

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO
DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISINS NºS
BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404**

Relatório do auditor independente

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

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISINS NºS
BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404**

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

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanco 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 das Séries 49ª e 57ª - CRI - ISINs nºs BRPVSCCRI1D0 e BRPVSCCRI404

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado da 3ª Emissão das Séries 49ª e 57ª - CRI - ISINs nºs BRPVSCCRI1D0 e BRPVSCCRI404 ("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 acima 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 a seguir 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.

Fluxo de realização dos ativos da emissão

Chamamos a atenção para as notas explicativas nºs 5.h, 6.c e 12 às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2025, as quais descrevem acerca das postergações nos vencimentos da operação, o atraso no fluxo de realização dos ativos que suportam os valores garantidores para liquidações das "Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário", os Recebíveis imobiliários com regime fiduciário ("Direitos creditórios") e a provisão para a redução no valor de recuperação dos direitos creditórios, constituída em função do cenário apresentado, considerando a permanência da capacidade de recuperação do crédito suportada pelas estruturas da operação. A Securitizadora vem monitorando esta condição, atualizando os investidores através de assembleias periódicas para definição dos procedimentos a serem seguidos. 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 as suas obrigações junto ao agente fiduciário. Devido a 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; e
- 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; e
- 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; 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, 30 de março de 2026.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 49ª E 57ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404**

(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	13.098	8.690
Total das receitas da intermediação financeira		13.098	8.690
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(13.098)	(8.690)
Total das despesas da intermediação financeira		(13.098)	(8.690)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas	8	(1.136)	(881)
Despesas tributárias	8	(16)	(22)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(1.152)	(903)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	147	74
Despesas Financeiras		-	(74)
Total do resultado financeiro		147	-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		1.152	903
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		147	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 49ª E 57ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(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	9.636	20.011
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	15.088	1.241
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		93	40
Total das entradas de caixa		24.817	21.292
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(10.552)	(1.059)
Amortização do principal		(10.552)	(1.059)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	-	(19.436)
(-) Pagamento de despesas	8	(1.158)	(862)
(-) Liberação do fundo de obra	5	(11.513)	-
(-) Outros pagamentos		(3)	-
Total das saídas de caixa		(23.226)	(21.357)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		1.591	(65)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		603	668
No fim do exercício		2.194	603
Aumento/Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		1.591	(65)

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”, “Securizadora” 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 21A0870788 - 24C1976379, 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 49ª, de 17 de dezembro de 2021 a 30 de dezembro de 2027, e CRI 57ª, de 5 de abril de 2024 a 30 de dezembro de 2027. A operação teve seu término alterado, conforme assembleia de 19 de dezembro de 2025, disposto na nota 6.c.
- 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 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: Aval; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Alienação Fiduciária de Quotas; Alienação Fiduciária de Imóveis; Fundo de Despesas e Fundo de Obras.

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 DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de reais - R\$)

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 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 30 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.

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 não há 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 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.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

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.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	1.567	368
Aplicação automática	627	235
Total	<u>2.194</u>	<u>603</u>

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) e aplicações automáticas totalizaram o montante de R\$ 147 (R\$ 74 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 a devedora é a Md04At Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., que tem 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 49ª e 57ª série da Emissora, sob registro ISIN BRPVSCCRI1D0 - BRPVSCCRI404.

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial	<u>70.786</u>	<u>43.144</u>
(+) Aquisição de direitos creditórios (ii)	9.636	20.011
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	13.098	8.690
(-) Recebimento de direitos creditórios	(15.088)	(1.241)
(-) Valor retido (i)	4.536	182
Saldo Final	<u>82.968</u>	<u>70.786</u>

- (i) Valor retido que será destinado ao cumprimento das obrigações da emissão no decorrer da operação.
- (ii) A operação reteve o valor que seria destinado a aquisição dos direitos creditórios conforme previsto nas CCBs e está realizando liberações para o fundo de obra, que no exercício de 2025 foi no montante de R\$ 11.513. Desse montante, R\$ 9.636 eram decorrentes de aquisição.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

- 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	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
i. até 30 dias	-	-
ii. de 31 a 60 dias	-	-
iii. de 61 a 90 dias	-	-
iv. de 91 a 120 dias	-	-
v. de 121 a 150 dias	-	-
vi. de 151 a 180 dias	-	-
vii. de 180 a 360 dias	54.005	276
viii. acima de 361 dias	28.963	70.510
Total	82.968	70.786
Circulante	54.005	276
Não Circulante	28.963	70.510
Total	82.968	70.786

- 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, 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	-	(13.500)	-	(13.500)
Total	-	(13.500)	-	(13.500)

- d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:**

A emissão conta com as garantias de aval; cessão fiduciária de direitos creditórios; alienação fiduciária de quotas; alienação fiduciária de imóveis; fundo de despesas e fundo de obras.

- 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.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

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: 49ª

Mês	Valor	Mês	Valor
jan/25	196	jan/24	168
fev/25	34	fev/24	153
mar/25	33	mar/24	72
abr/25	37	abr/24	95
mai/25	29	mai/24	75
jun/25	79	jun/24	89
jul/25	162	jul/24	72
ago/25	403	ago/24	96
set/25	1.564	set/24	96
out/25	1.856	out/24	78
nov/25	927	nov/24	65
dez/25	1.237	dez/24	-

Série: 57ª

Mês	Valor	Mês	Valor
jan/25	90	jan/24	-
fev/25	17	fev/24	-
mar/25	17	mar/24	-
abr/25	20	abr/24	-
mai/25	16	mai/24	-
jun/25	46	jun/24	-
jul/25	97	jul/24	-
ago/25	249	ago/24	-
set/25	964	set/24	-
out/25	1.144	out/24	-
nov/25	572	nov/24	-
dez/25	763	dez/24	-

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

- 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.

- h. Ao longo do exercício, a operação foi acompanhada de forma contínua pela Securitizadora e pelos titulares do CRI, tendo sido realizadas assembleias para deliberação sobre ajustes de prazos e continuidade das liberações relacionadas à obra. As verificações da razão de garantia foram sucessivamente prorrogadas pelos titulares, que optaram por postergar a recomposição das garantias ao longo do avanço do empreendimento. A amortização do CRI permanece vinculada ao fluxo de caixa disponível após o atendimento das despesas operacionais e da reserva de obra e, embora tenha sido observado aumento recente na arrecadação, o volume ainda não é suficiente, até a data-base, para suportar a liquidação integral do saldo devedor nos termos originalmente previstos. Adicionalmente, conforme deliberações aprovadas em assembleia, as parcelas não pagas vêm sendo incorporadas ao saldo devedor da operação, alterando a dinâmica original de pagamento. Considerando o cenário descrito, foi constituída provisão para perdas sobre a operação. A mensuração da provisão considerou, entre outros fatores, a estrutura de garantias, o histórico de desempenho, o nível de recuperabilidade associado aos ativos vinculados à operação e as informações disponíveis à época da elaboração das demonstrações financeiras.**

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 49ª e 57ª 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	70.786	43.144
(+) Emissões	9.636	20.011
(+) Juros e atualização de CRI	13.098	8.690
(-) Amortizações	(10.552)	(1.059)
Saldo Final	82.968	70.786

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

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

Série: 49ª

Prazo de vencimento:	23 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 51.336 (R\$ 49.497 em 31 de dezembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	CDI
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Apenas no vencimento

Série: 57ª

Prazo de vencimento:	23 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 31.632 (R\$ 21.289 em 31 de dezembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	CDI
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Apenas no vencimento

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.

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

Em 07 de março de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A não decretação do Vencimento Antecipado da Emissão e conseqüentemente dos CRI, em razão do descumprimento previsto na cláusula 6.3 das CCBs, acerca do desenquadramento da Razão de Garantia, sem que tenha sido reenquadrado na forma previstas nas referidas CCBs, sendo certo que, fica a Devedora obrigada a realizar o reenquadramento da Razão de Garantia no prazo de 2 (dois) meses;

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

- Aprovaram a contratação de uma Nova Conta Centralizadora junto a CEF, cujo custo de manutenção e contratação serão realizados pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado.

Em 03 de abril de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A utilização, pela Emissora, dos recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado para o pagamento dos emolumentos cartorários referente ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 2 e Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 2 no Oficial de Registro de Imóveis competente.

Em 30 de abril de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A utilização, pela Emissora, dos recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado para o pagamento dos emolumentos cartorários referente ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 2 e Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 2 no Oficial de Registro de Imóveis competente;
- As demonstrações financeiras do Patrimônio acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, nos termos do artigo 25, inciso I da Resolução CVM nº 60, requerendo, todavia, os ajustes listados abaixo, os quais serão solicitados pela Emissora aos auditores independentes, na forma de novo relatório a ser emitido no prazo de 30 (trinta) dias:

(a) Correção dos Eventos de pré-pagamento da Série 49ª, disposto na cláusula 5, item “e” do Relatório;

(b) Correção da “Movimentação do CRI” disposto na cláusula 6 do relatório, referente ao saldo de Emissões do CRI no exercício social do ano de 2024;

(b) Correção do Indexador da Série 49ª, disposto na cláusula 6, item (a) do Relatório; e

(c) Correção da periodicidade do Pagamento de Juros das Séries 49ª e 57ªS, disposto na cláusula 6, item (a) do Relatório, o qual ocorre “Apenas no vencimento”.

Em 13 de maio de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A não decretação do Vencimento Antecipado da Emissão e conseqüentemente dos CRI, em razão do descumprimento previsto na cláusula 6.3 das CCBs, acerca do desenquadramento da Razão de Garantia, sem que tenha sido reenquadrado nas formas previstas nas referidas CCBs, sendo certo que, fica a Devedora obrigada a realizar o reenquadramento da Razão de Garantia no prazo de 1 (um) mês;

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

Em 27 de junho de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A não decretação do Vencimento Antecipado da Emissão, em razão do descumprimento previsto na cláusula 6.3 das CCBs, e conseqüentemente dos CRI, acerca do desenquadramento da Razão de Garantia, sem que tenha sido reenquadrado dentro do prazo anteriormente concedido na 17ª AEI. sendo certo que, fica a Devedora obrigada a realizar o reenquadramento da Razão de Garantia no prazo de 1 (um) mês;
- A utilização, pela Emissora, dos recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado para o pagamento dos emolumentos cartorários referente ao registro do Contrato de Cessão 3 e da CCB 3, perante o Cartório de Títulos e Documentos da Comarca da Devedora;
- A ratificação quanto a aprovação concedida à Emissora, através do envio de e-mail eletrônico enviado em 30 de maio de 2025, para que realize os pagamentos referentes as Apólices de Seguros RCPO, com recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado;

Em 31 de julho de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A não decretação do Vencimento Antecipado da Emissão, em razão do descumprimento previsto na cláusula 6.3 das CCBs, e conseqüentemente dos CRI, acerca do desenquadramento da Razão de Garantia, sem que tenha sido reenquadrado dentro do prazo anteriormente concedido na 18ª AEI. Sendo certo que, fica concedido prazo suplementar de 30 (trinta) dias, para que a Devedora reenquadre a presente Razão de Garantia.
- A utilização, pela Emissora, dos recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado para o pagamento dos emolumentos cartorários referente ao registro do Sétimo Aditamento à Cessão Fiduciária perante o RTD da Comarca da Devedora.

Em 02 de setembro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A não decretação do Vencimento Antecipado das CCBs, e conseqüentemente dos CRI, com fulcro na cláusula 8.1, item (v) das CCBs, acerca do descumprimento da Razão de Garantia, previsto na cláusula 6.3 das CCBs, sem que tenha sido reenquadrado dentro do prazo anteriormente concedido na 19ª AEI. Sendo certo que, fica concedido prazo suplementar de 30 (trinta) dias, para que a Devedora reenquadre a Razão de Garantia.

Em 02 de outubro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A não decretação do Vencimento Antecipado das CCBs, e conseqüentemente dos CRI, com fulcro na cláusula 8.1, item (v) das CCBs, acerca do descumprimento da Razão de Garantia, previsto na cláusula 6.3 das CCBs, sem que tenha sido reenquadrado dentro do prazo anteriormente concedido na 20ª AEI. Sendo certo que, fica concedido prazo suplementar de 30 (trinta) dias, para que a Devedora reenquadre a Razão de Garantia.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

Em 20 de outubro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- Que a Securitizadora fica autorizada a iniciar a operacionalização dos pagamentos a partir da data de assinatura desta AEI, mesmo que os aditamentos não estejam formalizados.

Em 12 de novembro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A não decretação de Vencimento Antecipado das CCBs, e conseqüentemente dos CRI, com fulcro na cláusula 8.1, item (v) das CCBs, acerca do descumprimento da Razão de Garantia, previsto na cláusula 6.3 das CCBs, sem que tenha sido reenquadrado dentro do prazo anteriormente concedido na 21ª AEI. Sendo certo que, caso aprovado o presente item, fica aprovado a concessão de prazo complementar de 30 (trinta) dias, para que a Devedora reenquadre a Razão de Garantia; e
- Que a Devedora formalize o competente distrato, com o intuito de distratar os serviços de assessoria em estruturação e viabilidade de Empréstimo para financiamento de obra do Empreendimento Alvo, contratados no âmbito do Contrato.

Em 19 de dezembro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A não decretação de Vencimento Antecipado das CCBs, e conseqüentemente dos CRI, com fulcro na cláusula 8.1, item (v) da Cédula de Crédito Bancário nº 41501007-1 (“CCB 1”), da Cédula de Crédito Bancário nº 10005685-7 (“CCB 2”), e da Cédula de Crédito Bancário nº 10008913-5 (“CCB 3” e quando em conjunto mencionadas simplesmente “CCBs”), acerca do descumprimento da Razão de Garantia, previsto na cláusula 6.3 das CCBs, sem que tenha sido reenquadrado dentro do prazo anteriormente concedido na Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrada em 12 de novembro de 2025 (“23ª AEI”). Sendo certo que, caso aprovado o presente item, fica aprovado a concessão de prazo complementar de 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura da Ata, para que a Devedora reenquadre a Razão de Garantia;
- A alteração do prazo e da data de vencimento da CCB 1, que passará de 1.473 (mil quatrocentos e setenta e três) dias contados da Data de Emissão da CCB 1, com vencimento em 29 de dezembro de 2025, para 2.203 (dois mil duzentos e três) dias contados da Data de Emissão da CCB 1, com vencimento em 29 de dezembro de 2027, bem como aprovar a alteração do prazo e da data de vencimento dos CRI 1, que passará de 1.474 (mil quatrocentos e setenta e quatro) dias contados da Data de Emissão dos CRI 1, com vencimento em 30 de dezembro de 2025, para 2.204 (dois mil duzentos e quatro) dias contados da Data de Emissão dos CRI 1, com vencimento em 30 de dezembro de 2027;
- Alteração do cronograma de pagamentos, incluindo a incorporação de Juros Remuneratórios da CCB 1, de modo que o Anexo I da CCB 1 passará a vigorar na forma do Anexo II da ata;

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

(Em milhares de reais - R\$)

- Aprovar a alteração dos Anexos I da CCB 2 e CCB 3, visando alterar o percentual e as datas previstas para pagamento da Taxa de Amortização, bem como os eventos de incorporação de juros, de forma que nova redação passará a constar conforme previsto no Anexo III da ata;
- Aprovar a alteração dos cronogramas de pagamentos, previstos no Termo de Securitização, de modo que o Anexo I do referido instrumento passará a vigorar na forma do Anexo IV da ata;
- Aprovar a alteração do Anexo II do Termo de Securitização, de modo que a nova redação passará a vigorar na forma do Anexo V da ata;
- Aprovar a alteração da definição de “Valor Mínimo de Venda”, prevista na cláusula 1. do Contrato de Cessão Fiduciária, na cláusula 1. do Termo de Securitização, na cláusula 1. das CCBs e na cláusula 1 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, de modo que as novas definições passarão a vigorar com a seguinte redação:

“Valor Mínimo de Venda” É o valor mínimo para comercialização equivalente a R\$ 800,02 por m², sobre a área total das unidades, e que está atualmente disponível para comercialização pela Devedora e em estoque ou que venha a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes, livres de comissão de corretagem.

- Aprovar a inclusão das cláusulas 6.1.6., 6.1.7. e 6.1.8., nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, de modo a incluir uma nova regra de verificação que deverá ser observada pelo Agente de Monitoramento e pela Securitizadora, que consiste na observância do valor mínimo de vendas, além da observância da comissão de vendas no respectivo contrato de negociação que deverá estar limitado ao máximo de 8% (oito por cento) do valor do imóvel, para fins de assinatura da Securitizadora como interveniente quitante e eventual liberação da garantia, de modo que as novas cláusulas passarão a vigorar com a seguinte redação:

“6.1.6. Para fins de liberação da garantia constituída nos termos deste Contrato e para fins de assinatura da Securitizadora como Interveniente Quitante nos Contratos de Compra e Venda, o Agente de Monitoramento e a Securitizadora deverão observar além do valor mínimo de vendas, o valor máximo de até 8% (oito por cento) que serão atribuídos a título de comissão de corretagem para cada imóvel, observando o operacional previsto na cláusula 6.1.7., abaixo descrita.

6.1.7. Operacional: (i) Após a assinatura do Contrato de Venda e Compra, a Devedora deverá enviar no prazo máximo e improrrogável de até 5 (cinco) Dias Úteis, uma cópia do contrato de compra e venda ao Agente de Monitoramento com cópia para a Securitizadora; (ii) O Agente de Monitoramento, por sua vez, terá o prazo máximo e improrrogável de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do recebimento do documento, para validar as informações nele descritas e confirmar se os critérios exigidos, nos termos da cláusula 6.1.6. acima, estão previstos no documento enviado pela Devedora; (iii) Verificado pelo Agente de Monitoramento que os critérios fixados estão previstos no documento enviado pela Devedora e inexistindo qualquer óbice, a Securitizadora poderá seguir com a liberação da garantia e/ou assinatura no Contrato de Compra e Venda na qualidade de Interveniente Quitante, conforme o caso; (iv) Contudo, caso seja verificado pelo Agente de Monitoramento que os critérios fixados no documento enviado pela Devedora, estão em desacordo com o previsto na cláusula 6.1.6. acima, o Agente de Monitoramento, deverá informar, expressamente, à Devedora o item que está em desacordo e solicitar seu imediato ajuste no Contrato de Compra e Venda.

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

(Em milhares de reais - R\$)

6.1.8. Ressalta-se que, uma vez verificado que os critérios fixados na cláusula 6.1.6. acima não estão atendidos de forma cumulativa, a Securitizadora não poderá liberar a garantia e/ou figurar como interveniente quitante nos instrumentos de compra e venda, devendo qualquer orientação/solicitação em sentido contrário ser devidamente formalizada de forma prévia pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial de investidores, devidamente convocada para esse fim.”

- Ratificar a autorização anteriormente concedida à Emissora, através de e-mail eletrônico enviado em 10 de dezembro de 2025, para que a Securitizadora, na qualidade de Contratante e a Devedora na qualidade de Interveniente Anuente formalizasse, na mesma data, o Contrato de Prestação de Serviço de Planejamento e Monitoramento de Obras (“Contrato Newcon”), com a empresa NEWCON ARQUITETURA EIRELLI., sociedade empresária limitada, com sede na Alameda das Primaveras, n.º 50, Condomínio Residencial Reserva Ecológica Atibaia, CEP: 12954-733, na cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 38.089.591/0001-98, na qualidade de Contratada, cujo pagamento será realizado às expensas do Patrimônio Separado da Emissão, nos termos e condições previstos no Contrato Newcon, observando o operacional previsto na cláusula 8.8.4.2., incisos (iii) e (iii.1), conforme aprovação realizada na assembleia especial de investidores, realizada em 20 de outubro de 2025 (“22ª AEI”);
- Ratificar a autorização anteriormente concedida à Emissora, através de e-mail eletrônico enviado em 16 de dezembro de 2025, para a Securitizadora, na qualidade de Contratante e a Devedora na qualidade de Interveniente Anuente formalizasse, na mesma data, o Instrumento Particular de Contrato Coordenação de Vendas de Lançamentos Imobiliários com Cláusula de Exclusividade e Outras Avenças (“Contrato Indigo”), com a empresa INDIGO VENDAS- ME, inscrita no CNPJ n.º. 27.133.397/0001-46), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Cuiabá, 21, SALA 01 - Itu/SP - CEP: 13.301-250, na qualidade de Contratada, cujo pagamento será realizado às expensas do Patrimônio Separado da Emissão, nos termos e condições previstos no Contrato Indigo, observando o operacional previsto na cláusula 8.8.4.2., incisos (iii) e (iii.1), conforme aprovação realizada na 22ª AEI;
- Ratificar a autorização anteriormente concedida à Emissora, através de e-mail eletrônico enviado em 16 de dezembro de 2025, para a Securitizadora, na qualidade de Contratante e a Devedora na qualidade de Interveniente Anuente formalizasse, na mesma data, o Contrato de Prestação de Serviços n.º 01/2025 (“Contrato Engine”), com a empresa ENGINE SOLUÇÕES DIGITAIS LTDA, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, à Praça Ramos de Azevedo, 206, sala 01, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01037-910, inscrita no CNPJ/MF sob número 06.225.040/0001-18, na qualidade de Contratada, cujo pagamento será realizado às expensas do Patrimônio Separado da Emissão, nos termos e condições previstos no Contrato Engine, observando o operacional previsto na cláusula 8.8.4.2., incisos (iii) e (iii.1), conforme aprovação realizada na 22ª AEI;
- Aprovar a contratação do escritório Porto e Puerto, inscrito no CNPJ sob o n.º 05.886.050/0001-31, para atuar como Assessor Legal da Operação e implementar nos Documentos da Operação as matérias constantes nesta assembleia, cujos honorários advocatícios no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) já acrescido de impostos, serão custeados pelo Patrimônio Separado da Emissão.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	31/12/2025	31/12/2024
Fundo de Despesas (i)	54	196
Provisão para pagamentos a efetuar	0	32
Outros Passivos (ii)	2.138	369
Imposto retido a recolher	2	6
Total	2.194	603

- (i) Recursos destinado ao pagamento de despesas do patrimônio separado.
(ii) Parcelas recebidas antecipadamente que serão utilizadas para o pagamento dos certificados de recebíveis imobiliários.

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 Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
			2025	2024
Tarifa Bancária	Bancos	Mensal	4	5
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.	Anual	3	3
Despesas Tributárias	Receita Federal	Eventual	-	48
Assessoria e Consultoria	Digikasa Imóveis LTDA	Semestral	8	-
Anúncios e Publicações	Fabio Haronn	Anual	1	-
Assessoria e Consultoria	Newcon Arquitetura LTDA	Anual	9	-
Honorários Advocatícios	Fabiola Rubik Sociedade Individual de Advocacia	Anual	7	-

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
			2025	2024
Assessoria e Consultoria	Dalo e Tognotti Sociedade de Advogados	Mensal	41	38
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	48	28
Agente Custodiante	Oliveira Trust	Anual	-	1
Agente Custodiante	Companhia Hipotecária Piratini	Anual	14	-
Serviço de Verificação e Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	-	5
Serviço de Administração de Carteira	Refi Capital Consultoria em Negócios Ltda	Mensal	54	56
Monitoramento Mensal	Monitor Imobiliário	Mensal	-	310
Monitoramento Mensal	Rangel e Gentil	Mensal	242	-
Taxas	CVM/Anbima	Semestral	11	30
ISS / IPTU / ITBI	Prefeituras	Mensal	45	-
Gestão e administração	Cia Província de Securitização	Mensal	74	83
Seguro	Akad Seguros S.A	Mensal	239	-
Fee de Emissão	Companhia Hipotecária Piratini	Única	-	22
Horas Extraordinárias	Cia Província de Securitização	Mensal	42	14
Escriturador	Bancos	Mensal	13	11
Taxa de utilização B3	B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	Mensal	10	6
Outras despesas administrativas	Correios/Motoboy/Cartório	Mensal	246	148
Medição de obra	Compasso Arquitetura	Mensal	-	8
Engenharia	Monitor Imobiliário	Mensal	-	-
Espalhamento de contratos	Neo Serviços Administrativos	Mensal	44	23
Avaliação e medição de obra	Neo Serviços Administrativos	Mensal	-	17
Avaliação Imobiliária	Compasso Arquitetura	Mensal	-	3
Total			1.158	862

As Despesas Recorrentes da operação até a data base dessas Demonstrações Financeiras totalizaram o montante de R\$ 1.152, R\$ 6 refere-se a despesas tributárias efetivas da operação ligadas a securitização que não foram reembolsadas junto a cedente/devedora e R\$ 1.158 transitou pelo financeiro da operação.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª emissão da série 49ª e 57ª não serão objeto de classificação de risco.

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

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

Em 24 de fevereiro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

(i) A não decretação de Vencimento Antecipado das CCBs, e conseqüentemente dos CRI, com fulcro na cláusula 8.1, item (v) da Cédula de Crédito Bancário nº 41501007- 1 (“CCB 1”), da Cédula de Crédito Bancário nº 10005685-7 (“CCB 2”), e da Cédula de Crédito Bancário nº 10008913-5 (“CCB 3” e quando em conjunto mencionadas simplesmente “CCBs”), acerca do descumprimento da Razão de Garantia, previsto na cláusula 6.3 das CCBs, sem que tenha sido reenquadrado dentro do prazo anteriormente concedido na Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrada em 19 de dezembro de 2025 (“24ª AEI”). Sendo certo que, caso aprovado o presente item, fica aprovado a concessão de prazo complementar de 60 (sessenta) dias, a contar da realização da presente assembleia, para que a Devedora reenquadre a Razão de Garantia;

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 49ª E 57ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1D0 E BRPVSCCRI404

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

(ii) A não decretação de Vencimento Antecipado das CCBs, e conseqüentemente dos CRI, com fulcro na cláusula 8.1, item (xiv) da Cédula de Crédito Bancário nº 41501007- 1 (“CCB 1”), da Cédula de Crédito Bancário nº 10005685-7 (“CCB 2”), e da Cédula de Crédito Bancário nº 10008913-5 (“CCB 3” e quando em conjunto mencionadas simplesmente “CCBs”), em razão da constatação de recebimento de valores decorrentes dos Direitos Creditórios, oriundo da venda da unidade de nº 100 do empreendimento denominado Reserva Nova Atibaia (“Unidade 100”), em conta diversa à Conta Centralizadora, cujo repasse não foi realizado no prazo estabelecido no Contrato de Cessão 2, tampouco no prazo concedido através da Notificação Extrajudicial enviada pela Securitizadora à Devedora em 06 de fevereiro de 2026;

(iii) Aprovar que a Devedora realize a transferência do montante de R\$ 130 (cento e trinta mil reais), referente a venda da Unidade, em 5 (cinco) parcelas mensais e consecutivas de R\$ 26 (vinte e seis mil), sendo a primeira parcela com vencimento de 10 de abril de 2026, e a última com vencimento em 10 de agosto de 2026;

(iv) Autorizar que a Emissora prossiga com a emissão do Termo de Quitação e Liberação da Unidade 100, ainda que os recursos oriundos da venda desta unidade não tenham sido direcionados para a Conta Centralizadora, em desacordo, portanto, com o operacional previsto nos Documentos da Operação; e

(v) Ratificar a autorização anteriormente concedida à Emissora, através de e-mail eletrônico enviado em 24 de dezembro de 2025, para que a Securitizadora, na qualidade de Interviente Anuente e a Devedora na qualidade de Contratante formalizassem, o Instrumento Particular de Parceria comercial para indicação de clientes e Outras Avenças (“Contrato Creditú”), com a empresa ICORR SERVIÇOS DE CONSULTORIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o no 42.242.939/0001-02, com sede na Rua Olímpíadas, no 205, conjunto 32, Bairro Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP: 04.551-000, na qualidade de Contratada, cujos repasses oriundos deste contrato deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado da Emissão, nos termos e condições previstos no Contrato Creditú.