas constará no Anexo I-B do material de apoio, bem como anexo na ata de AEI e serão pagas com recursos oriundos da integralização dos CRI decorrentes da referida reabertura de série.

Aprovar

Rejeitar

Abster-se

O Titular dos CRI tem ciência de que as deliberações a serem tomadas em AEI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização e que, ao se manifestar por meio da presente Boletim de Voto à Distância, ainda que sua manifestação tenha sido apenas de aprovar, abster-se ou reprovar a Ordem do Dia, sem quaisquer ressalvas, poderá eventualmente ser obrigado a acatar eventuais condicionantes e/ou ressalvas a respeito das deliberações, que sejam discutidas e aprovadas pelos demais investidores no momento da AEI, conforme quórum aplicável.

O Titular dos CRI informa que inexistente qualquer hipótese que possa ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação.

O Agente Fiduciário informa ao Titular dos CRI que as deliberações da AEI podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador do Titular dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito deste Boletim de Voto à Distância, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

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

A AEI 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.

Local:	
Data:	

Assinatura:

Nome/Denominação do Administrador, Gestor e/ou representante legal do titular dos CRI	
CPF/CNPJ do Administrador, Gestor e/ou representante legal do titular dos CRI	



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

E-mail do Administrador, Gestor e/ou representante legal do titular dos CRI	
Telefone do Administrador, Gestor e/ou representante legal do titular dos CRI	





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

ANEXO I-A DO MATERIAL DE APOIO



Tabela de Precificação Mínima de Unidades | Empreendimento Netcorp Jardins

TIPOLOGIAS				VALORES MINIMOS DE VENDA		
TIPOLOGIA	UNIDADES	ÁREA	ÁREA TOTAL	VALOR M2	Preço Mínimo	VGv Mínimo
Fachada Ativa	3	200,00	600,00	22.000	4.400.000	13.200.000
Fachada Ativa	1	150,00	150,00	22.000	3.300.000	3.300.000
Fachada Ativa	1	111,94	111,94	22.000	2.462.680	2.462.680
Bloco 1 HMP - STUDIO	10	30,67	306,70	16.500	506.055	5.060.550
Bloco 1 HMP - STUDIO	10	30,77	307,70	16.500	507.705	5.077.050
Bloco 1 HMP - STUDIO	10	30,10	301,00	17.000	511.700	5.117.000
Bloco 1 HMP - STUDIO	10	30,16	301,60	17.000	512.720	5.127.200
Bloco 1 HMP - STUDIO	10	30,94	309,40	16.500	510.510	5.105.100
Bloco 1 HMP - STUDIO	10	27,83	278,30	18.500	514.855	5.148.550
Bloco 1 R2V - 1 DORM	10	38,61	386,10	28.500	1.100.385	11.003.850
Bloco 1 R2V - 1 DORM	10	34,72	347,20	28.500	989.520	9.895.200
Bloco 1 R2V - 1 DORM	10	34,68	346,80	28.500	988.380	9.883.800
R2V - 2 DORM	50	65,56	3.278,00	28.500	1.868.460	93.423.000
R2V - 3 DORM	50	120,63	6.031,50	28.500	3.437.955	171.897.750
COBERTURA	2	188,30	376,60	30.000	5.649.000	11.298.000





ANEXO I-B DO MATERIAL DE APOIO

DESPESAS

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Assessor Legal	NFA	Fixo	R\$ 50.000,00	14,53%	R\$ 58.500,06
Assessoria Legal da Emissora	Porto Puerto	Fixo	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 15.000,00	11,15%	R\$ 16.882,39
Coordenador Líder	Ativa	Fixo	R\$ 35.000,00	9,65%	R\$ 38.738,24
Estruturação	Monte Bravo	Fixo - 3,5%	295.548,14	0,00%	R\$ 295.548,14
Originação	KOA	Fixo	-	0,00%	R\$ -
Registro de Nota Comercial	Trustee	Fixo	R\$ -	0,00%	R\$ -
Aditamento CCI	Oxy	Fixo (por CCI)	R\$ 750,00	9,65%	R\$ 830,11
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,003968%	0,00%	R\$ 2.830,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas (Investidores Profissionais)	Anbima	% do CRI com piso	0,002778%	0,00%	R\$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,029000%	0,00%	R\$ 6.714,50
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 84,44
Taxa de Fiscalização (1ª Série)	CVM	% do CRI com piso	0,030000%	0,00%	R\$ 2.533,27
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Oliveira Trust	Fixo	R\$ -	12,15%	R\$ -
Total					R\$ 447.580,14

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	R\$ -	12,15%	R\$ -
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	R\$ -	12,15%	R\$ -
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R\$ 92,89
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 67,55