

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 89ª EMISSÃO DA
SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI5X9

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 89ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI – ISIN Nº BRPVSCCRI5X9

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026

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 89ª Emissão da Série 1ª - CRI - ISIN nº BRPVSCCRI5X9

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 89ª Emissão da Série 1ª - CRI - ISIN nº BRPVSCCRI5X9 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Companhia Província de Securitização ("Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 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 anteriormente referidas para o exercício findo em 30 de junho de 2026 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 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 2026, 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.

Direcionamento dos recebíveis da operação

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 12 às demonstrações financeiras, para o exercício findo em 30 de junho de 2026, a qual descreve o processo de regularização do direcionamento dos recebíveis para a conta arrecadadora da operação, após descumprimento contratual deliberado em assembleia especial de investidores realizada em 24 de junho de 2026. Conforme divulgado, houve recomposição parcial dos valores devidos e a Emissora permanece adotando as medidas previstas nos documentos da operação para o integral cumprimento dessa obrigação. Nossa opinião não está ressalvada em relação 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 às suas obrigações junto ao agente fiduciário. Devido à 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, incluindo suas garantias;
- Verificação da custódia dos direitos creditórios e CRIs emitidos;
- Comparação da posição da carteira dos recebíveis imobiliários com os relatórios financeiros, analisando a titularidade dos ativos ao Patrimônio Separado;
- Comparação das premissas previstas nos ativos e passivos registrados, avaliando seu adequado registro e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Avaliação das adequadas divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Patrimônio Separado sobre os Recebíveis imobiliários a receber e os CRIs a pagar, assim como a correta mensuração, 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 oferecidas sobre os direitos creditórios;
- 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, 28 de setembro de 2026.

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 89ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI5X9
(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)
EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025
(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2026	2025		Nota Explicativa	2026	2025
ATIVO				PASSIVO			
CIRCULANTE		7.198	4.078	CIRCULANTE		7.198	4.078
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.752	1.297	Captação de recursos	6	1.446	2.781
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		27.455	41.019
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário a integralizar		(26.009)	(38.238)
Direitos Creditórios	5	1.446	2.781	Outras obrigações	7	5.752	1.297
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		1.446	2.781	Valores retidos com regime fiduciário		4	937
				Fiscais e previdenciárias		1	-
				Credores diversos		5.743	348
				Provisão para pagamentos a efetuar		4	12
NÃO CIRCULANTE		7.564	13.855	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		7.564	13.855
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		7.564	13.855	Captação de recursos	6	7.564	13.855
Direitos Creditórios	5	7.564	13.855	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		7.564	13.855
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		7.564	13.855				
TOTAL DO ATIVO		14.762	17.933	TOTAL DO PASSIVO		14.762	17.933

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 89ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI5X9

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2026	2025
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	5	2.047	1.144
Prêmio	5	-	802
Total das receitas da intermediação financeira		2.047	1.946
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(2.047)	(1.144)
Prêmio	6	-	(802)
Total das despesas da intermediação financeira		(2.047)	(1.946)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas	8	(273)	(99)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(273)	(99)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	415	117
Despesas Financeiras		(415)	(117)
Total do resultado financeiro		-	-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		273	99
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 89ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI5X9

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2026	2025
FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO			
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Integralização dos CRI	6	-	16.761
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	9.559	2.171
(+) Outros recebimentos	5	7.416	165
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		377	92
Total das entradas de caixa		17.352	19.189
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(9.673)	(2.071)
Amortização do principal		(7.656)	-
Juros		(2.017)	(1.269)
Prêmio		-	(802)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	-	(15.482)
(-) Utilização de Fundos	8	(8)	-
(-) Pagamento de despesas	8	(273)	(87)
(-) Pagamento de despesas iniciais		-	(250)
(-) Liberação de Fundos		(2.943)	(3)
Total das saídas de caixa		(12.897)	(17.892)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		4.455	1.297
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício/período		1.297	-
No fim do exercício/período		5.752	1.297
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		4.455	1.297

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(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 24L2728044, 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 exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 02 de janeiro de 2025 (data de início da operação) à 30 de junho 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 19 de dezembro de 2024 à 26 de dezembro de 2028.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios 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/período: Alienação Fiduciária de Imóveis Capote; Alienação Fiduciária de Imóveis Barô; Alienação Fiduciária de Quotas Com Condição Suspensiva Manzanillo; Alienação Fiduciária de Quotas Com Condição Suspensiva Blaze; Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Barô; Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Capote; Fundos de Despesas; Fundos de Obras; Fundo de Juros; Fiança; e Aval.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(Em milhares de Reais - R\$)

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 60/21, 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 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 25 de setembro 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 60/21.

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 EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO 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 30 de junho de 2026 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 EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO 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 exercício/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 exercício/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 EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(Em milhares de Reais - R\$)

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	30/06/2026	30/06/2025
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	5.431	1.182
Aplicação automática	321	115
Total	5.752	1.297

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição sendo atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores. As receitas financeiras oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDB's) e aplicações automáticas totalizaram o montante de R\$ 415 (R\$ 117 em 2025).

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 cédula de crédito bancário, cujo as devedoras são a Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda e Blaze Empreendimento Imobiliário Ltda, que tem como instituição custodiante a Oxy Companhia Hipotecária S.A. 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 89ª Emissão da 1ª série da Emissora, sob registro ISIN BRPVSCCRI5X9.

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

Movimentação dos Direitos Creditórios		
	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	16.636	-
(+) Aquisição de direitos creditórios (i)	-	16.761
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	2.047	1.144
(+) Prêmio	-	802
(-) Recebimento de direitos creditórios	(9.559)	(2.171)
(+) Valor retido (ii)	-	100
(-) Utilização de Valor retido (iii)	(114)	-
(+) Outros recebimentos (iv)	7.416	-
(-) Amortização do principal (v)	(7.416)	-
Saldo Final	9.010	16.636

- (i) Valor nominal da aquisição dos direitos creditórios é R\$ 0 (R\$ 16.599 em 2025), 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\$ 0 (R\$ 162 em 2025), valor pago na cessão foi de R\$ 0 (R\$ 15.482 em 2025) e o valor remanescente de R\$ 0 (R\$ 1.279 em 2025) foi retido no pagamento da cessão para constituição de fundos de despesas;
- (ii) Valor retido que será destinado ao cumprimento das obrigações da emissão no decorrer da operação;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(Em milhares de Reais - R\$)

- (iii) Utilização dos fundos para complementar o pagamento do CRI;
(iv) Recebimento para resgate antecipado da CCB2, conforme 7ª AEI.

- 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	30/06/2026	30/06/2025
i. até 30 dias	138	263
ii. de 31 a 60 dias	129	248
iii. de 61 a 90 dias	134	267
iv. de 91 a 120 dias	120	251
v. de 121 a 150 dias	117	225
vi. de 151 a 180 dias	-	244
vii. de 180 a 360 dias	808	1.283
viii. acima de 361 dias	7.564	13.855
Total	9.010	16.636
Circulante	1.446	2.781
Não Circulante	7.564	13.855
Total	9.010	16.636

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 exercício/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 capote; alienação fiduciária de imóveis barô; alienação fiduciária de quotas com condição suspensiva manzanillo; alienação fiduciária de quotas com condição suspensiva blaze; cessão e promessa de cessão fiduciária de recebíveis barô; cessão e promessa de cessão fiduciária de recebíveis capote; fundos de despesas; fundos de obras; fundo de juros; fiança; e aval.

- 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 89ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN BRPVSCCRI5X9
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(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:

Eventos de pré-pagamentos

Antecipações

Série: 1ª

Mês	Valor	Mês	Valor
set/25	240	set/24	-

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 89ª 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		
	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	16.636	-
(+) Emissões	-	16.761
(+) Juros e atualização de CRI	2.047	1.144
(+) Prêmio	-	802
(-) Juros pagos	(2.017)	(1.269)
(-) Amortizações (i)	(7.656)	-
Saldo Final	9.010	16.636

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(Em milhares de Reais - R\$)

- (i) O montante de R\$7.656 é referente 7.608 quantidades de CRI que foram retiradas da posição de custódia dos Investidores, conforme 7ª AEI, em razão do Resgate Antecipado CCB2, de forma que o PU do CRI passa a ser equivalente a R\$ 1.006,55384100, na data de 08 de outubro de 2025. Quantidades remanescentes a integralizar no valor de R\$26.009.

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	29 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 9.010 (R\$ 16.636 em 30 de junho de 2026)
Taxa de juros efetiva:	4,50% 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/período:

Em 25 de setembro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- Que a Devedora 2, e/ou os Avalistas realizem uma Nova Emissão de Dívida, para emissão de notas comerciais estruturais, no valor total de R\$ 70.000, as quais serão vinculadas como lastro de operação de securitização para futura emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) das 1ª e 2ª séries da 26ª emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., a serem distribuídos por meio de oferta pública (“Oferta”), e serão devidos pela Devedora 2, cujo recursos serão destinados, em parte ou totalmente, para a Amortização Extraordinária Facultativa exclusivamente da CCB 2, de forma integral, nos termos da cláusula 6.2 do Termo de Securitização e cláusula 4.1 da CCB 2, que deverá ser realizada até a data de 08 de outubro de 2025;
- A dispensa da apresentação da notificação e do Prêmio de Pré-Pagamento pela Devedora 2 e/ou Avalistas, a despeito do disposto nas cláusulas 4.1 da CCB 2 e 6.2 do Termo de Securitização;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(Em milhares de Reais - R\$)

- A constituição de ônus sobre o Imóvel Barô, sobre as Quotas da Devedora 2 e/ou sobre determinadas Unidades do Empreendimento Alvo Barô, em garantia à Nova Emissão de Dívidas, sem que incida os efeitos de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB 2, conforme cláusulas 6.5.4, item (xxiv) do Termo de Securitização e cláusula 13.2, item (x) da CCB 2. Restou aprovado que a devedora constitua alienação fiduciária sobre o Imóvel Barô de modo superveniente e, caso haja alienação fiduciária sobre as quotas da Devedora 2 e cessão fiduciária de direitos creditórios, estes devem ser constituídos sob condição suspensiva de quitação integral da CCB 2, tendo em vista que a liberação da totalidade das garantias da Devedora 2 e do Imóvel Barô, no âmbito da CCB 2, somente ocorrerá quando a Emissora atestar o efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa da CCB 2, ora prevista no item (ii) acima; e
- O cancelamento, pelo Titular dos CRI, da quantidade de CRI até então subscritos e não integralizados, na forma do Compromisso de Investimento celebrado, em montante equivalente a 12 quantidades de CRI, exclusivamente em relação à CCB 2. Sendo certo que, as Partes deverão aditar o Compromisso de Investimento e os demais Documentos da Operação, prevendo o cancelamento das quantidades de CRI retromencionadas, de tal forma que restará o equivalente a 26.009 (vinte e seis mil e nove) quantidades de CRI a integralizar, em relação à CCB 1.

Em 07 de outubro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- Os itens (ix) e (x) da Ordem do Dia, sendo certo que a Nova Emissão de Dívida deverá ocorrer em até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da assinatura da Assembleia.
- Os itens (i) à (viii) da Ordem do Dia à comprovação da Nova Emissão de Dívida, prevista no item (x) da Ordem do Dia, bem como à Nova Emissão de Dívida relativa à CCB 2 (quando em conjunto, “Novas Emissões de Dívidas”), conforme condições e prazos aprovados na Assembleia Especial de Investidores realizada em 25 de setembro de 2025 (“5ª AEI”). Sendo certo que, caso as Novas Emissões de Dívidas não ocorram pelas Devedora 1 e/ou devedora 2, os Titulares dos CRI deverão se reunir em nova Assembleia Especial de Investidores para deliberar acerca de todos os itens da Ordem do Dia da Assembleia, em até 15 (quinze) dias, contados do prazo de cura para as Novas Emissões de Dívidas ocorrer, quais sejam 08 de outubro de 2025 em relação à CCB 2, e 15 de outubro de 2025 em relação à CCB 1.

Em 10 de outubro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A rerratificação da deliberação tratada no item (i) da 5ª AEI, de forma que, ao invés de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, seja realizado o Resgate Parcial dos CRI, exclusivamente referente à CCB 2, diante do pagamento antecipado total do saldo devedor da referida CCB 2, realizado em 07 de outubro de 2025, com os recursos da Nova Emissão de Dívida (conforme definido na 5ª AEI), mantendo-se inalterado o cancelamento autorizado pelo Titular dos CRI, da quantidade de CRI até então subscritos e não integralizados, na forma do Compromisso de Investimento celebrado em 24 de junho de 2025 entre a Emissora e os Investidores, em montante equivalente a 12.392 (doze mil, trezentos e noventa e dois) quantidades de CRI, exclusivamente em relação à CCB 2;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(Em milhares de Reais - R\$)

- A concordância da retirada de 7.608 quantidades dos CRI da posição de custódia dos investidores, em razão do Resgate Antecipado CCB2, de acordo com as quantidades de cada investidor indicada no Anexo II desde instrumento, de forma que o PU do CRI passa a ser equivalente a R\$ 1.006,55384100, na data de 08 de outubro de 2025.

Em 31 de outubro de 2026 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 Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, nos termos do Art. 25., inciso I, da Resolução CVM nº 60, relativas ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2025. Sendo certo que, o relatório das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado pode ser verificado na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet <https://provinciasecuritizadora.com.br/Detalheemissao?id=204>).

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

- A sustação da decretação de Vencimento Antecipado Automático da CCB 1 (conforme definido no Termo de Securitização) e, conseqüentemente, dos CRI, com fulcro na cláusula 13.1, item (a) da CCB 1, uma vez que a Devedora 1 (conforme definido no Termo de Securitização) descumpriu a obrigação de direcionamento dos Recebíveis oriundos dos Contratos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) para a Conta Arrecadadora 1 (conforme definido no Termo de Securitização), conforme disposto na cláusula 5.7, item (ii) do Contrato de Cessão e cláusula 4.5 dos Contratos de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Sendo certo que, caso seja sustada a declaração de Vencimento Antecipado Automático da CCB 1, fica aprovada a concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura da Assembleia, para que a Devedora 1 comprove o integral cumprimento das obrigações dispostas supracitadas, a ser atestado pelo Agente de Monitoramento (conforme definido) e confirmado pela Securitizadora, sendo observado que referido prazo é adicional àquele anteriormente concedido pela Assembleia Especial de Investidores da 1ª Série da 89ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de 07 de outubro de 2025 ("6ª AEI"), o qual não foi cumprido pela Devedora 1;
- A não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB 1 (conforme definido no Termo de Securitização) e, conseqüentemente, dos CRI, com fulcro na cláusula 13.2, itens (bb) e (cc) da CCB 1, em razão do cumprimento intempestivo da apresentação do replanejamento do Cronograma de Obras, assim como a retomada das obras do Empreendimento Alvo Capote, conforme atestado no Relatório de Medição expedido pela Binswanger Brazil (empresa definida logo abaixo);
- A não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB 1 e, conseqüentemente, dos CRI, com fulcro a cláusula 13.2, item (j) da CCB 1, em razão do cumprimento intempestivo da obrigação de comprovar o envio das Notificações aos Adquirentes das Unidades vinculadas a Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme disposto na cláusula 4.3 dos Contratos de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(Em milhares de Reais - R\$)

- A não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB 1 e, consequentemente, dos CRI, com fulcro a cláusula 13.2, item (j) da CCB 1, em razão do cumprimento intempestivo da obrigação de comprovar a Destinação de Recursos (conforme definido no Termo de Securitização) da CCB 1, mediante envio do Relatório Semestral (conforme definido no Termo de Securitização), acompanhado dos Documentos Comprobatórios (conforme definido no Termo de Securitização), conforme disposto na cláusula 2.2 da CCB 1;
- A não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB 1 e, consequentemente, dos CRI, com fulcro a cláusula 13.2, item (jj) da CCB 1, em razão do cumprimento intempestivo da obrigação de comprovar o endosso e/ou das Apólices em favor da Securitizadora referente aos Seguros (conforme definido no Termo de Securitização), conforme disposto na cláusula 6.12.2 do Contrato de Cessão;
- A não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB 1 e, consequentemente, dos CRI, com fulcro a cláusula 13.2, item (j) da CCB 1, em razão do cumprimento intempestivo da obrigação de comprovar o registro, no Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo – SP (“Cartório de RTD”), do “Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Capote”, formalizado em 27 de junho de 2025 (“2º Aditamento ao Contrato de CF Capote”), na forma e prazo disposto na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis - Capote;
- A não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB 1 e, consequentemente, dos CRI, com fulcro a cláusula 13.2, item (j) da CCB 1, em razão da não celebração de aditamento ao Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis - Capote (conforme definido no Termo de Securitização), com o objetivo de excluir o item (c) da Cláusula 1.1, tendo em vista que os recebíveis decorrentes da retrovenda de determinadas Unidades Capote não mais integrarão a presente cessão fiduciária, conforme aprovado na 6ª AEI. Sendo certo que, caso aprovado o presente item, as Partes deverão celebrar o referido aditamento em até 30 (trinta) dias úteis, contados da assinatura da presente Assembleia, e a Devedora 1 deve apresentar o comprovante de prenotação em até 5 (cinco) dias úteis, contados da assinatura do aditamento, assim como apresentar o comprovante de registro perante o Cartório de RTD em até 10 (dez) dias, contado da assinatura da presente Assembleia, prorrogado automaticamente em caso de eventuais exigências e desde que comprovado pela Devedora;
- A alteração do item f) da Ordem de Prioridade de Pagamentos da CCB 1 (conforme definido no Contrato de Cessão), disposto na cláusula 8.11 do Termo de Securitização, e item g) da cláusula 5.7.10 do Contrato de Cessão, para que a Emissora siga com um resgate parcial das quantidades – proporcional às quantidades de cada Titular de CRI - ao invés da Amortização Extraordinária Obrigatória, pontualmente até que todas as quantidades de CRI restantes a integralizar, no montante equivalente 26.009 (vinte e seis mil e nove) quantidades de CRI, seja finalizado, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 89ª Emissão da Companhia Província de Securitização, formalizado em 24 de junho de 2025 e deliberado pela Assembleia Especial de Investidores da 1ª Série da 89ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de 25 de setembro de 2025 (“5ª AEI”). Fica consignado que, após a finalização das integralizações das quantidades de CRI restantes, a Ordem de Prioridade de Pagamentos e a Ordem de Prioridade de Pagamentos da CCB 1 voltará com a Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme disposto nos Documentos da Operação;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(Em milhares de Reais - R\$)

- A substituição do Agente de Medição contratado, pela empresa especializada B. INTERNACIONAL REAL ESTATE LTDA, inscrita no CPNJ/MF nº 02.164.894/0001-80 (“Binswanger Brazil”), que será responsável pelo acompanhamento físico e financeiro do Empreendimento Alvo Capote e prestará um relatório informativo sobre a evolução das obras do Empreendimento Alvo Capote, cuja remuneração pela prestação de serviços será paga diretamente pela Devedora 1; e
- A liberação para a Devedora 1 do montante total de R\$ 3.464, correspondente ao excedente apurado após a correta aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamento da CCB 1, nos termos da cláusula 5.7.10 do Contrato de Cessão, referente aos recursos oriundos das vendas das Unidades do Empreendimento Alvo Capote arrecadados até maio de 2026 (exclusive), desde que seja comprovada a necessidade dos recursos para o desenvolvimento das obras do Empreendimento Alvo Capote mediante a apresentação do Relatório de Medição. Sendo certo que, caso aprovado o presente item, a liberação ocorrerá em até 03 (três) Dias Úteis, contados do recebimento do próximo Relatório de Medição pela Binswanger Brazil.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	30/06/2026	30/06/2025
Fundo de Despesas (i)	-	146
Fundo de Despesa Flat (ii)	4	9
Fundo de Juros (iii)	-	782
Provisão para pagamentos a efetuar	4	12
Outros Passivos (iv)	5.743	-
Imposto retido a recolher	1	348
Total	5.752	1.297

- (i) Recursos destinado ao pagamento de despesas do patrimônio separado;
- (ii) As despesas Iniciais (flat), correspondem as despesas necessárias para realização da operação, despesas não recorrentes, cujos valores foram retidos pela emissora no pagamento do valor da cessão na primeira data de integralização;
- (iii) Recursos destinado ao pagamento de juros do patrimônio separado;
- (iv) 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:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(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 Período
			2026	2025
Tarifa Bancária	Bancos	Mensal	14	2
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	3	1
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda.	Anual	-	3
Gestão e cobrança de recebíveis	Monitor Imobiliário	Mensal	47	-
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Mensal	31	7
Agente Custodiante	Companhia Hipotecária Piratini	Anual	4	-
Taxas	CVM/Anbima	Única	12	-
Gestão e administração	Cia Província de Securitização	Mensal	50	22
Horas Extraordinárias	Cia Província de Securitização	Eventual	13	14
Escriturador	Bancos	Mensal	7	3
Taxa de utilização B3	B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	Mensal	5	2
Outras despesas administrativas	Correios/Motoboy/Cartório	Eventual	1	-
Agente de garantias	Monitor Imobiliário	Mensal	69	29
Avaliação e medição de obra	Dexter Engenharia	Mensal	25	4
Total			281	87

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os certificados de recebíveis imobiliários da 89ª emissão da série 1ª não serão objeto de classificação de risco.

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 02 DE JANEIRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 30 DE JUNHO DE 2025.

(Em milhares de Reais - R\$)

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

Conforme descrito na nota explicativa 6.c, a Assembleia Especial de Investidores realizada em 24 de junho de 2026 deliberou sobre determinados descumprimentos contratuais e operacionais identificados no âmbito da operação. A partir de julho de 2026, as obrigações não pecuniárias objetos das deliberações foram regularizadas, não remanescendo pendências relacionadas a tais eventos na data de emissão destas demonstrações financeiras. Adicionalmente, no que se refere ao direcionamento dos recebíveis para a conta arrecadadora da operação, foi observada a recomposição parcial dos valores devidos, permanecendo a Emissora na condução dos procedimentos de monitoramento e notificação previstos nos documentos da operação para o integral cumprimento da obrigação.

Exceto pelo assunto descrito acima, não houve eventos subsequentes ocorridos entre 30 de junho de 2026 e a data de aprovação destas demonstrações financeiras que requeressem ajustes ou divulgação adicional.