

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 7ª EMISSÃO DA
SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI248

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 30 de setembro de 2025

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 7ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI248

Demonstrações financeiras
Em 30 de setembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado da 7ª Emissão da Série 1ª - CRI - ISIN nº BRPVSCCRI248
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 7ª Emissão da Série 1ª - CRI - ISIN nº BRPVSCCRI248 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Companhia Província de Securitização ("Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro 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 exercício findo em 30 de setembro 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 30 de setembro 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Estruturação, lastro e custódia de recebíveis imobiliários e emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários com regime fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, no contexto de suas operações normais, a Securitizadora estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários ("Recebíveis imobiliários com regime fiduciário"), os quais não possuem câmara de liquidação, ou mesmo um mercado organizado de negociação que permita o controle e lastro, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), veiculados com regime fiduciário. Não obstante, a Securitizadora também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância 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 período; 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, 22 de dezembro de 2025.

BALANÇO PATRIMONIAL
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 7ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN Nº BRPVSICCRI248
 (Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)
 EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
 (Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024		Nota Explicativa	2025	2024
ATIVO				PASSIVO			
CIRCULANTE		21.520	11.420	CIRCULANTE		21.520	11.420
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.110	660	Captação de recursos	6	19.410	10.760
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		19.410	10.982
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário a integralizar		-	(222)
Direitos Creditórios	5	19.410	10.760	Outras obrigações	7	2.110	660
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		19.410	10.760	Valores retidos com regime fiduciário		336	457
				Credores diversos		1.774	203
NÃO CIRCULANTE		2.849	8.565	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		2.849	8.565
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		2.849	8.565	Captação de recursos	6	2.849	8.565
Direitos Creditórios	5	2.849	8.565	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		2.849	8.565
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		2.849	8.565				
TOTAL DO ATIVO		24.369	19.985	TOTAL DO PASSIVO		24.369	19.985

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 7ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI248
 (Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)
 EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
 (Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	5	3.537	3.066
Prêmio		-	364
Total das receitas da intermediação financeira		3.537	3.430
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(3.537)	(3.066)
Prêmio		-	(364)
Total das despesas da intermediação financeira		(3.537)	(3.430)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas		(137)	(148)
Despesas tributárias		-	(6)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(137)	(154)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	58	75
Despesas Financeiras		(58)	(75)
Total do resultado financeiro		-	-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		137	154
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO			
		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 7ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI248
 (Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)
 EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
 (Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO			
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	2.323	1.817
(+) Outros recebimentos		4	-
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		40	61
Total das entradas de caixa		<u>2.367</u>	<u>1.878</u>
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(603)	(2.191)
Amortização do principal		-	(499)
Juros		(603)	(1.328)
Prêmio		-	(364)
(-) Pagamento de despesas	8	(137)	(154)
(-) Outros pagamentos		-	(71)
(-) Devolução de excedente de arrecadação		(177)	-
Total das saídas de caixa		<u>(917)</u>	<u>(2.416)</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		<u><u>1.450</u></u>	<u><u>(538)</u></u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO EXERCÍCIO			
No início do exercício		660	1.198
No fim do exercício		2.110	660
Aumento/Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa no exercício		<u><u>1.450</u></u>	<u><u>(538)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.
(Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Província de Securitização (“Emissora”, “Securitizadora” e/ou “Companhia”), foi constituída em 19 de dezembro de 2000, é uma sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Anteriormente sua sede era na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, a alteração consta na Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de outubro de 2019.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) com registro na CETIP nº 22J1332631, 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 30 de setembro 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 1ª, 03 de novembro de 2022 à 27 de outubro de 2026.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários decorrentes de cédula de crédito bancário, conforme descrito na nota explicativa 5.
- c) Crêterios 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: Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Quotas; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval; Fundo de Obras; Fundo de Reserva; e Fundo de Despesas.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, regido pela Lei 14.430 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 DO EXERCÍCIO FINDOS EM 30 DE SETEMBRO 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 também 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 22 de dezembro de 2025.

3. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As principais práticas contábeis 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.
(Em milhares de reais - R\$)

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 30 de setembro 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDOS EM 30 DE SETEMBRO 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 do fluxo 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 7ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI248
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de reais - R\$)

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	757	603
Aplicação automática	1.353	57
Total	<u>2.110</u>	<u>660</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 fundos de investimentos totalizaram o montante de R\$ 58 (R\$ 75 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 créditos imobiliários decorrentes de cédula de crédito bancário, cujo a devedora é a Parque Residencial Sol & Mar Empreendimento Ltda, que tem como instituição custodiante a Companhia Hipotecária Piratini - CHP 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 7ª Emissão da 1ª série da Emissora, sob registro ISIN BRPVSCCRI248.

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

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Saldo inicial	19.325	18.450
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	3.537	3.066
(-) Recebimento de direitos creditórios	(2.323)	(1.817)
(-) Valor retido (i)	1.720	-
(-) Utilização de Valor retido	-	(374)
Saldo Final	<u>22.259</u>	<u>19.325</u>

(i) Valor retido que será destinado ao cumprimento das obrigações da emissão no decorrer da operação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDOS EM 30 DE SETEMBRO 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>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
i. até 30 dias	1.934	910
ii. de 31 a 60 dias	1.916	942
iii. de 61 a 90 dias	1.899	925
iv. de 91 a 120 dias	1.882	908
v. de 121 a 150 dias	1.865	892
vi. de 151 a 180 dias	1.847	875
vii. de 180 a 360 dias	8.067	5.308
viii. acima de 361 dias	2.849	8.565
Total	<u>22.259</u>	<u>19.325</u>
Circulante	19.410	10.760
Não Circulante	2.849	8.565
Total	<u>22.259</u>	<u>19.325</u>

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

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

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

- d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias de alienação fiduciária de imóvel; alienação fiduciária de quotas; cessão fiduciária de recebíveis; aval; fundo de obras; fundo de reserva; e fundo de despesas.

- 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.

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.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 7ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI248
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de reais - R\$)

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:

Não ocorreram eventos de pré-pagamento nos exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024.

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.

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 7ª Emissão da 1ª Série emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022), vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

Movimentação do CRI		
	30/09/2025	30/09/2024
Saldo inicial	19.325	18.450
(+) Juros e atualização de CRI	3.537	3.066
(-) Juros pagos	(603)	(1.328)
(-) Amortizações	-	(499)
(-) Prêmio	-	(364)
Saldo Final	22.259	19.325

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de reais - R\$)

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	12 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 22.259 (R\$ 19.547 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	13,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal - a partir de out/2025

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 28 de outubro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.2. letra (a) da CCB, diante do não pagamento da PMT setembro, sendo certo que, em caso de aprovação deste item, fica aprovado desde já, que a Tai referente ao pagamento da PMT setembro, prevista no Anexo I da CCB e Anexo I do Termo de Securitização, seja igual a "zero";
- Que a Tai referente ao pagamento da PMT outubro, e a Tai referente ao pagamento da PMT de novembro, também sejam iguais a "zero", sendo certo que, o pagamento relacionado as Taxas de Amortização de setembro, outubro e novembro, serão diluídos nas próximas PMTs, conforme novos cronogramas previstos;
- A não decretação o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1. letra (p) da CCB, diante do descumprimento do prazo concedido na 7ª AEI, para que a Devedora reenquadrasse o Índice de Garantia Saldo do Devedor, nos termos da cláusula 7.2. e seguintes da CCB, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 60 (sessenta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de reais - R\$)

- A não decretação o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1. letra (h) da CCB, diante do descumprimento do prazo concedido na 7ª AEI, cujo prazo se encerrou em 12 de julho de 2024, para que a Devedora enviasse a Emissora, o Habite-se ou documento equivalente, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 60 (sessenta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;
- A não decretação o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento do prazo para formalização do Termo de Cessão Fiduciária nº 06 de 2024, cujo prazo se escoou em 13 de setembro de 2024, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 60 (sessenta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;
- A não decretação o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento do prazo para apresentação do laudo de avaliação do Imóvel Garantia, nos termos da cláusula 2.4.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 60 (sessenta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;
- A não decretação o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento do prazo para que a Devedora enviasse à Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário a declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 9.7 da CCB, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 60 (sessenta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;
- A não decretação o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento do prazo para que a Devedora providenciasse a Notificação aos Adquirentes, nos termos da cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente as unidades 103A, 402B, 308C da Fase I, e unidades 201D, 308D e 107F da Fase II, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 60 (sessenta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;
- A não decretação o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento do prazo para que a Devedora providenciasse o envio da declaração informando a inexistência de Novos Direitos Creditórios e/ou Novos Direitos Creditórios Fase II para o período em referência, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 60 (sessenta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação; e
- Que a Securitizadora efetue a transferência do saldo residual apurado no Fundo de Obras para o Fundo de Reserva.

Em 19 de dezembro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- Que a Tai referente aos pagamentos das PMTs de dezembro/2024, janeiro/2025 e fevereiro/2025, sejam iguais a "zero", sendo certo que, o pagamento relacionado as Taxas de Amortização de dezembro, janeiro e fevereiro, serão diluídos nas próximas PMTs, conforme novos cronogramas previstos;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de reais - R\$)

- A incorporação dos eventos de Juros Remuneratórios dos CRI, referente as parcelas devidas em dezembro/2024, janeiro/2025 e fevereiro/2025, ao Saldo Devedor do CRI; e
- As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, nos termos do Art. 25., I, da Resolução CVM nº 60, relativas ao exercício social encerrado em 30 de setembro de 2024.

Em 18 de fevereiro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- Sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.2. letra (a) da CCB, em razão da não recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora, nos prazos e na forma prevista na cláusula 5.4 do mesmo instrumento;
- A concessão de prazo suplementar de 50 (cinquenta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora recomponha o Fundo de Reserva e/ou seja realizada a avaliação sobre a manutenção do Fundo de Reserva como garantia da operação;
- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1. letra (p) da CCB, e a concessão de prazo suplementar de 50 (cinquenta) dias corridos, para que a Devedora reenquadre o Índice de Garantia Saldo do Devedor, nos termos da cláusula 7.2. e seguintes da CCB, para o cumprimento desta obrigação;
- A não decretação do Vencimento Antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (h) da CCB, e a concessão de prazo suplementar de 50 (cinquenta) dias corridos, para que a Devedora envie a Emissora, o Habite-se ou documento equivalente para cumprimento desta obrigação;
- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, sendo certo que fica aprovado a concessão de prazo suplementar de 50 (cinquenta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;
- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, sendo certo que, fica aprovado o prazo suplementar de 50 (cinquenta) dias corridos, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação, com o envio do laudo de avaliação do Imóvel Garantia, nos termos da cláusula 2.4.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, sendo certo que, fica aprovado o prazo suplementar de 50 (cinquenta) dias corridos, para que a Devedora envie à Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário a declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 9.7 da CCB;
- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, sendo certo que, fica aprovado o prazo suplementar de 50 (cinquenta) dias corridos, para que a Devedora providencie a Notificação aos Adquirentes, nos termos da cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente as unidades 103A, 402B, 308C da Fase I, e unidades 201D, 308D e 107F da Fase II do Empreendimento Alvo;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de reais - R\$)

- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, sendo certo que, fica aprovado o prazo suplementar de 50 (cinquenta) dias corridos, para que a Devedora providencie o envio da declaração informando a inexistência de Novos Direitos Creditórios e/ou Novos Direitos Creditórios Fase II, para o período em referência;
- A concessão de Waiver prévio, para o pagamento da PMT de março com vencimento em 26 de março de 2025 no âmbito da CCB e, no dia 27 de março de 2025 no âmbito dos CRI, sendo certo que os juros serão incorporados e a Taxa de Amortização ("TAI") referente ao pagamento da PMT de março, prevista no Anexo I do Quarto Aditamento a CCB e Anexo I do Quarto Aditamento ao Termo de Securitização seja igual a "zero", sendo diluído nas próximas PMT's, conforme novos cronogramas previstos no Anexo II e III da presente ata. Sendo certo que, os respectivos aditamentos necessários para refletir a presente deliberação, deverão ser assinados em até 10 (dez) dias corridos;
- A Liberação Parcial da Alienação Fiduciária com a emissão do competente Termo de Liberação Parcial de Garantia, sobre os imóveis destinados a Fase 2 do Empreendimento Imobiliário, descritos no Anexo IV da presente ata, sendo certo que, a Emissora está autorizada a emitir o Termo de Liberação Parcial de Garantia, exclusivamente, após o recebimento do Habite-se do empreendimento; e,
- A Liberação Parcial da Cessão Fiduciária para a Liberação Parcial dos Direitos Creditórios correspondentes a Fase II do Empreendimento Alvo, com a emissão do competente Termo de Liberação Parcial de Garantia, sendo certo que, a Emissora está autorizada a emitir o Termo de Liberação Parcial de Garantia, exclusivamente, após o recebimento do Habite-se do empreendimento; e,
- A Liberação Parcial da Alienação Fiduciária de Quotas, para a Liberação Parcial das Quotas, correspondente ao percentual de 54,54%. Sendo certo que, após a quitação das Torres da Fase I do Empreendimento Alvo que representam 27,27%, com o conseqüente repasse dos recursos para a Conta Centralizadora, fica a Emissora autorizada após apurar o recebimento dos valores na Conta Centralizadora, a emitir um novo Termo de Liberação Parcial, o qual visará liberar 27,27% das quotas oneradas em garantia, totalizando assim o percentual de 18,19% que ficará cedido em garantia de Alienação Fiduciária de Quotas no âmbito da Emissão.

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

- A sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.2. letra (a) da CCB, em razão da não recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora, nos prazos e na forma prevista na cláusula 5.4 do mesmo instrumento;
- A concessão de prazo suplementar de 180 (cento e oitenta dias) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora recomponha o Fundo de Reserva e/ou seja realizada a avaliação sobre a manutenção do Fundo de Reserva como garantia da operação;
- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1. letra (p) da CCB, diante do descumprimento do prazo concedido na 12ª AEI, para que a Devedora reenquadrasse o Índice de Garantia Saldo do Devedor, nos termos da cláusula 7.2. e seguintes da CCB, sendo certo que, a Devedora deverá providenciar o cumprimento desta obrigação em até 180 (cento e oitenta dias) dias corridos a contar desta data;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de reais - R\$)

- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento do prazo concedido na 12ª AEI, cujo prazo se encerrou em 09 de abril de 2025, para apresentação do laudo de avaliação do Imóvel Garantia, nos termos da cláusula 2.4.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo a Devedora terá 50 (cinquenta) dias corridos a contar desta data, para providenciar o cumprimento desta obrigação;
- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento do prazo concedido na 12ª AEI, cujo prazo se encerrou em 09 de abril de 2024, para que a Devedora envie à Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário a declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 9.7 da CCB, sendo certo, fica aprovado a concessão de prazo suplementar de 50 (cinquenta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;
- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento do prazo concedido na 12ª AEI, cujo prazo se encerrou em 09 de abril de 2024, para que a Devedora providenciasse a Notificação aos Adquirentes, nos termos da cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente as unidades 402B, 308C da Fase I, sendo certo que, fica aprovado também a concessão de prazo suplementar de 50 (cinquenta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;
- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento do prazo concedido na 12ª AEI, cujo prazo se encerrou em 09 de abril de 2025, para que a Devedora providenciasse o envio da declaração informando a inexistência de Novos Direitos Creditórios e/ou Novos Direitos Creditórios Fase II para o período em referência, sendo certo que, fica também aprovado a concessão de prazo suplementar de 50 (cinquenta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;
- Que a Tai referente ao pagamento da PMT abril, seja igual a "zero", sendo certo que, o pagamento relacionado as Taxas de Amortização abril será diluído nas próximas PMTs, conforme novos cronogramas previstos nos Anexos II e III na presente Ata; e,
- Que o Juros Remuneratório referente ao pagamento da PMT abril sejam incorporados ao saldo devedor da operação.

Em 23 de maio de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- Que os recursos oriundos dos resquícios da arrecadação e dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos disposto na cláusula 5.5 da CCB, no montante de R\$281.416,06 (duzentos e oitenta e um mil quatrocentos e dezesseis reais e seis centavos), sejam direcionados ao Fundo de Reservas e, conseqüentemente utilizados para o pagamento da PMT maio/2025;
- Que a Tai referente ao pagamento da PMT com vencimento em 25 de maio de 2025, no âmbito da CCB, e no dia 26 de maio de 2025 no âmbito dos CRI, seja igual a "zero".

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de reais - R\$)

Em 23 de julho de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A suspensão dos efeitos de Vencimento Antecipado Automático da CCB, e consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.2. item (i) da CCB, em decorrência do não pagamento da PMT/junho, vencida em 26 de junho de 2025 no âmbito da CCB e 27 de junho de 2025 no âmbito dos CRI. Sendo certo que, susgado o referido Vencimento Antecipado Automático, fica concedido waiver para que a PMT/junho e a PMT/julho com vencimento previsto em 28 de julho de 2025 no âmbito da CCB e 29 de julho de 2025 no âmbito dos CRI, sejam iguais a "zero", e que os juros sejam incorporados e diluídos nas próximas PMT's, conforme novos cronogramas;
- A suspensão dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático da CCB e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.2. letra (a) da CCB, em razão da não recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora, nos prazos e na forma prevista na cláusula 5.4 do mesmo instrumento e diante do não cumprimento do prazo concedido 13ª AEI;
- A concessão de prazo suplementar de 90 (noventa) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora recomponha o Fundo de Reserva;
- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento do prazo concedido na 13ª AEI, cujo prazo se encerrou em 19 de junho de 2025, para apresentação do laudo de avaliação do Imóvel Garantia, nos termos da cláusula 2.4.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e a concessão de prazo suplementar de 90 (noventa) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;
- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento do prazo concedido na 13ª AEI, cujo prazo se encerrou em 19 de junho de 2025, para que a Devedora envie à Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário a declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 9.7 da CCB, sendo certo que, fica concedido prazo suplementar de 90 (noventa) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;
- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento do prazo concedido na 13ª AEI, cujo prazo se encerrou em 19 de junho de 2025, para que a Devedora providenciasse a Notificação aos Adquirentes, nos termos da cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente as unidades 402B, 308C da Fase I, sendo certo que, fica concedido prazo suplementar de 90 (noventa) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação;
- A não decretação do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento da obrigação não pecuniária, que consiste na validação e assinatura dos instrumentos de "Termo de Cessão Fiduciária 07/2025" e do "Sexto Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 21500617-8", enviados por e-mail eletrônico em 16 de junho de 2025 e 07 de maio de 2025, cuja "Notificação de Descumprimento" foi enviada no dia 01 de julho de 2025. Sendo certo que, fica aprovado também a concessão de prazo suplementar de 30 (trinta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento destas obrigações.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de reais - R\$)

Em 29 de agosto de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A sustação dos efeitos de Vencimento Antecipado Automático da CCB, e consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.2. item (i) da CCB, em decorrência do não pagamento da PMT/agosto;
- A concessão de waiver para que não seja realizado o pagamento dos valores previstos a título de Amortização da CCB e, consequentemente, dos CRI, nos meses de agosto e setembro, sendo os juros remuneratórios dos referidos meses incorporados ao saldo devedor, conforme novos cronogramas;
- A não decretação do Vencimento Antecipado Não Automático da CCB e consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, em decorrência do não envio do balanço patrimonial e das demonstrações financeiras e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis pela Devedora, relativas ao exercício de 2024, nos termos da cláusula 7.1 item (vii) do Contrato de Cessão. Sendo certo que, fica concedido prazo adicional de 50 (cinquenta) dias, para que a Devedora cumpra a referida obrigação;
- A não decretação do Vencimento Antecipado Não Automático da CCB e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento do prazo concedido na 15ª AEI, em decorrência do descumprimento da obrigação não pecuniária, que consiste na validação e assinatura dos instrumentos de "Termo de Cessão Fiduciária 07/2025" e do "Sexto Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 21500617-8", enviados por e-mail eletrônico em 16 de junho de 2025 e 07 de maio de 2025, cuja "Notificação de Descumprimento" foi enviada no dia 01 de julho de 2025. Sendo certo que, fica concedido prazo adicional de 50 (cinquenta) dias, para que a Devedora cumpra a referida obrigação;
- A não decretação do Vencimento Antecipado não Automático da CCB, e consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, diante do descumprimento previsto na cláusula 1.3.1 da CCB, que consiste no envio dos Relatórios de Destinação dos Recursos, relativos ao primeiro e segundo semestres de 2024, bem como o primeiro semestre de 2025. Sendo certo que, fica concedido prazo adicional de 50 (cinquenta) dias, para que a Devedora cumpra a referida obrigação; e,
- A não decretação do Vencimento Antecipado Não Automático da CCB, e consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 item (a) da CCB, em decorrência da não contratação dos Seguros, conforme previsto na cláusula 8.1 e seguintes da CCB, e da não comprovação dos pagamentos dos Seguros previstos na cláusula 8.2 item (c) e (d) do mesmo instrumento. Sendo certo que, fica concedido prazo de 50 (cinquenta) dias, para que a Devedora cumpra as referidas obrigações.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 7ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI248
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.
(Em milhares de reais - R\$)

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	30/09/2025	30/09/2024
Fundo de Despesas (i)	235	225
Fundo de Despesa Flat (ii)	23	23
Fundo de Obras (iii)	-	209
Fundo de Reserva (iv)	79	-
Outros Passivos (v)	1.773	203
Total	2.110	660

- (i) Recursos destinado ao pagamento de despesas do patrimônio separado;
- (ii) As despesas Iniciais (flat), correspondem as despesas necessárias para realização da operação, despesas não recorrentes, cujos valores foram retidos pela emissora no pagamento do valor da cessão na primeira data de integralização;
- (iii) Recursos utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias;
- (iv) Fundo de Reserva para cobrir eventuais necessidades de recursos para o pagamento dos certificados de recebíveis imobiliários;
- (v) 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:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 7ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI248
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.

(Em milhares de reais - R\$)

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	7	9
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 Ltda. S.S.	Anual	3	3
Gestão e cobrança de recebíveis	Cesar Augusto Soares - ME	Eventual	-	24
Administração de carteira	Cesar Augusto Soares - ME	Mensal	21	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	28	25
Agente Custodiante	Companhia Hipotecária Piratini	Anual	2	-
Serviço de Verificação e Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Eventual	-	1
Taxas	CVM/Anbima	Única	-	7
Gestão e administração	Cia Província de Securitização	Mensal	51	48
Registro	Companhia Hipotecária Piratini	Único	-	2
Horas Extraordinárias	Cia Província de Securitização	Eventual	13	14
Escriturador	Bancos	Mensal	7	7
Taxa de utilização B3	B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	Mensal	2	2
Medição de obra	Empirica Gestão de Cobranças	Eventual	-	9
Total			137	154

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os certificados de recebíveis imobiliários da 7ª emissão da série 1ª não serão objeto de classificação de risco.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024.
(Em milhares de reais - R\$)

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 25 de novembro de 2025, foi realizada Assembleia Especial de Investidores dos CRI, na qual os Titulares deliberaram, por unanimidade, pela não decretação do vencimento antecipado da CCB e dos CRI, com a concessão de prazo suplementar, de até 90 (noventa) dias, conforme o caso, para a regularização das obrigações contratuais da Devedora. Na mesma assembleia, foi aprovada a alteração da definição do Fundo de Reserva, com a redução de seu valor mínimo, bem como a inclusão de novas unidades como garantia, mediante cessão fiduciária de créditos imobiliários.