

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 18ª EMISSÃO DAS
SÉRIES 1ª E 2ª - CRI - ISINS NºS BRPVSCCRI1Y6
E BRPVSCCRI5N0

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2025

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 18ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª E 2ª - CRI - ISINS NºS
BRPVSCCRI1Y6 E BRPVSCCRI5N0

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 18ª Emissão Das Séries 1ª e 2ª - CRI - ISINs N°s BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 18ª Emissão Das Séries 1ª e 2ª - CRI - ISINs N°s BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0 ("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; e
- Avaliação das adequadas divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

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

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

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

Resposta da auditoria sobre o assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

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

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a realização e recuperação dos recebíveis imobiliários, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A Administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelas legislações aplicáveis aos patrimônios separados e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas nas legislações aplicáveis aos Patrimônios Separados, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Securitizadora; e
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 18 de setembro de 2025.

BALANÇO PATRIMONIAL

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 18ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0

(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		12.706	4.320	CIRCULANTE		12.706	4.320
Caixa e equivalentes de caixa	4	56	24	Captação de recursos	6	12.650	4.296
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		12.650	17.886
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário a integralizar		-	(13.590)
Direitos Creditórios	5	12.650	4.296	Outras obrigações	7	56	24
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		12.650	4.296	Valores retidos com regime fiduciário		29	24
				Credores diversos		27	-
NÃO CIRCULANTE		65.216	47.726	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		65.216	47.726
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		65.216	47.726	Captação de recursos	6	65.216	47.726
Direitos Creditórios	5	65.216	47.726	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		65.216	47.726
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		65.216	47.726				
TOTAL DO ATIVO		<u>77.922</u>	<u>52.046</u>	TOTAL DO PASSIVO		<u>77.922</u>	<u>52.046</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 18ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0

(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
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	5	10.039	5.046
Total das receitas da intermediação financeira		10.039	5.046
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(10.039)	(5.046)
Total das despesas da intermediação financeira		(10.039)	(5.046)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas		(304)	(164)
Despesas tributárias		(23)	-
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(327)	(164)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	3	-
Despesas Financeiras		(3)	-
Total do resultado financeiro		-	-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		327	164
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO			
		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 18ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0
 (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
FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO			
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Integralização dos CRI	6	25.662	25.690
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	3.949	-
(+) Outros recebimentos		179	166
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		2	-
Total das entradas de caixa		29.792	25.856
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(9.857)	(4.873)
Amortização do principal		(1.240)	(1.555)
Juros		(8.617)	(3.318)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	(19.563)	(20.810)
(-) Pagamento de despesas	8	(323)	(164)
(-) Pagamento de despesas iniciais		(17)	-
Total das saídas de caixa		(29.760)	(25.847)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		32	9
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		24	15
No fim do exercício		56	24
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		32	9

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 22J0347078 - 24J3525117, 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 17 de outubro de 2022 à 05 de junho de 2026 e 2ª 29 de novembro de 2024 à 06 de julho de 2026.
- 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; Alienação Fiduciária de Quotas; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Garantia Fidejussória e 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	40	-
Aplicação automática	16	24
Total	<u>56</u>	<u>24</u>

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 18ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0
(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\$ 3 (R\$ 0 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 Rovic 64 Empreendimento Imobiliário 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 18ª Emissão da Emissora, sob registro ISIN BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0.

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
Saldo inicial	52.022	26.159
(+) Aquisição de direitos creditórios (i)	25.662	25.690
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	10.039	5.046
(-) Recebimento de direitos creditórios	(3.949)	-
(-) Utilização de Valor retido (ii)	(5.908)	(4.873)
Saldo Final	77.866	52.022

- (i) Valor nominal da aquisição dos direitos creditórios é R\$ 25.463 (R\$ 25.343 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\$ 199 (R\$ 347 em 2024), valor pago na cessão foi de R\$ 19.563 (R\$ 20.810 em 2024) e o valor remanescente de R\$ 6.099 (R\$ 4.880 em 2024) foi retido no pagamento da cessão para constituição de fundos de despesas;
- (ii) Utilização dos fundos para complementar o pagamento do CRI;

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 18ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0
(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	2.454	-
ii. de 31 a 60 dias	1.128	-
iii. de 61 a 90 dias	1.671	-
iv. de 91 a 120 dias	1.724	-
v. de 121 a 150 dias	1.621	-
vi. de 151 a 180 dias	4.052	-
vii. acima de 180 dias	65.216	52.022
Total	<u>77.866</u>	<u>52.022</u>
Circulante	12.650	4.296
Não Circulante	<u>65.216</u>	<u>47.726</u>
Total	77.866	52.022

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; alienação fiduciária de quotas; cessão fiduciária de direitos creditórios; garantia fidejussória e 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 18ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0
(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	247	dez/22	124
ago/24	118	jan/23	75
set/24	226	fev/23	117
out/24	-	mar/23	112
nov/24	286	abr/23	186
dez/24	364	mai/23	167
jan/25	-	jun/23	158
fev/25	-	jul/23	60
mar/25	-	set/23	37
abr/25	-	out/23	75
mai/25	-	nov/23	92
jun/25	-	dez/23	89
jul/25	-	jan/24	111
ago/25	-	fev/24	237
set/25	-	mar/24	184
out/25	-	abr/24	395
nov/25	-	mai/24	79
dez/25	-	jun/24	196

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.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 18ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0
(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\$)

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 18ª 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:

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo inicial	52.022	26.159
(+) Emissões	25.662	25.690
(+) Juros e atualização de CRI	10.039	5.046
(-) Juros pagos	(8.617)	(3.318)
(-) Amortizações	(1.240)	(1.555)
Saldo Final	77.866	52.022

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	11 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 65.730 (R\$ 52.022 em 30 de junho de 2024)
Taxa de juros efetiva:	3,96% a.a. de juros + 100% da variação do indexador conforme 3º aditamento do termo de securitização.
Indexador:	CDI
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Apenas no vencimento

Série: 2ª

Prazo de vencimento:	12 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 12.136 (R\$ 43.144 em 31 de março de 2024)
Taxa de juros efetiva:	4,22% 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 01 de Agosto de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A renegociação do saldo devedor no importe de R\$ 1.400, devidamente apurado em 30 de junho de 2024, referente a letra (b) da cláusula 3.1.3.2 do Contrato de Cessão, de modo que os aportes adicionais deverão ser realizados pela Devedora em 12 parcelas mensais e consecutivas no importe de R\$ 150, sendo a primeira parcela devida em julho de 2024, e a última parcela no importe de R\$ 70, totalizando assim a quantia de R\$ 1.870; e
- A alteração do Cronograma de Obras previsto no Anexo VII do Contrato de Cessão, de modo que a nova redação do Cronograma de Obras, passará a vigorar conforme prevista no Anexo II;
- 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 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 razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam, autorizados, a praticarem todos os atos necessários, bem como a celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir o deliberado.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 18ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0
(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\$)

Em 30 de Setembro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A modificação das características da Oferta dos CRI ainda em curso nos termos da ICVM 476, alterando o Termo de Securitização o qual previa, nos termos de suas Cláusulas 4.2. e 3.3.3, que a integralização dos CRI seria realizada à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, de modo a prever a possibilidade de subscrição, pelo Titular dos CRI, nesta data, dos CRI Residuais, e estabelecer prazos, processos decisórios e demais procedimentos para que a integralização dos CRI Residuais seja realizada, em uma ou mais datas, conforme chamadas de capital a serem realizadas pela Emissora ao Titular dos CRI, independentemente do encerramento da Oferta, qual será realizado pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, tudo nos termos do Compromisso de Investimento e, conforme previsto no art. 18. § 2º, da Resolução CVM nº 60;
- A celebração do Compromisso de Investimento nesta data, nos termos e condições da minuta disposta no Anexo II;
- A celebração do aditamento ao Termo de Securitização de forma a incluir o Compromisso de Investimento no rol dos instrumentos que compõem os Documentos da Operação, bem como os prazos, processos decisórios e demais procedimentos para que a integralização dos CRI Residuais seja realizada, em uma ou mais datas, conforme chamadas de capital a serem realizadas pela Emissora ao Titular dos CRI, e independentemente do encerramento da Oferta; e
- A autorização anteriormente concedida à Emissora para que esta realizasse a alteração na cláusula 5.3.1 do Contrato de Cessão, de modo a prever que a verificação do Coverage de Obra será realizada pelo agente de garantias da operação, além de incluir no mesmo instrumento a cláusula 5.3.1.1, que versa sobre o Coverage de Garantia.

Em 29 de Novembro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A Securitizadora a adquirir os Novos Créditos Imobiliários, oriundos da CCB 2, no valor de R\$ 12.000, a ser emitida pela Devedora, em favor da Instituição Financeira, por meio da qual a Instituição Financeira concederá o financiamento imobiliário à Devedora e cujos recursos serão destinados à construção do Empreendimento Alvo, estando os Novos Créditos Imobiliários melhor descritos no Anexo II, para vincular os Novos Créditos Imobiliários à Emissão dos CRI da 2ª Série, estando os CRI da 2ª Série melhor descritos no Anexo III;
- O compartilhamento de todas as Garantias atualmente vinculadas à CCB 1, e consequentemente dos CRI da 1ª Série, aos Novos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB 2 e dos CRI da 2ª Série, uma vez que estas são e/ou serão, conforme o caso, vinculadas ao mesmo patrimônio separado, sendo o produto da excussão de qualquer das Garantias aplicado na quitação total ou parcial das Obrigações Garantidas de forma proporcional, conforme previsto no aditamento ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, bem como a alteração da definição de "Obrigações Garantidas" previstas nos Documentos da Operação nesse sentido;

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

- A celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Escritórios, pela Securitizadora, por meio da qual os avalistas, Roberto de Castro Visnevski e Nora Maria Alves Visnevski, alienarão fiduciariamente os Escritórios, em benefício da Securitizadora, cujos recebíveis oriundos de comercialização serão, ainda, cedidos fiduciariamente, em benefício da Securitizadora, por meio de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, em garantia das Obrigações Garantidas. Os Escritórios atualmente se encontram alienados fiduciariamente, em favor do Banco Inter S.A., nos termos da CCB Inter, pela Rovic, de forma que a Devedora e a Rovic deverão apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, uma vez baixado o Ônus Escritórios, as matrículas atualizadas dos Escritórios indicando o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Escritórios, sob pena de vencimento antecipado das CCB;
- Que a Securitizadora adote todas as medidas aplicáveis para aperfeiçoar/efetivar a aquisição dos Novos Créditos Imobiliários e a emissão dos CRI da 2ª Série, incluindo, mas sem se limitar: (a) a formalização da CCB 2; (b) a formalização da cessão, pela Instituição Financeira à Securitizadora, dos Novos Créditos Imobiliários; (c) a emissão da CCI 2 para representar os Novos Créditos Imobiliários; (d) a vinculação da CCI 2 à emissão dos CRI da 2ª Série, de forma que os Novos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB 2, representados pela CCI 2, por conseguinte, passem a integrar o Patrimônio Separado dos CRI, por meio da formalização e registro de aditamento ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis;
- A inclusão do vencimento antecipado cruzado da CCB 1 e da CCB 2 como um Evento de Vencimento Antecipado constante da Cláusula 13 das CCB 1 e CCB 2; e
- O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da CCB 1 e, conseqüentemente, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme aplicável, deixem de ser atualizados monetariamente, (b) a alteração dos juros remuneratórios da CCB 1 e dos CRI da 1ª Série sejam correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,96% a.a. (três inteiros e noventa e seis centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, durante o período de vigência, e (c) a alteração da data de vencimento da CCB 1 para 03 de junho de 2026 e dos CRI da 1ª Série para 05 de junho de 2026 e a conseqüente alteração da periodicidade e forma de pagamento da amortização e da periodicidade de pagamento dos juros remuneratórios da CCB 1 e dos CRI da 1ª Série. Sendo certo que em caso de aprovação deste item, a Alteração da Remuneração e a Alteração da Atualização Monetária, ocorrerão na próxima Data de Pagamento.

Em 06 de Junho de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A inclusão, sob condição suspensiva, da CF Suspensiva como garantia dos CRI;
- A celebração de todos os instrumentos necessários para a constituição da garantia prevista no item (i) da Ordem do Dia acima, em até 15 (quinze) dias a contar da assinatura; e
- A outorga de garantia fidejussória, na modalidade de fiança, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Rovic 63 no âmbito da Promessa de Venda e Compra e do Contrato de Opção.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 18ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0
(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\$)

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

- As Deliberações da 7ª AEI, de forma a corrigir o instrumento firmado e a cláusula autorizadora, de forma que o item (iii) das Deliberações, passará a vigorar com a seguinte redação:
- Nos termos do item "(ii)" da Cláusula 4.1 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças, a outorga de garantia fidejussória, na modalidade de fiança, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Rovic 63 no âmbito da Promessa de Venda e Compra e do Contrato de Opção.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	30/06/2025	30/06/2024
Fundo de Despesas Flat (i)	29	24
Outros Passivos (ii)	27	-
Total	56	24

- (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) 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 18ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0
(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 Incorridas no Exercício 2025	Valor das Despesas Incorridas no Exercício 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
Serviço de avaliação imobiliária	JJ4 Engenharia Consultiva Ltda	Anual	3	-
Custo CETIP	B3 Brasil Bolsa Balcão	Mensal	11	7
Assessoria e Consultoria	Dalo e Tognotti Sociedade de Advogados	Único	72	-
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	33	18
Agente Custodiante	Companhia Hipotecária Piratini	Mensal	19	2
Serviço de Verificação e Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	-	3
Monitoramento	Monitor Imobiliário	Único	-	39
Taxas	CVM/Anbima	Único	37	-
Gestão e administração	Cia Província de Securitização	Mensal	48	54
Coordenador Líder	Cia Província de Securitização	Único	6	-
Horas Extraordinárias	Cia Província de Securitização	Eventual	6	1
Escriturador	Bancos	Mensal	10	8
Outras despesas administrativas	Correios/Motoboy/Cartório	Eventual	1	-
Agente de garantias	Monitor Imobiliário	Mensal	67	8
Medição Física	Monitor Imobiliário	Anual	3	17
Total			323	164

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª e 2ª série da 18ª 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

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

- A prorrogação do pagamento dos Juros Remuneratórios para os dias 15 de agosto de 2025 no âmbito das CCBs e 18 de agosto de 2025 no âmbito dos CRI, sem impactar o Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios, e a fórmula de cálculo prevista nos Documentos da Operação, de tal forma que os Juros Remuneratórios continuarão sendo calculados até as datas de 15 de agosto de 2025 e 18 de agosto de 2025.

Em 05 de Agosto de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A não declaração de vencimento antecipado das CCBs, e consequentemente dos CRI, em virtude da não celebração dos instrumentos necessários para a constituição da garantia e aprovar a prorrogação do prazo de celebração de referidos instrumentos;
- Que a Securitizadora adquira os Novos Créditos Imobiliários, oriundos da CCB 3, no valor de R\$ 10.000, a ser emitida pela Devedora, em favor da Instituição Financeira, por meio da qual a Instituição Financeira concederá o financiamento imobiliário à Devedora e cujos recursos serão destinados à construção do Empreendimento Alvo, estando os Novos Créditos Imobiliários, para vincular os Novos Créditos Imobiliários à Emissão dos CRI da 3ª Série;

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 18ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI1Y6 e BRPVSCCRI5N0
(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 alteração da Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na Cláusula 8.10 do Termo de Securitização;
- O compartilhamento de todas as Garantias atualmente vinculadas à CCB 1 e à CCB 2, e conseqüentemente dos CRIs da 1ª e 2ª Séries, aos Novos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB 3 e dos CRI da 3ª Série, uma vez que estas são e/ou serão, conforme o caso, vinculadas ao mesmo patrimônio separado, sendo o produto da excussão de qualquer das Garantias aplicado na quitação total ou parcial das Obrigações Garantidas de forma proporcional, conforme previsto no aditamento ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, bem como a alteração da definição de “Obrigações Garantidas” previstas nos Documentos da Operação nesse sentido;
- A alteração da Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na Cláusula 8.10 do Termo de Securitização, de forma que este passe a vigor na forma prevista no Anexo IV desta ata.