BARI SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF 10.608.405/0001-60
NIRE 41.300.313.067

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES NECESSÁRIOS AO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 33ª (TRIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A. ("EMISSORA")
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO NO DIA 19 DE OUTUBRO DE 2026, E EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO NO DIA 27 DE OUTUBRO DE 2026

Em atenção à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), servimo-nos da presente para informar que os documentos para análise dos Titulares dos CRI para deliberação sobre as matérias previstas na ordem do dia da assembleia, a ser realizada em **primeira convocação, a ser realizada no dia 19 de outubro de 2026, às 15:20 horas, e em segunda convocação no dia 27 de outubro de 2026, às 15:20 horas**, de forma exclusivamente digital, estão sendo divulgados no presente instrumento e encontram-se à disposição para consulta também no website da Emissora.

Os Titulares dos CRI são convocados a fim de deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) aprovação ou não das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado referente ao exercício social findo em março de 2026, acompanhada do relatório dos auditores independentes, cujo inteiro teor está disponibilizado no website da Emissora, acessar www.barisec.com.br, buscar o ícone "Demonstrações Financeiras CRIs", "Demonstrações do Patrimônio Separado", pesquisar pela "Série".

Os Titulares dos CRI, após habilitados, poderão optar por exercer seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar na videoconferência, enviando à Emissora e ao Agente Fiduciário a correspondente manifestação de voto à distância, nos correios eletrônicos : pos-emissao@barisecuritizadora.com.br e para o endereço eletrônico do Agente Fiduciário: agentefiduciario@vortx.com.br; identificando no título, a operação.

Ainda, conforme disposto no Edital de Convocação, a Emissora disponibiliza no Anexo II a este documento o Modelo de Declaração de Operação Compromissada, na hipótese de celebração de operação compromissada pelos os Titulares dos CRI junto a terceiros.

Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

BARI SECURITIZADORA S.A.

ANEXO I

Modelo de Manifestação de Voto à Distância

À

BARI SECURITIZADORA S.A. ("Emissora") e VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Agente Fiduciário"), na qualidade, respectivamente, de Emissora e Agente Fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 33ª (Trigésima Terceira) Emissão Da Bari Securitizadora S.A. ("CRI").

Ref: ***Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 33ª (Trigésima Terceira) Emissão, a ser realizada em primeira convocação, a ser realizada no dia 19 de outubro de 2026, às 15:20 horas, e em segunda convocação no dia 27 de outubro de 2026, às 15:20 horas, de forma exclusivamente digital***

Prezados Senhores,

_____, inscrito(a) no [CPF/CNPJ] sob o nº_____, vem, por meio deste, apresentar voto por escrito referente às deliberações acerca das seguintes matérias, constantes da Ordem do Dia da assembleia em referência:

(i) aprovação ou não das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado referente ao exercício social findo em março de 2026, acompanhada do relatório dos auditores independentes, cujo inteiro teor está disponibilizado no website da Emissora, acessar www.barisec.com.br, buscar o ícone "Demonstrações Financeiras CRIs", "Demonstrações do Patrimônio Separado", pesquisar pela "Série".

( ) APROVAR ( ) NÃO APROVAR ( ) ABSTER-SE

O Titular do CRI tem ciência de que as deliberações a serem tomadas em assembleia são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização e que, ao se manifestar por meio da presente Manifestação de Voto à Distância, ainda que sua manifestação tenha sido apenas de aprovar, não aprovar ou abster-se 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 Titulares dos CRI no momento da assembleia, conforme quórum aplicável.

Ainda, o Titular dos CRI declara a inexistência de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias objeto da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM

nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60, no artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável.

( ) DECLARA ( ) NÃO DECLARA

Em caso de existência de conflito, favor especificar a situação na qual estaria configurado o conflito de interesse:

Esta manifestação de voto possui validade para esta assembleia e para as demais convocações e/ou reaberturas da referida assembleia, decorrentes de eventuais suspensões, se necessário. O Titular dos CRI ora signatário não se opõe a eventual suspensão da assembleia, caso esta venha a ser aprovada e manterá a validade do seu voto para eventuais reaberturas, em data posterior a ser definida no momento da assembleia.

São Paulo, data.

_____

Titular dos CRI

ANEXO II

MODELO DE DECLARAÇÃO DE OPERAÇÃO COMPROMISSADA

DECLARAÇÃO

_____, inscrito(a) no [CPF/CNPJ] sob o nº_____, vem, por meio da presente, declarar para fins da Assembleia Especial de Investidores de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 33ª (Trigésima Terceira) Emissão, a ser realizada em primeira convocação, a ser realizada no dia 19 de outubro de 2026, às 15:20 horas, e em segunda convocação no dia 27 de outubro de 2026, às 15:20 horas, a existência de operação compromissada celebrada com terceiros, motivo pelo qual constam na posição da B3 outros investidores, no entanto, DECLARA que todos os direitos políticos sobre o ativo, assim entendidos como aqueles relacionados aos direitos de reunião, deliberação, aprovação e reprovação de todo e qualquer tema objeto ou que possa ser objeto de assembleia, permanecem com ele próprio, ou seja, [●] quantidades dos CRI em Circulação, permanecem sob a titularidade e livre exercício do Titular do CRI ora declarante.

Ainda, seguem anexos à presente declaração, os documentos necessários para fins de comprovação da operação compromissada, quais sejam, tela CETIP (Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados) refletindo as quantidades totais de CRI detidas na data da publicação do edital de convocação, bem como e-mail, contrato ou documento que formalize referida operação compromissada com terceiros.

São Paulo, data

_____

[Nome/Razão Social
CPF/CNPJ]

ANEXO III

(Demonstração Financeira na próxima página)

Patrimônio Separado da 33ª Emissão 1ª Série - Código IF Nº 24D0480929

Demonstrações financeiras em 31 de março de 2026.

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanços patrimoniais vinculados ao patrimônio separado **6**

Demonstrações de resultados vinculados ao patrimônio separado **7**

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto vinculados ao patrimônio separado **8**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **9**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores do

Patrimônio Separado da 33ª Emissão 1ª Série - Código IF Nº 24D0480929
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 33ª Emissão 1ª Série - Código IF Nº 24D0480929 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Bari Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Patrimônio Separado da 33ª Emissão 1ª Série - Código IF Nº 24D0480929 em 31 de março de 2026 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Resolução CVM nº 60/2021, com as alterações da Resolução CVM nº 194/2023, disposições previstas na Resolução CVM nº 80/2022 e Lei nº 9.514/1997 com as alterações da Lei nº 14.430/2022, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 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 dos auditores 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

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

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Resolução CVM nº 60/2021, com as alterações da Resolução CVM nº 194/2023, disposições previstas na Resolução CVM nº 80/2022 e Lei nº 9.514/1997 com as alterações da Lei nº 14.430/2022, que requer 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 está modificada em relação a esse assunto.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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.

Existência dos lastros dos direitos creditórios (Nota explicativa nº 3.b.1 e 5)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de março de 2026 e, pelo fato das negociações não serem registrados em uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: – teste de existência por meio da inspeção da totalidade dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios; e – avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como às divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de março de 2026.

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 aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela CVM nº 60/2021, com as alterações da Resolução CVM nº 194/2023, disposições previstas na Resolução CVM nº 80/2022 e Lei nº 9.514/1997 com as alterações da Lei nº 14.430/2022 e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações financeira 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 na Resolução CVM nº 60/21 CVM, com as alterações da Resolução CVM no 194/2023, 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 dos auditores 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 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 do Patrimônio Separado.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos 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 a 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de junho de 2026.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



Marco Antonio Pontieri
Contador CRC 1SP153569/O-0

Bari Securitizadora S.A.

Balanço patrimonial vinculado ao Patrimônio Separado da 33ª emissão 1ª Série - Código IF Nº 24D0480929
Em 31 de março de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas Explicativas	31/03/2026	31/03/2025	Passivo	Notas Explicativas	31/03/2026	31/03/2025
Circulante		**2.084**	**1.840**	**Circulante**		**2.084**	**1.840**
Caixa e equivalentes de caixa	4	516	453	**Captação de recursos**		**1.568**	**1.387**
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	6.b	1.568	1.387
Direitos creditórios		**1.568**	**1.387**	**Outras contas a pagar**		**516**	**453**
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	5.b	1.568	1.387	Fundo de reserva	4	516	453
Não circulante		**48.724**	**47.737**	**Não Circulante**		**48.724**	**47.737**
Direitos creditórios		**48.724**	**47.737**	**Captação de recursos**		**48.724**	**47.737**
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	5.b	48.724	47.737	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	6.b	48.724	47.737
Total do ativo		**50.807**	**49.577**	**Total do passivo**		**50.807**	**49.577**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bari Securitizadora S.A.

Demonstrações de resultados vinculados ao patrimônio separado da 33ª emissão 1ª Série - Código IF Nº 24D0480929

Para o exercício findo em 31 de março de 2026 e período de 10 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de março de 2025

(Em milhares de Reais)

	Notas Explicativas	31/03/2026	10/04/2024 a 31/03/2025
Receitas da intermediação financeira			
Direitos creditórios	5.c	6.225	8.862
Total das receitas da intermediação financeira		**6.225**	**8.862**
Despesas da intermediação financeira			
Captação no mercado	6.b	(6.129)	(8.040)
Total das despesas da intermediação financeira		**(6.129)**	**(8.040)**
Resultado bruto da intermediação financeira		**96**	**822**
Outras receitas (despesas) operacionais			
Outras despesas operacionais	5.c	(96)	(822)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		**(96)**	**(822)**
Lucro líquido do exercício/período		**-**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bari Securitizadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa vinculados ao patrimônio separado da 33ª emissão 1ª Série - Código IF Nº 24D0480929

Para o exercício findo em 31 de março de 2026 e período de 10 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de março de 2025

Fluxo de caixa líquido - método direto

	31/03/2026	10/04/2024 a 31/03/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Pagamentos de despesas		
(-) Taxa de Gestão	(43)	(42)
(-) Custo de Consolidação	-	(733)
(-) Agente Fiduciario	(21)	-
(-) CETIP	(22)	(40)
(-) Despesas Operacionais	(10)	(7)
	(96)	**(822)**
(+) Recebimentos		
(+/-) Constituição/Resgate Fundo de reserva	159	1.275
	159	1.275
Caixa liquido proveniente das atividades operacionais	**63**	**453**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Aquisição de recebíveis imobiliários	-	(91.961)
(+) Recebimento de direitos creditórios	4.962	50.877
Caixa liquido proveniente das atividades de investimentos	**4.962**	**(41.084)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de certificado de recebíveis imobiliários	-	91.961
(-) Pagamentos efetuados classe sênior	**(4.962)**	**(4.724)**
Amortização do principal	(1.439)	(1.396)
Juros	(3.524)	(3.328)
(-) Pagamentos efetuados classe júnior	**-**	**(46.153)**
Amortização extraordinária	-	(45.840)
Juros	-	(313)
Caixa liquido proveniente das atividades de financiamento	**(4.962)**	**41.084**
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	**63**	**453**
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício/período	**453**	**-**
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício/período	**516**	**453**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais - R$)

1 Contexto operacional

A Bari Securitizadora S.A. ("Emissora") é uma empresa domiciliada no Brasil. A Emissora alterou o endereço da matriz para a Avenida Sete de Setembro, 4781 sobreloja, Curitiba, Estado de Paraná, continuando com a filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Emissora foi constituída em 28 de outubro de 2008 e tem como principais objetivos sociais: a) a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários; (b) a emissão e colocação no mercado financeiro de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997 e disposições legais subsequentes; e (c) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto da Lei nº 9.514/1997 com as alterações da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM nº 60, publicada em 23 de dezembro de 2021, entrando em vigor na data de 02 de maio de 2022, com as alterações da Resolução CVM nº 194/2023, a Bari Securitizadora S.A. constituiu o Patrimônio Separado ("Patrimônio Separado") aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de março de 2026 e período de 10 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de março de 2025.

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

(a) Datas de início e término da emissão: 10/04/2024 a 25/05/2043

(b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários.

(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 prevê a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.

(e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Alienação fiduciária do imóvel, avalistas e fiança.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as políticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota explicativa nº 3), para atendimento da Lei nº 9.514/1997 com as alterações da lei nº 14.430/2022 e de acordo com os requerimentos da Resolução CVM nº 80/2022, publicada em 29 de março de 2022 e da Resolução

CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 com as alterações da Resolução CVM nº 194/2023, entrando em vigor nos dias 02 de maio de 2022 e 01 de dezembro de 2023, respectivamente

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 30 de junho de 2026.

- **Moeda funcional e moeda de apresentação** - As demonstrações financeiras são apresentadas em reais, que é sua moeda funcional e de apresentação. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

- **Uso de estimativas e julgamentos** - A preparação das demonstrações financeiras 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 estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas.

3 Políticas contábeis materiais aplicáveis aos patrimônios separados

As políticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de maneira consistente no exercício e período apresentados.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras de curto prazo, alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. São registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

b. Instrumentos financeiros

b.1 Ativos financeiros não derivativos

São classificados nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras, que compõem o saldo de caixa e equivalente de caixa, e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Tais ativos são classificados como VJR se não atenderem as condições necessárias para mensuração ao custo amortizado, conforme demonstrado no item abaixo.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo, cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. 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 substancialmente por obrigações por emissão de CRI, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação 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*")

c.1 Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas por redução ao valor recuperável sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas por redução ao valor recuperável, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando é pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma).

Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável

As perdas por redução ao valor recuperável são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas por redução ao valor recuperável são mensuradas a valor presente com base nas insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- **Com relação aos devedores:** será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.

- **Com relação às garantias:** será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros ("fiança"), (ii) cessão fiduciária ("colateral"), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.

- **Com relação às obrigações do Patrimônio Separado:** serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

c.2 Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perdas por redução ao valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

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 efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à Emissão -, que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

Passivos contingentes

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 31 de março de 2026 e período de 10 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de março de 2025, o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

e. Resultado

Receita intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Despesa de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é alocado à remuneração da obrigação por emissão de CRI no passivo.

f. 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 exercício, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar as expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

4 Caixa e equivalentes de Caixa

	31/03/2026	31/03/2025
Aplicações financeiras (i)	516	453
Total	**516**	**453**

(i) As aplicações financeiras, as quais constituem o valor de fundo reserva, estão compostas por fundos de investimentos DI de altas liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas ao insignificante risco de alteração de valor.

5 Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514/1997 com as alterações da Lei nº 14.430/2022 e Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022 que dispõem sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRIs emitidos nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários, representativas de direitos creditórios imobiliários, que podem ser provenientes de financiamento imobiliários, contratos de locação ou de compra e venda de imóveis, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis imobiliários – 33ª Emissão 1ª série IF nº 24D0480929.

b. Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas:

Créditos vinculados

Por prazo de vencimento (a vencer)	**31/03/2026**	**31/03/2025**
até 30 dias	62	51
de 31 a 60 dias	134	119
de 61 a 90 dias	135	120
de 91 a 120 dias	126	111
de 121 a 150 dias	136	121
de 151 a 180 dias	137	122
acima de 180 dias	49.561	48.480
Total Adimplentes e Inadimplentes (*)	**50.291**	**49.124**
Ativo Circulante	1.568	1.387
Ativo Não Circulante	48.724	47.737

(*) Em 31 de março de 2026 e 2025 não existem saldos inadimplentes.

c. Movimentação dos Direitos Creditórios

	31/03/2026	**31/03/2025**
Saldo inicial	**49.124**	**91.961**
(+) Juros e correção	6.225	8.862
(-) Recebimentos	(4.962)	(50.877)
(-) Despesas administrativas (*)	(96)	(822)
Saldo Final	**50.291**	**49.124**

(*) No exercício e período findos em 31 de março de 2026 e 2025 as principais despesas incorridas pelo patrimônio separado conforme termo de securitização são:

	31/03/2026	31/03/2025
Taxa de Gestão	(43)	(42)
Custo de Consolidação	-	(733)
Agente Fiduciário	(21)	-
CETIP	(22)	(40)
Despesas Operacionais	(10)	(7)
Total	**(96)**	**(822)**

d. Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício:
Na análise da Emissora, que levou em consideração o histórico de pagamentos, a capacidade de liquidação da cedente e avaliação das garantias de alienação fiduciária e fundo de reserva em relação ao saldo devedor, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado nos exercícios findo em 31 de março de 2026 e período de 10 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de março de 2025.

e. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios
A emissão conta com garantia: alienação fiduciária dos imóveis, fiança, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de quotas e fundo de reserva.

f. Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos
Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e levam 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.

g. Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:
No exercício findo em 31 de março de 2026 não houve eventos de pré-pagamento e no período de 10 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de março de 2025 houve eventos de pré-pagamento no valor de R$ 45.840.

h. Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira
A Emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

6 Informações sobre o passivo da emissão - recursos de certificados de recebíveis imobiliários – CRI

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis imobiliários (CRI). Os CRIs são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRIs emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

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

	Sênior
Prazo de vencimento:	205 meses
Taxa de juros efetiva:	7,25% a.a
Indexador:	IPCA
Periodicidade de Indexação:	Anual
Cronograma de amortização:	Anual

b. Movimentação dos Certificados de Recebíveis – CRI:

	31/03/2026	**31/03/2025**
Saldo inicial	**49.124**	**91.961**
(+) Juros e correção	6.129	8.040
(-) Pagamentos	(4.962)	(50.877)
Saldo Final	**50.291**	**49.124**

Conforme definido no termo de securitização, o CRI está sujeito a eventos de inadimplência, carência, pagamento antecipado parcial ou integral de uma ou mais CCBs a critério dos respectivos devedores desses títulos recompra compulsória pelo Cedente e despesas administrativas extraordinárias de responsabilidade do patrimônio separado e suportadas pelos titulares do CRI. A ocorrência de qualquer um destes eventos poderá resultar em alterações nas taxas previamente estabelecidas bem como no prazo de vencimento do respectivo CRI.

c. Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado
Todos os certificados são da classe sênior.

d. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:
Em 30 de setembro de 2025 foi realizada assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, cujo investidores aprovaram a substituição da devedora dos créditos imobiliários vinculados à operação, passando as obrigações contratuais anteriormente assumidas por uma sociedade do Grupo Mateus para outra sociedade do mesmo grupo econômico, sem alteração das demais condições contratuais e mantendo-se integralmente válida a garantia fidejussória prestada pela controladora. Adicionalmente, foi autorizada a prática dos atos necessários para formalização e implementação das alterações aprovadas, incluindo a celebração dos aditamentos pertinentes aos documentos da operação. As matérias foram aprovadas por unanimidade pelos investidores detentores da totalidade dos CRI em circulação.

7 Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

8 Relacionamento com os 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 KPMG Auditores Independentes 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 companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, 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.

A remuneração do auditor independente está apresentado conforme abaixo:

Natureza do serviço	Empresa	Forma de remuneração	Despesas Incorridas no exercício
Auditoria	KPMG Auditores Independentes Ltda.	Anual	(6)

9 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de março de 2026 e no período de 10 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de março de 2025 não houve transações com partes relacionadas.

10 Eventos subsequentes

Tendo em vista as avaliações da Emissora, informamos que, até a data de divulgação dessas demonstrações financeiras, não observamos eventos de inadimplemento ou outros eventos e impactos financeiros relevantes dentro das operações deste patrimônio separado.

* * *

Diretores da emissora

Evaldo Leandro Perussolo – Diretor Presidente
Ana Carolina Marcondes de Castro – Diretora de Operação de Securitização
Mateus Vargas Fogaça – Diretor de Compliance

Conselho de administração da emissora

Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro – Presidente
Enio Fornea Junior - Conselheiro
Ivo Luiz Roveda - Conselheiro

Responsável técnica

Sérgio Ferraz dos Santos - Contador 1SP179881/0-5