

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 28ª EMISSÃO DAS  
SÉRIES 1ª E 2ª - CRI - ISINs nºs BRPVSCCRI222  
E BRPVSCCRI4B8

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2025

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 28ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª E 2ª - CRI - ISINs nºs  
BRPVSCCRI222 E BRPVSCCRI4B8

Demonstrações financeiras  
Em 30 de junho 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 28ª Emissão Das Séries 1ª e 2ª - CRI - ISINs nºs BRPVSCCRI222 e BRPVSCCRI4B8  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 28ª Emissão Das Séries 1ª e 2ª - CRI - ISINs nºs BRPVSCCRI222 e BRPVSCCRI4B8 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Companhia Província de Securitização ("Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de junho 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 junho 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

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

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, no contexto de suas operações normais, a Securitizadora estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários ("Recebíveis imobiliários com regime fiduciário"), os quais não possuem câmara de liquidação, ou mesmo um mercado organizado de negociação que permita o controle e lastro, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), veiculados com regime fiduciário. Não obstante, a Securitizadora também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância as suas obrigações junto ao agente fiduciário. Devido a relevância destes assuntos, considerando as operações descritas e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, definimos esse assunto como significativo para nossa auditoria.

### Resposta da Auditoria ao assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pela Securitizadora e efetuamos procedimentos específicos de auditoria que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura dos termos de securitização e alterações posteriores, quando aplicável, focando as condições determinadas e se estas foram refletidas nas demonstrações financeiras;
- Verificação do lastro dos recebíveis imobiliários;
- Verificação da custódia dos direitos creditórios e CRIs emitidos;
- Comparação da posição da carteira dos recebíveis imobiliários com os relatórios financeiros, analisando a titularidade dos ativos ao Patrimônio Separado;
- Comparação das premissas previstas nos ativos e passivos registrados, avaliando seu adequado registro e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Avaliação das adequadas divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Patrimônio Separado sobre os Recebíveis imobiliários a receber e os CRIs a pagar, assim como a correta mensuração e contabilização e divulgação em nota explicativa dos respectivos ativos e passivos no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### Perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário

Conforme mencionado nas notas explicativas nºs 3 e 5, o valor recuperável dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário detidos pelo Patrimônio Separado é determinado quando existe evidência provável de que esse não será capaz de receber os valores devidos, evidência esta que contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

### Resposta da Auditoria sobre o assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Avaliação e análise das premissas utilizadas na mensuração de eventuais perdas, considerando histórico de pagamentos, liquidação futura e garantias;
- Avaliação, quando aplicável, do registro de perdas estimadas e premissas utilizadas;
- Avaliação das adequadas divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a realização e recuperação dos recebíveis imobiliários, bem como as divulgações relacionadas 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;
- 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, 18 de setembro de 2025.

## BALANÇO PATRIMONIAL

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI1P4

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024		Nota Explicativa	2025	2024
ATIVO				PASSIVO			
CIRCULANTE		4	3.857	CIRCULANTE		4	3.857
Caixa e equivalentes de caixa	4	4	1.896	Captação de recursos	6	-	1.961
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		-	1.961
Direitos Creditórios	5	-	1.961	Outras obrigações	7	4	1.896
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		-	1.961	Valores retidos com regime fiduciário		-	1.550
				Credores diversos		4	346
NÃO CIRCULANTE		-	24.139	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		-	24.139
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		-	24.139	Captação de recursos	6	-	24.139
Direitos Creditórios	5	-	24.139	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		-	24.139
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		-	24.139				
TOTAL DO ATIVO		4	27.996	TOTAL DO PASSIVO		4	27.996

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI1P4

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
<b>RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>			
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	5	2.501	3.200
Prêmio	5	316	-
Total das receitas da intermediação financeira		<u>2.817</u>	<u>3.200</u>
<b>DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>			
Juros e atualização de CRI	6	(2.501)	(3.200)
Prêmio	6	(316)	-
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(2.817)</u>	<u>(3.200)</u>
<b>RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>			
Outras despesas administrativas		(130)	(144)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		<u>(130)</u>	<u>(144)</u>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>			
Receitas Financeiras	4	185	178
Despesas Financeiras		(185)	(178)
Total do resultado financeiro		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		130	144
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO  
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI1P4  
 (Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)  
 EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024  
 (Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
<b>FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO</b>			
<b>ENTRADAS DE CAIXA</b>			
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	29.867	3.520
(+) Outros recebimentos		662	92
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		102	177
Total das entradas de caixa		<u>30.631</u>	<u>3.789</u>
<b>SAIDAS DE CAIXA</b>			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(28.917)	(3.223)
Amortização do principal		(26.911)	(968)
Juros		(1.690)	(2.255)
Prêmio		(316)	-
(-) Pagamento de despesas	8	(127)	(144)
(-) Devolução do excedente de arrecadação	5	(3.479)	
Total das saídas de caixa		<u>(32.523)</u>	<u>(3.367)</u>
<b>VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO</b>		<u><u>(1.892)</u></u>	<u><u>422</u></u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
No início do exercício		1.896	1.474
No fim do exercício		4	1.896
Redução/Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		<u><u>(1.892)</u></u>	<u><u>422</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 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 22J1021044 e 24E1235616, 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 junho 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, 24 de outubro de 2022 à 28 de outubro de 2027 e CRI 2ª, 08 de maio de 2024 a 05 de maio de 2027.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários decorrentes de cédula de crédito bancário, conforme descrito na nota explicativa nº 5.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício: Alienação Fiduciária de Imóveis; Cessão Fiduciária; Alienação Fiduciária de Quotas; Fiança; Fundo de Reserva.

## 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).

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 18 de setembro de 2025.

### 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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.

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 junho 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.

#### 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 CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

#### g) Informação por segmento

O Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

#### h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do patrimônio separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de impostos de renda e de contribuição social sobre o lucro líquido.

#### i) Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 (R2) - Demonstrações dos fluxos de caixa.

#### j) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado do exercício será atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

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

#### 4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	741	694
Aplicação automática	58	53
Total	<u>799</u>	<u>747</u>

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 28ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI222 E BRPVSCCRI4B8  
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

---

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) totalizaram o montante de R\$ 82 (R\$ 78 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 MF7 Arujá Incorporadora Spe Ltda e MF7 João Gabriel Incorporadora Spe 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 1ª e 2ª série da 28ª Emissão da Emissora, sob registro ISIN BRPVSCCRI222 e BRPVSCCRI4B8.

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

	30/06/2025	30/06/2024
<u>Saldo inicial</u>	<u>10.821</u>	<u>13.420</u>
(+) Aquisição de direitos creditórios (i)	11.914	2.491
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	2.650	1.844
(-) Recebimento de direitos creditórios	(1.359)	(6.912)
(-) Utilização de Valor retido (ii)	(1.290)	(383)
(+) Prêmio	-	361
<u>Saldo Final</u>	<u>22.736</u>	<u>10.821</u>

- (i) Valor nominal da aquisição dos direitos creditórios é R\$ 11.760 (R\$ 2.485 em 2024), a diferença entre o valor integralizado financeiramente e a emissão é a atualização do Preço Unitário até o dia da integralização no montante de R\$ 154 (R\$ 6 em 2024), valor pago na cessão foi de R\$ 10.127 (R\$ 1.952 em 2024) e o valor remanescente de R\$ 1.787 (R\$ 539 em 2024) foi retido no pagamento da cessão para constituição de fundos de despesas e reserva;
- (ii) Utilização dos fundos para complementar o pagamento do CRI.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 28ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI222 E BRPVSCCRI4B8  
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO 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>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
i. até 30 dias	-	-
ii. de 31 a 60 dias	-	-
iii. de 61 a 90 dias	-	-
iv. de 91 a 120 dias	-	-
v. de 121 a 150 dias	-	-
vi. de 151 a 180 dias	-	-
vii. de 181 a 360 dias	3.775	-
viii. acima de 361 dias	18.961	10.821
Total	<u>22.736</u>	<u>10.821</u>
Circulante	3.775	1.392
Não Circulante	<u>18.961</u>	<u>9.429</u>
Total	<u>22.736</u>	<u>10.821</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 imóveis; cessão fiduciária; alienação fiduciária de quotas; fiança; fundo de reserva.

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

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora 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 28ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI222 E BRPVSCCRI4B8  
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO 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:

Eventos de pré-pagamentos  
Antecipações

Série: 1ª

Mês	Valor	Mês	Valor
jul/24	-	set/23	628
ago/24	-	nov/23	120
set/24	-	dez/23	740
out/24	-	jan/24	1.700
nov/24	-	fev/24	1.900

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 1ª e 2ª Série da 28ª Emissão 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:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 28ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI222 E BRPVSCCRI4B8  
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

Movimentação do CRI		
	30/06/2025	30/06/2024
Saldo inicial	10.821	13.420
(+) Emissões	11.914	2.491
(+) Juros e atualização de CRI	2.650	1.844
(+) Prêmio	-	361
(-) Juros pagos	(2.649)	(1.844)
(-) Amortizações	-	(5.090)
(-) Prêmio	-	(361)
Saldo Final	22.736	10.821

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	27 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 8.311 (R\$ 8.311 em 30 de junho de 2024)
Taxa de juros efetiva:	5,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	CDI
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Apenas no vencimento

Série: 2ª

Prazo de vencimento:	22 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 14.425 (R\$ 2.510 em 30 de junho de 2024)
Taxa de juros efetiva:	5,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	CDI
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Apenas no vencimento

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

Os investidores, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada CRI devidamente subscrito e integralizado corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia especial de investidores serão excluídos os Certificados de Recebíveis que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

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

Em 25 de Setembro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, nos termos do Art. 25., I, da Resolução CVM nº 60, relativas ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2024."

Em 17 de Outubro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- Que a Emissora efetuassem a liberação de recursos às Devedoras, decorrentes da Integralização dos CRI, no montante total de R\$577.000,00 (quinhentos e setenta e sete mil reais), ainda que os itens (vii), (ix) e (x) descritos na cláusula 3.6 do Contrato de Cessão não estivessem cumpridos, sendo certo que, fica aprovado, desde já, a concessão de prazo suplementar de 30 (trinta) dias corridos a contar desta data, para que a Devedora providencie o cumprimento desta obrigação; e
- Sua expressa ciência sobre a alteração dos dados bancários das Contas Correntes de Livre Movimentação das Devedoras, de forma que os novos dados bancários são: conta corrente 2152-1, agência nº 3154 de titularidade da MF7 João Gabriel e conta corrente 2148-3, agência nº 3154 de titularidade da MF7 Arujá;
- Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam, autorizados, a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir o deliberado.

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

- A celebração do Quarto Aditamento a AF de Imóvel 1, e do Segundo Aditamento a AF de Imóvel 2, para alteração do objeto da AF de Imóvel 1 e AF de Imóvel 2 constituídas pela Devedora, considerando o registro da Incorporação Imobiliária do Empreendimento Alvo, realizado na matrícula 250.843 sob a AV.1, antigas matrículas nºs 10.176, 41.977, 52.763, 72.846, 82.862, 112.528, 160.971, 238.582, e 250.840, com fulcro na cláusula 5.2.3 do Contrato de Cessão 1, e 2.9.2 do Termo de Securitização, a fim de especificar as unidades autônomas que garantirão as Obrigações Garantidas, quais sejam, aquelas que definidas como "Unidades AF de Imóvel 1" e "Unidades AF de Imóvel 2" no Anexo II da presente Ata; e,
- A celebração do Quinto Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos da cláusula 1.1.4 do Contrato de Cessão Fiduciária, de modo a ratificar a cessão fiduciária e incluir a relação dos Recebíveis objetos da referida garantia, conforme a minuta disposta no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 28ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI222 E BRPVSCCRI4B8  
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

---

## 7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	30/06/2025	30/06/2024
Fundo de Despesas Flat (i)	23	24
Fundo de Reserva (ii)	687	634
Fiscais e Previdenciárias	-	1
Outros Passivos (iii)	87	88
Imposto retido a recolher	1	-
<b>Total</b>	<b>798</b>	<b>747</b>

- (i) 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;
- (ii) Fundo de Reserva para cobrir eventuais necessidades de recursos para o pagamento dos certificados de recebíveis imobiliários.
- (iii) 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 28ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI222 E BRPVSCCRI4B8

(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO 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 Incurridas no Exercício	Valor das Despesas Incurridas no Exercício
			2025	2024
Tarifa Bancária	Bancos	Mensal	1	1
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	3	3
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda.	Anual	3	3
Honorários Advocatícios	Dalo e Tognotti Sociedade de Advogados	Único	-	54
Honorários Advocatícios	Fabiola Rubik Sociedade Individual de Advocacia	Único	-	6
Custo CETIP	B3 Brasil Bolsa Balcão	Mensal	4	2
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	27	21
Agente Custodiante	Companhia Hipotecária Piratini	Semestral	6	4
Serviço de Verificação e Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	-	3
Monitoramento	Monitor Imobiliário	Único	-	35
Taxas	CVM/Anbima	Mensal	12	6
Gestão e administração	Cia Província de Securitização	Mensal	51	60
Fee de Emissão	Companhia Hipotecária Piratini	Único	-	24
Fee de Estruturação	Cia Província de Securitização	Único	-	17
Fee Coordenador Líder	Cia Província de Securitização	Único	-	6
Horas Extraordinárias	Cia Província de Securitização	Eventual	8	7
Escriturador	Bancos	Mensal	13	7
Agente de garantias	Monitor Imobiliário	Mensal	135	54
Medição Física	Monitor Imobiliário	Anual	5	2
Medição de obra	JJ4 ENGENHARIA CONSULTIVA LTDA	Semestral	-	4
<b>Total</b>			<b>268</b>	<b>319</b>

#### 9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª e 2ª série da 28ª emissão não serão objeto de classificação de risco.

#### 10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

#### 11. SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a Emissora em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria Emissora, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

#### 12. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes após 30 de junho de 2025 até a aprovação das demonstrações financeiras que requeressem ajustes ou divulgação.