

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 17ª EMISSÃO DA
SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI230

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 30 de setembro de 2025

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 17ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI230

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 17ª Emissão da Série 1ª - CRI - ISIN nº BRPVSCCRI230
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 17ª Emissão da Série 1ª - CRI - ISIN nº BRPVSCCRI230 ("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.

Encerramento do Patrimônio Separado

Chamamos a atenção para a nota explicativa nºs 1, 5 e 6, que descreve que a operação deste Patrimônio Separado teve seus recebíveis imobiliários com regime fiduciário inadimplidos e, por consequência, o descumprimento da liquidação de suas obrigações financeiras junto aos investidores, que acabaram por deliberar o vencimento antecipado da operação em 28 de fevereiro de 2025. A Securitizadora vem tomando as devidas providências para execução das garantias e finalização da operação em consonância com as determinações dos investidores, sendo que até o encerramento de nosso exame não houve a conclusão destas medidas. Nossa opinião não está ressalvada em função deste 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;
- 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, 22 de dezembro de 2025.

BALANÇO PATRIMONIAL
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 17ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN N° BRPVSCCRI230
 (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		202	4.727	CIRCULANTE		202	4.727
Caixa e equivalentes de caixa	4	202	1.221	Captação de recursos	6	-	3.506
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		-	3.506
Direitos Creditórios	5	-	3.506	Outras obrigações	7	202	1.221
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		-	3.506	Valores retidos com regime fiduciário		202	110
				Credores diversos		-	1.111
NÃO CIRCULANTE		-	4.170	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		-	4.170
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		-	4.170	Captação de recursos	6	-	4.170
Direitos Creditórios	5	-	4.170	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		6.058	4.170
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		6.058	4.170	Provisão para redução do valor de recuperação dos direitos creditórios		(6.058)	
Provisão para redução do valor de recuperação dos direitos creditórios		(6.058)					
TOTAL DO ATIVO		202	8.897	TOTAL DO PASSIVO		202	8.897

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 17ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI230
 (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	(222)	1.966
Prêmio		704	-
Total das receitas da intermediação financeira		482	1.966
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	222	(1.966)
Prêmio		(704)	-
Total das despesas da intermediação financeira		(482)	(1.966)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas		(190)	(158)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(190)	(158)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	56	266
Despesas Financeiras		(56)	(266)
Total do resultado financeiro		-	-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		190	158
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 17ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI230
 (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	1.243	12.100
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		28	198
Total das entradas de caixa		1.271	12.298
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(2.100)	(12.401)
Amortização do principal		(1.108)	(10.937)
Juros		(288)	(1.464)
Prêmio		(704)	-
(-) Pagamento de despesas	8	(190)	(158)
(-) Devolução de excedente de arrecadação		-	(1.610)
Total das saídas de caixa		(2.290)	(14.169)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		(1.019)	(1.871)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		1.221	3.092
No fim do exercício		202	1.221
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(1.019)	(1.871)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 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 22J1329281, 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, 01 de novembro de 2022 à 28 de fevereiro de 2025, conforme nota explicativa 1.f.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários decorrentes de cédula de crédito bancário, conforme descrito na nota explicativa 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; Alienação Fiduciária de Quotas; Cessão Fiduciária; Aval; Fundo de Obras; Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.
- f) A operação teve vencimento antecipado em 28 de fevereiro de 2025 conforme nota explicativa 6.c em decorrência do não pagamento das PMT’s vencidas no mês de fevereiro e março de 2025; congelando o saldo devedor na data correspondente.

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 DOS EXERCÍCIOS 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 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 políticas contábeis materiais adotadas para elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

a) Caixa e equivalente de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação, principalmente cotas de fundo de investimento, operações compromissadas e Certificado de Depósito Bancário - CDB. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, não superando o valor de mercado conforme Resolução CVM nº 60.

b) Instrumentos financeiros

b.1) Ativos financeiros não derivativos

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b.2) Passivos financeiros não derivativos

São representados por obrigações por emissão dos CRIs, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos de quaisquer custos de transações atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS 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 DOS EXERCÍCIOS 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 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>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	188	1.191
Aplicação automática	14	30
Total	<u>202</u>	<u>1.221</u>

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 17ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI230
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO 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\$ 56 (R\$ 266 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 Empreendimento Imobiliário Residencial Vernazza 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 17ª Emissão da 1ª série da Emissora, sob registro ISIN BRPVSCCRI230.

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

A operação teve vencimento antecipado em 28 de fevereiro de 2025 conforme nota explicativa 6.c em decorrência do não pagamento das PMT's vencidas no mês de fevereiro e março de 2025; a companhia não realizou atualização monetária sobre o saldo devedor, travando o mesmo na data do seu vencimento e após negociações com os devedores começou o processo de execução das garantias conforme deliberação, nota explicativa 12.

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo inicial	7.676	18.111
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	(222)	1.966
(-) Recebimento de direitos creditórios	(1.243)	(12.100)
(-) Utilização de Valor retido (i)	(153)	(301)
Saldo Final	6.058	7.676

(i) Utilização dos fundos para complementar o pagamento do CRI.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 17ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI230
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS 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	-	348
ii. de 31 a 60 dias	-	342
iii. de 61 a 90 dias	-	336
iv. de 91 a 120 dias	-	330
v. de 121 a 150 dias	-	324
vi. de 151 a 180 dias	-	318
vii. de 180 a 360 dias	-	-
viii. acima de 361 dias	6.058	5.678
Total	<u>6.058</u>	<u>7.676</u>
Circulante	-	3.506
Não Circulante	6.058	4.170
Total	<u>6.058</u>	<u>7.676</u>

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

Foi realizado uma provisão para perda no valor a pagar para os detentores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, decorrentes da decretação do vencimento antecipado, cujo valor é apresentado como conta retificadora, conforme nota explicativa 6.c.

Descrição	30/09/2025	Adições	Reversões	30/09/2024
(-) Provisão para a redução no valor de recuperação dos direitos creditórios	6.058	6.058	-	-
Total	<u>6.058</u>	<u>6.058</u>	-	-

- d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias de alienação fiduciária de imóveis; alienação fiduciária de quotas; cessão fiduciária; 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.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 17ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI230
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

A administração é responsável pela cobrança dos direitos creditórios, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial bem como adoção dos procedimentos necessários para execução de eventuais garantias envolvidas.

f. Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o período, e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:

Os eventos de pré-pagamentos referem-se à antecipação do pagamento dos créditos imobiliários pelos devedores da operação, por amortização extraordinária ou regaste antecipado conforme previsto no termo de securitização da operação:

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 17ª 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	7.676	18.111
(+) Juros e atualização de CRI	(222)	1.966
(+) Prêmio	704	-
(-) Juros pagos	(288)	(1.464)
(-) Amortizações	(1.108)	(10.937)
(-) Prêmio	(704)	-
Saldo Final	6.058	7.676

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

(Em milhares de reais - R\$)

A operação teve vencimento antecipado em 28 de fevereiro de 2025 conforme nota explicativa 6.c em decorrência do não pagamento das PMT's vencidas no mês de fevereiro e março de 2025; a companhia não realizou atualização monetária sobre o saldo devedor, travando o mesmo na data do seu vencimento e após negociações com os devedores começou o processo de execução das garantias conforme deliberação, nota explicativa 12.

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	Vencimento antecipado em 28 de fevereiro de 2025
Valor da série atualizado:	R\$ 6.058 (R\$ 7.676 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	11,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Vencimento antecipado em 28 de fevereiro de 2025
Cronograma de amortização:	Vencimento antecipado em 28 de fevereiro de 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 27 de dezembro 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 novembro, e autorizaram que a Emissora utilize os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento da PMT novembro, isentando a Devedora do pagamento de multa e juros moratórios em virtude da impontualidade no pagamento, a despeito do previsto na cláusula 10.1 da CCB, destacando que o referido pagamento será realizado em conjunto com o pagamento da PMT de dezembro de 2024;

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

(Em milhares de reais - R\$)

-
- A concessão de autorização para que a Emissora utilize os recursos existentes no Fundo de Despesas como complemento de modo a efetivar o pagamento da PMT dezembro;
 - A não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 letra (p) da CCB, em razão do não cumprimento da obrigação de enviar o relatório de destinação de recursos semestrais, referente aos períodos encerrados em outubro de 2023, março de 2024 e outubro de 2024, e aprovaram concessão de prazo suplementar de 45 dias, a contar da presente assembleia, para que a Devedora envie os relatórios de Destinação de Recursos, conforme disposto na cláusula 1.3.1 da CCB;
 - A não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 letra (a) da CCB, em razão do não cumprimento da obrigação de enviar à Emissora a declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, e aprovaram a concessão suplementar de 45 dias, a contar da presente assembleia, para que a Devedora envie a declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 9.7 da CCB;
 - A não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 letra (a) da CCB, em razão do não cumprimento da obrigação de envio à Emissora do laudo de avaliação do Imóvel Garantia, nos termos da cláusula 2.4.1 da Alienação Fiduciária de Imóvel, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 45 dias, a contar da presente assembleia, para que a Devedora envie o laudo de avaliação do Imóvel Garantia, nos termos da cláusula supramencionada;
 - A não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 letra (a) da CCB, em razão do não cumprimento da obrigação de envio à Emissora e ao Agente Fiduciário do balanço patrimonial e das demonstrações financeiras da Devedora e da Avalista F. Nogueira, referente ao exercício social finalizado em 2023, nos termos da cláusula 12.2. letra (u) da CCB, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 45 dias, a contar da presente assembleia, para que a Devedora envie o balanço patrimonial e das demonstrações financeiras da Devedora e da Avalista F. Nogueira, nos termos da cláusula supramencionada;
 - A não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 letra (a) da CCB, em razão do não cumprimento da obrigação de envio à Emissora e ao Agente Fiduciário da Declaração do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física dos Avalistas, referente ao exercício social finalizado em 2023, nos termos da cláusula 12.2. letra (t) da CCB, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 45 dias, a contar da presente assembleia, para que a Devedora envie a Declaração do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física dos Avalistas, nos termos da cláusula supramencionada;
 - A não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 letra (a) da CCB, em razão do não cumprimento da obrigação de envio à Emissora e ao Agente Fiduciário da cópia do contrato social da Sociedade contendo o número atualizado das Quotas em garantia, além de cópia das demonstrações financeiras ou balanços, conforme o caso, do exercício social finalizado em 2023, nos termos da cláusula 1.2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 45 dias, a contar da presente assembleia, para que a Devedora envie a cópia do contrato social da Sociedade contendo o número atualizado das Quotas em garantia, além de cópia das demonstrações financeiras ou balanços, conforme o caso, nos termos da cláusula supramencionada; e

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

(Em milhares de reais - R\$)

-
- A não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 letra (a) da CCB, em razão do não cumprimento da obrigação de formalizar o Termo de Cessão, conforme previsto na cláusula 1.7 do Contrato de Cessão Fiduciária, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 45 dias, a contar da presente assembleia, para que a Devedora formalize o Termo de Cessão, nos termos da cláusula supramencionada;
 - A não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, em razão do desenquadramento do Índice de Garantia de Liberação das Parcelas, nos termos da cláusula 7.4 da CCB, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 45 dias, a contar da presente assembleia, para que a Devedora providencie o enquadramento do Índice de Garantia de Liberação das Parcelas;
 - A não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, em razão do desenquadramento do índice de Garantia do Fluxo Mensal, nos termos da cláusula 7.3. da CCB, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 45 dias, a contar da presente assembleia, para que a Devedora providencie o enquadramento do Índice de Garantia do Fluxo Mensal;
 - A não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, em razão do desenquadramento do índice de Garantia do Saldo Devedor, nos termos da cláusula 7.2.3. da CCB, e aprovaram a concessão de prazo suplementar de 45 dias, a contar da presente assembleia, para que a Devedora providencie o enquadramento do Índice de Garantia do Saldo Devedor;
 - A não decretação de vencimento antecipado não automático da CCB e, conseqüentemente dos CRI, diante do descumprimento do prazo previsto na cláusula 5.4 da CCB, para que a Devedora reconstituísse o Fundo de Reserva, nos moldes previstos na cláusula supramencionada, e aprovaram concessão de prazo suplementar de 45 dias, a contar da presente assembleia, para que a Devedora providencie a recomposição do Fundo de Reserva; e
 - A concessão de prazo suplementar de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da presente assembleia, para que a Devedora promova a transferência dos recursos para Conta Centralizadora, visando a quitação do Saldo Devedor das unidades 903, 609, 1006, 107, 809, 108 e 1108.

Em 09 de janeiro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 30 de setembro de 2024 nos termos do artigo 25, inciso I da Resolução CVM nº 60.

Em 09 de abril de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- Que a Emissora, o Agente Fiduciário e o futuro assessor legal a ser contratado, ficam autorizados, a praticarem todos os atos necessários à viabilização da presente deliberação, bem como celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir o deliberado;

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

(Em milhares de reais - R\$)

-
- A ratificação da incidência 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 das PMT's vencidas: (i) no dia 27 de fevereiro de 2025 no âmbito da CCB, e no dia 28 de fevereiro de 2025 no âmbito dos CRI ("PMT fevereiro"); e (ii) no dia 27 de março de 2025 no âmbito da CCB, e no dia 28 de março de 2025 no âmbito dos CRI ("PMT março").

Em 04 de junho de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A amortização no importe de R\$ 702 ao Saldo Devedor da Operação, apurado em 30 de maio de 2025, no importe de R\$ 7.465 considerando a declaração de Vencimento Antecipado da Emissão, nos termos da 12ª AEI, de modo que após a efetivação da referida amortização o Saldo Devedor passará a ser R\$ 6.761, considerando a data de 30 de maio de 2025.

Em 04 de junho de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- Retificar o item (i) da Ordem do Dia e das Deliberações da 13ª AEI, de forma a corrigir o valor indicado para amortização de R\$ 702 para R\$ 704, de forma que o item (i) das Deliberações, passará a vigorar com a seguinte redação:

"(i) Os Titulares dos CRI, representando 100% dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, aprovaram a amortização no importe de R\$ 704, referente ao Saldo Devedor da Operação, apurado em 30 de maio de 2025, no importe de R\$ 7.465 considerando a declaração de Vencimento Antecipado da Emissão, nos termos da 12ª AEI, de modo que após a efetivação da referida amortização o Saldo Devedor passará a ser R\$ 6.761, considerando a data de 30 de maio de 2025."

Em 05 de setembro 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 da CCB, e conseqüentemente dos CRI, conforme termos anteriormente aprovados na 12ª AEI, desde que formalizada a Confissão de Dívida; e
- Que o valor de R\$ 211 contido no Fundo de Contencioso, constituído nos termos da 12ª AEI, seja transferido para o Fundo de Despesas, conforme previsto nos Documentos da Operação, e que os eventuais valores disponíveis que excederem, nesta data, sejam utilizados para realizar Amortização Extraordinária da CCB e conseqüentemente dos CRI;

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

(Em milhares de reais - R\$)

- A formalização da Confissão de Dívida, a ser celebrada entre a Devedora, Avalistas e a Emissora, nos termos da minuta prevista no Anexo II da presente ata, em que a Devedora confessa e reconhece, em caráter irrevogável e irretratável, ser devedora da Securitizadora, no âmbito da CCB e dos CRI, da quantia líquida e certa, nesta data (“Data Base”), de R\$ 7.269.835,66 (sete milhões, duzentos e sessenta e nove mil, oitocentos e trinta e cinco reais e sessenta e seis centavos) (“Valor de Principal”) da CCB e dos CRI, sendo que o PU nesta data possui o valor de R\$ 390,85137957, e conseqüentemente, ajustar o Anexo I - Cronograma de Pagamentos da CCB e o Anexo II - Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios dos CRI do Termo de Securitização, que passarão a vigorar na forma prevista no Anexo III;
- A suspensão para recomposição do Fundo de Reserva, nos termos CCB e Termo de Securitização, enquanto a Confissão de Dívida estiver em cumprimento; e
- A contratação do escritório Porto Puerto Advogados Associados, inscrito no CNPJ sob o nº 19.571.378/0001-73, para atuar como assessor legal e implementar as condições objeto das deliberações nesta ata de assembleia, cujos honorários advocatícios foram pagos, às expensas do Patrimônio Separado da Emissão, nos termos da proposta prevista no Anexo IV.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	30/09/2025	30/09/2024
Fundo de Despesa Flat (i)	18	110
Fundo de Contencioso (ii)	184	-
Outros Passivos	-	1.111
Total	202	1.221

- (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) Recurso retido para o pagamento de possíveis contencões.

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 17ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI230
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 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	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 Ltda. S.S.	Anual	3	3
Assessoria e Consultoria	Mdf Global Ltda	Eventual	10	-
Assessoria e Consultoria	Fabiola Rubik Sociedade Individual De Advocacia	Eventual	30	-
Assessoria e Consultoria	Patrícia Brasil Sociedade Individual de Advocacia	Eventual	25	-
Honorários Advocatícios	Haselof	Eventual	1	6
Gestão e cobrança de recebíveis	Cesar Augusto Soares - ME	Mensal	-	18
Administração de carteira	Cesar Augusto Soares - ME	Mensal	17	-
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	28	19
Agente Custodiante	Companhia Hipotecária Piratini	Anual	2	2
Serviço de Verificação e Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	-	3
Gestão e administração	Cia Província de Securitização	Mensal	51	53
Horas Extraordinárias	Cia Província de Securitização	Eventual	9	26
Escriturador	Bancos	Mensal	7	7
Taxa de utilização B3	B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	Mensal	2	2
Outras despesas administrativas	Correios/Motoboy/Cartório	Mensal	1	1
Medição de obra	Empirica Gestão de Cobranças	Eventual	-	14
Total			190	158

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

(Em milhares de reais - R\$)

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os certificados de recebíveis imobiliários da 17ª emissão da série 1ª não serão objeto de classificação de risco.

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

11. SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

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

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

- A incidência da Condição Resolutiva prevista na cláusula 3ª do Instrumento de Confissão de Dívida, de forma a incidir todos os seus efeitos, principalmente no que tange ao cancelamento da sustação dos efeitos de vencimento antecipado da CCB, e conseqüentemente dos CRI, voltando, a presente Emissão ao estado em que se encontrava anteriormente, permanecendo, portanto a obrigação da Devedora de pagar a Credora os valores devidos na CCB, acrescido dos juros, atualização monetária, despesas, penalidades e demais encargos definidos na CCB e demais Documentos da Operação, em razão da decretação de vencimento antecipado realizado em 09 de abril de 2025, através de "Assembleia Especial de Investidores de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 17ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização" ("12ª AEI");

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

(Em milhares de reais - R\$)

▪ As seguintes ações:

(a) a contratação de assessor legal para atuação na consecução dos atos decorrentes da manutenção da condição resolutiva no âmbito dos CRI, cujo pagamento dos honorários será realizado às expensas do Patrimônio Separado da Emissão. Consignando que, para fins de contratação do assessor legal, os Titulares de CRI, deverão escolher entre os escritórios: (i) Muniz Ferreira e Caravieri Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ/ MF nº 09.172.012/0001-78; (ii) Felsberg e Pedretti Advogados, inscrito no CNPJ/ MF nº 52.566.122/0001-43; ou (iii) Negrao, Ferrari Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ/ MF nº 10.336.302/0001-99, em até 05 Dias Úteis, contados da realização desta Assembleia, ficando a definição do escritório escolhido a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, que poderão manifestar expressamente sua escolha através de e-mail eletrônico enviado à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário;

(b) a criação de um fundo de contencioso, para garantir recursos suficientes para a execução das garantias, para arcar com custas judiciais e extrajudiciais atreladas ao escopo de contratação do assessor legal acima indicado, assim com as eventuais despesas em aberto da emissão ("Fundo de Contencioso") cujo valor provisionado e necessário deverá ser aportado sempre que solicitado pela Emissora e mantido na Conta Centralizadora, sempre no valor mínimo equivalente à 2 meses de despesas da operação, desde a data desta Assembleia;

(c) a autorizar que a Emissora notifique a Devedora sobre o aperfeiçoamento da condição resolutiva e início do processo de excussão, em até 02 Dias Úteis, contados da realização desta Assembleia;

(d) aprovar a quitação da totalidade do saldo devedor dos CRI, por meio de Dação em Pagamento pela Emissora aos Titulares dos CRI, estes entendidos como aqueles que ocuparem a posição dos CRI na data da formalização da Dação em Pagamento, na hipótese, única e específica, de não atendimento de solicitação, realizada pela Emissora, de aporte de recursos necessários para fazer frente com despesas decorrentes da execução das garantias ou para defesa de procedimentos administrativos ou judiciais relacionados com a Emissão ("Despesas de Execução"), caso o Fundo de Contencioso não seja suficiente para cobrir as Despesas de Execução, no prazo de 10 Dias Úteis, ficando aprovado automaticamente a quitação integral dos CRI mediante a cessão de todos os Créditos Imobiliários, Garantias e eventual saldo disponível na Conta Centralizadora aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 25, inciso IV, letra b, da RCVM 60, sendo certo que as despesas, incluídas mas não limitadas a contratação de assessor legal, taxas, custas, impostos e emolumentos, correrão às exclusivas expensas dos Titulares dos CRI; e

(e) autorizar que a Emissora prossiga com a inscrição do nome da Devedora junto ao órgão de restrição de crédito "Serasa Experian";

- Solicitarem expressamente à Emissora e ao Agente Fiduciário a inclusão de um novo item de deliberação na presente assembleia que não constou no edital de convocação, visando a concessão de autorização à Emissora para que esta, após a retenção dos recursos necessários para constituição do Fundo de Contencioso, utilize 100% dos recursos remanescentes e alocados na Conta Centralizadora como forma de amortização do saldo devedor da CCB, e conseqüentemente dos CRI.