

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 94ª
EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº
BRPVSCCRI669

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 94ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI669

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro 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 94ª Emissão da Série 1ª - CRI - ISIN nº BRPVSCCRI669
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 94ª Emissão da Série 1ª - CRI - ISIN nº BRPVSCCRI669 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Companhia Província de Securitização ("Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 24 de março (data de início da operação) à 31 de dezembro de 2025, 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 período de 24 de março (data de início da operação) à 31 de dezembro 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 período de 24 de março (data de início da operação) à 31 de dezembro de 2025, as quais descrevem que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento das legislações aplicáveis aos Patrimônios Separados e do artigo 50º da Resolução CVM nº 60/21, que requerem que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

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

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

Resposta da auditoria ao assunto

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

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

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

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

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

Resposta da auditoria sobre o assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

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

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

Responsabilidades da Administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

São Paulo, 25 de março de 2026.

BALANÇO PATRIMONIAL

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 94ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI669

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A.)

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025		Nota Explicativa	2025
ATIVO			PASSIVO		
CIRCULANTE		1.642	CIRCULANTE		4.385
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.601	Captação de recursos	6	2.724
			Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		9.093
			Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário a integralizar		(6.369)
Direitos Creditórios	5	41	Outras obrigações	7	1.661
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		41	Valores retidos com regime fiduciário		13
			Credores diversos		1.648
NÃO CIRCULANTE		25.493	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		22.750
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		25.493	Captação de recursos	6	11.938
Direitos Creditórios	5	25.493	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		11.938
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		25.493			
			Outras obrigações	7	10.812
			Credores diversos		10.812
TOTAL DO ATIVO		27.135	TOTAL DO PASSIVO		27.135

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 94ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI669

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A.)

PERÍODO DE 24 DE MARÇO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	5	6.963
Total das receitas da intermediação financeira		<u>6.963</u>
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Juros e atualização de CRI	6	(1.619)
Prêmio	6	(85)
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(1.704)</u>
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		<u>5.259</u>
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Outras despesas administrativas	8	(155)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		<u>(155)</u>
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas Financeiras	4	297
Despesas Financeiras		(257)
Total do resultado financeiro		<u>40</u>
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		(5.144)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u><u>-</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 94ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI669

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A.)

PERÍODO DE 24 DE MARÇO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025
FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO		
ENTRADAS DE CAIXA		
(+) Integralização dos CRI	6	16.301
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	8.163
(+) Outros recebimentos		14
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		237
Total das entradas de caixa		<u>24.715</u>
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	<u>(3.343)</u>
Amortização do principal		(1.641)
Juros		(1.617)
Prêmio		(85)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	(15.450)
(-) Pagamento de despesas	8	(153)
(-) Pagamento de despesas iniciais		(273)
(-) Outros pagamentos		(32)
(-) Devolução de excedente de arrecadação	5	<u>(3.863)</u>
Total das saídas de caixa		<u>(23.114)</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		<u><u>1.601</u></u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do período		-
No fim do período		1.601
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		<u><u>1.601</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 24 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

(Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Província de Securitização (“Emissora”, “Securitizedora” 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 25B3690940, 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 ao período de 24 de março (data de início da operação) à 31 de dezembro de 2025.

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

- a) Datas de início e término da emissão: CRI 1ª, de 24 de fevereiro de 2025 a 21 de agosto de 2028.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de home equity, conforme descrito na nota explicativa nº 5.
- c) Crítérios 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 período: Fiança; Alienação Fiduciária; Cessão Fiduciária; Sobregarantia; e Fundos.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, regido pela Lei 14.430/22 e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, nos pronunciamentos, orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) requeridos na Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 24 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

(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.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 24 de março (data de início da operação) à 31 de dezembro de 2025 e por este motivo, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 25 de março de 2026.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 24 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

(Em milhares de reais - R\$)

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 31 de dezembro 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 24 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

(Em milhares de reais - R\$)

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 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 período 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 período, 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 24 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

(Em milhares de reais - R\$)

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	<u>31/12/2025</u>
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	708
Aplicação automática	893
Total	<u>1.601</u>

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição sendo atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores. As receitas financeiras oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDB's) totalizaram o montante de R\$ 297.

5. INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE DIREITOS CREDITÓRIOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS COM REGIME FIDUCIÁRIO

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos:

A emissão é lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de home equity, cujo cedente é a Swiss Park Caieiras Incorporadora Spe Ltda., que tem como instituição custodiante a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e instituição fiduciária a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., vinculados em regime fiduciário para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, sendo a 94ª Emissão da 1ª série da Emissora, sob registro ISIN BRPVSCCRI669.

A aquisição dos créditos é feita pela taxa da operação, que possui como indexador IPCA e taxa média ponderada de 7,4% a.a., considerando o valor vigente das parcelas vincendas dos direitos creditórios imobiliários.

	<u>31/12/2025</u>
Saldo inicial	-
(+) Aquisição de direitos creditórios (i)	26.734
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	6.963
(-) Recebimento de direitos creditórios	(8.163)
(+) Devolução de excedente de arrecadação (ii)	3.863
Saldo Final	<u>25.534</u>

i) Valor nominal da aquisição dos direitos creditórios é R\$ 26.734, valor pago na cessão foi de R\$ 15.450 que está de acordo com o que foi integralizado no CRI e o valor remanescente de R\$ 11.284 é o excedente do lastro que será pago conforme a performance da operação e da integralização do CRI.

ii) A operação prevê recebimentos superiores aos Créditos Cedidos ao CRI. Nos termos dos documentos da operação, os recursos excedentes pertencem ao Cedente e serão devolvidos conforme a ordem de alocação prevista na cascata de pagamento.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 24 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

(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

	<u>31/12/2025</u>
a. por prazo de vencimento	
i. até 30 dias	522
ii. de 31 a 60 dias	606
iii. de 61 a 90 dias	577
iv. de 91 a 120 dias	698
v. de 121 a 150 dias	573
vi. de 151 a 180 dias	581
vii. de 180 a 360 dias	21.936
viii. acima de 361 dias	41
Total	<u>25.534</u>
Circulante	41
Não Circulante	<u>25.493</u>
Total	<u>25.534</u>

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

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

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

d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias de fiança; alienação fiduciária; cessão fiduciária; sobre garantia; e fundos.

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 94ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI669
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 24 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

(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 regate antecipado conforme previsto no termo de securitização da operação:

Série: 1ª

Mês	Valor
abr/25	191
mai/25	294
jun/25	294
jul/25	182
ago/25	116
set/25	85
out/25	115
nov/25	125
dez/25	239

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 94ª Emissão da 1ª Série emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei 14.430/22, vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

Movimentação do CRI

	31/12/2025
Saldo inicial	-
(+) Emissões	16.301
(+) Juros e atualização de CRI	1.619
(+) Prêmio	85
(-) Juros pagos	(1.617)
(-) Amortizações	(1.641)
(-) Prêmio	(85)
Saldo Final	14.662

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 24 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

(Em milhares de reais - R\$)

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	31 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 14.662
Taxa de juros efetiva:	4,95% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	CDI
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Apenas no vencimento

O cronograma de amortização da emissão considera uma curva na qual foi incorporada a previsão de amortização extraordinária. Em razão dessa estrutura, observa-se um descasamento temporal entre os fluxos de curto e longo prazo do ativo e do passivo. Adicionalmente, até a data-base das demonstrações financeiras, os valores efetivamente recebidos têm superado as projeções consideradas na referida curva, resultando em amortizações superiores às inicialmente estimadas.

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 período:

Não houve quaisquer assembleias ou deliberações dos investidores.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	31/12/2025
Fundo de Despesa Flat (i)	13
Excedente de lastro (ii)	10.812
Outros passivos	1.648
Total	12.473

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 24 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

(Em milhares de reais - R\$)

- (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) A operação prevê recebimento de valores em valor superior aos que estão alienados fiduciariamente à emissão do CRI, os quais são de propriedade do devedor e, serão devolvidos após conforme cascata de pagamentos do termo de cessão.

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:

- a) Despesas recorrentes e extraordinárias pagas, que são necessárias para manutenção da operação:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incurridas no Período
			2025
Tarifa Bancária	Bancos	Mensal	8
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	2
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	8
Assessoria e Consultoria	Negrão, Ferrari Sociedade de Advogados	Anual	8
Serviço de Administração de Carteira	Planetaserv Assessoria Financeira Ltda	Mensal	12
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	2
Despesa de Securitização	Cia Província de Securitização	Mensal	71
Escriturador	Bancos	Mensal	5
Taxa de utilização B3	B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	Mensal	3
Agente de garantias	Monitor Imobiliário	Mensal	34
Total			153

As Despesas Recorrentes da operação até a data base dessas Demonstrações Financeiras totalizaram o montante de R\$ 155, R\$ 2 refere-se a despesas tributárias efetivas da operação ligadas a securitização que não foram reembolsadas junto a cedente/devedora e R\$ 153 transitou pelo financeiro da operação.

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os certificados de recebíveis imobiliários da 94ª emissão da série 1ª não serão objeto de classificação de risco.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 24 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

(Em milhares de reais - R\$)

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

11. SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

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

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 24 de fevereiro de 2026, foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A não decretação de Recompra Compulsória dos CRI, nos termos da cláusula 9.1. item (x), em decorrência do descumprimento da obrigação prevista na cláusula 12.1. item (xvii), ambas mencionadas no Contrato de Cessão, que consiste na Manutenção do Valor VGV Líquido até dezembro/2025 (conforme definido). Ficando concedido waiver pelo período de 4 (quatro) meses para que a Devedora realize a Manutenção do Valor de VGV Líquido, que deverá ser novamente verificado em junho/2026;
- A concessão de Waiver, a despeito do previsto na cláusula 6.1., do Contrato de Cessão, para que a Razão de Garantia Mínima fique desenquadrada pelo período de 3 (três) meses a contar da assinatura da presente assembleia, limitado a 150% (cento e cinquenta por cento) a cada Data de Verificação pelo período concedido;
- Que as integralizações a incorrer terão a verificação do piso de 150% (cento e cinquenta por cento) pelo período acima indicado, para que as Liberações Subsequentes (conforme definidas) possam ser efetivadas.