

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

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2025

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

Demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2025

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Administradores e Investidores do  
Patrimônio Separado da 4ª Emissão da Série 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCR11P4  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 4ª Emissão da Série 1ª - CRI - ISIN Nº BRPVSCCR11P4 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Companhia Província de Securitização ("Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de junho de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislações aplicáveis aos patrimônios separados, que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme notas explicativas nºs 1 e 2.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfases

Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para as notas explicativas nºs 1 e 2 às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025, as quais descrevem que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento das legislações aplicáveis aos Patrimônios Separados e do artigo 50º da Resolução CVM nº 60/21, que requerem que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Encerramento do Patrimônio Separado

Chamamos a atenção para as notas explicativas nºs 1, 5 e 6 às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025, as quais apresentam o encerramento da operação em função do resgate antecipado e liquidação integral das obrigações junto aos investidores do Patrimônio Separado da 4ª Emissão da Série 1ª - CRI- ISIN Nº BRPVSCCR11P4 em 27 de março de 2025, restando apenas saldo para liquidação de outras obrigações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

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

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

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

### Resposta da Auditoria ao assunto

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

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

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

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

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

### Resposta da Auditoria sobre o assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

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

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

### **Responsabilidades da Administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras**

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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

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

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

São Paulo, 18 de setembro de 2025.

## BALANÇO PATRIMONIAL

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

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais)

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

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

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais)

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

(Em milhares de reais - R\$)

---

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Província de Securitização (“Emissora”, “Securitizadora” e/ou “Companhia”) foi constituída em 19 de dezembro de 2000 como sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Anteriormente, sua sede localizava-se na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo a alteração registrada na Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de outubro de 2019.

No desempenho de 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 22H1140550, ao qual se referiam as demonstrações financeiras disponibilizadas em cumprimento ao disposto, principalmente, na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, bem como pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e alterações posteriores, relativas aos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

- a) Datas de início e término da emissão: CRI 1ª, 16 de agosto de 2022 a 26 de março de 2025 em decorrência do resgate antecipado da operação .
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão foi lastreada em créditos imobiliários decorrentes de cédula de crédito bancário e contratos de compra e venda, conforme descrito na nota explicativa nº 5.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não teve 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 fosse o caso, a utilização desses mecanismos ocorreu durante o exercício: Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Quotas; Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; Fiança e Fundo de Reserva.
- f) Operação encerrada em 27 de março de 2025 em decorrência do resgate antecipado da operação, conforme assembleia do dia 25 de março de 2025 (nota explicativa nº 6.c) e liquidação integral das obrigações junto aos investidores, restando apenas os valores referentes a outras obrigações que serão liquidadas perante o encerramento da conta corrente.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024  
(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 e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendiam aquelas incluídas na legislação societária brasileira, nos pronunciamentos, orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) requeridos na Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das informações anuais individuais exigiu que a Administração fizesse julgamentos, estimativas e premissas que afetaram a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem ter divergido dessas estimativas.

As demonstrações financeiras incluíram 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 foram apresentadas em Real (R\$), que era a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 18 de setembro de 2025.

## 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas para elaboração dessas demonstrações financeiras foram as seguintes:

### a) Caixa e equivalentes de caixa

Incluíam 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 foram 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

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

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

(Em milhares de reais - R\$)

---

b.2) Passivos financeiros não derivativos

Foram representados por obrigações decorrentes da emissão dos CRIs, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos de quaisquer custos de transações atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identificou que o Patrimônio Separado passava a integrar as disposições contratuais do instrumento. Foram medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorreu quando as obrigações contratuais foram retiradas, canceladas ou vencidas.

c) Redução ao valor recuperável ("*impairment*")

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconheceu perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas esperadas dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário foram estabelecidas quando existia evidência provável de que o Patrimônio Separado não seria capaz de receber os valores devidos, e seus impactos foram registrados em contrapartida no passivo do Patrimônio Separado. O valor da perda esperada foi calculado como a diferença entre valor contábil e valor recuperável dos recebíveis.

Além da verificação da situação de inadimplência, foram considerados outros fatores que poderiam 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 foi reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tinha uma obrigação legal ou construtiva que pudesse ser estimada de maneira confiável e fosse provável que um recurso econômico fosse exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais foram efetuadas de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

Em 30 de junho de 2025 não houve 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 foram 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 foram apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

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

(Em milhares de reais - R\$)

---

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros foram reconhecidas dentro de "receitas da intermediação financeira" e "despesas da intermediação financeira" na demonstração do resultado, utilizando-se o método da taxa efetiva de juros. Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Série estimou os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considerou perdas de crédito futuras.

Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

Foi formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacaram a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências tivessem efetivamente impactado as expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabeleciam as determinações legais.

g) Informação por segmento

O Patrimônio Separado operou com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considerou que nenhuma divulgação adicional por segmento fosse necessária.

h) Imposto de renda e contribuição social

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

i) Demonstração do fluxo 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 foram registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado do exercício foi atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que fizeram jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentou patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado tivesse apresentado prejuízo no exercício, este teria impactado os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo tivesse superado esse valor, o montante que excedesse deveria ter sido reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN BRPVSCCR1P4  
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	30/06/2025	30/06/2024
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	-	1.889
Aplicação automática	4	7
Total	4	1.896

Inicialmente as cotas de fundos de investimento foram 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 fundos de investimentos totalizaram o montante de R\$ 185 (R\$ 178 em 2024).

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

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos:

A emissão foi lastreada em direitos creditórios decorrentes de cédula de crédito bancário e contratos de compra e venda, cujo a devedora era a Tarjab - Carinás Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, que tinha como instituição custodiante a Companhia Hipotecária Piratini - CHP e instituição fiduciária a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., vinculados em regime fiduciário para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, sendo a 1ª série da 4ª Emissão da Emissora, sob registro ISIN BRPVSCCR1P4.

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

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo inicial	26.100	26.123
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	2.501	3.200
(+) Prêmio	316	-
(-) Recebimento de direitos creditórios	(29.867)	(3.520)
(-) Devolução de excedente de lastro (i)	950	297
Saldo Final	-	26.100

- (i) 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, foram devolvidos após o cumprimento dos pagamentos prioritários conforme definido no termo de securitização, que no exercício foi no montante de R\$ 3.479, sendo R\$ 950 o excedente proveniente dos recebíveis relacionados aos pagamentos do CRI e R\$ 2.529 dos recursos excedentes à liquidação da mesma, com o resgate dos fundos passivo atrelado.

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

(Em milhares de reais - R\$)

---

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

Na análise da Emissora, não houve perdas estimadas a serem constituídas em função do resgate antecipado da operação que ocorreu em 27 de março de 2025.

c. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão contou com as garantias de alienação fiduciária de imóvel; alienação fiduciária de quotas; promessa de cessão fiduciária de recebíveis; fiança e fundo de reserva.

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

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora foi iniciado imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e considerou 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 foi responsável pela cobrança dos direitos creditórios, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial bem como adoção dos procedimentos necessários para execução de eventuais garantias envolvidas.

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

Os eventos de pré-pagamentos referiam-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:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN BRPVSCCR1P4  
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

Eventos de pré-pagamentos  
Antecipações

Série: 1ª

Mês	Valor	Mês	Valor
jul/24	120	dez/22	137
ago/24	55	jan/23	95
set/24	99	fev/23	144
out/24	-	mar/23	123
nov/24	115	abr/23	195
dez/24	146	mai/23	164
jan/25	102	jun/23	159
fev/25	136	jul/23	60
mar/25	26.138	set/23	31
abr/25	-	out/23	60
mai/25	-	nov/23	68
jun/25	-	dez/23	63
jul/25	-	jan/24	73
ago/25	-	fev/24	146
set/25	-	mar/24	110
out/25	-	abr/24	217
nov/25	-	mai/24	42
dez/25	-	jun/24	99

f. 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 assumiu a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

6. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE CRI COM REGIME FIDUCIÁRIO - CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão emitidos sob o regime fiduciário estavam lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022, vinculados a este Patrimônio Separado apresentaram as seguintes características:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - ISIN BRPVSCCR1P4  
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

(Em milhares de reais - R\$)

Movimentação do CRI		
	30/06/2025	30/06/2024
Saldo inicial	26.100	26.123
(+) Juros e atualização de CRI	2.501	3.200
(+) Prêmio	316	-
(-) Juros pagos	(1.690)	(2.255)
(-) Amortizações	(26.911)	(968)
(-) Prêmio	(316)	-
Saldo Final	-	26.100

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	Operação liquidada por resgate antecipado em 27 de março de 2025 (nota explicativa nº 1.f)
Valor da série atualizado:	R\$ - (R\$ 26.123 em 30 de junho de 2024)
Taxa de juros efetiva:	9,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Operação liquidada por resgate antecipado em 27 de março de 2025 (nota explicativa nº 1.f)
Cronograma de amortização:	Operação liquidada por resgate antecipado em 27 de março de 2025 (nota explicativa nº 1.f)

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

Os investidores puderam, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberar sobre matéria de interesse, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada CRI devidamente subscrito e integralizado correspondeu a um voto. Foi 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 foram excluídos os Certificados de Recebíveis que eventualmente estivessem em tesouraria; os que fossem de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que fossem subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que estivesse em cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

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

(Em milhares de reais - R\$)

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

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

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

Em 21 de Março de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A Amortização Extraordinária Total da Cédula de CCB 1 pela Devedora e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Total, nos termos da cláusula 6.2 do Termo de Securitização, mediante o pagamento pela Devedora de prêmio equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) do saldo devedor (saldo do valor nominal unitário acrescido da remuneração) do CRI apurado na data em que for realizado o Resgate Antecipado Total, qual seja o dia 25 de março de 2025.

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

- A prorrogação do prazo anteriormente concedido na 6ª AEI, para que a Devedora realize a Amortização Extraordinária Total CCB1 e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Total, nos termos da cláusula 6.2 do Termo de Securitização, mediante o pagamento de prêmio equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) do saldo devedor (saldo do valor nominal unitário acrescido da remuneração) do CRI apurado na data em que for realizado o Resgate Antecipado Total, qual deverá ser realizado no dia 27 de março de 2025."

## 7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	30/06/2025	30/06/2024
Fundo de Despesas	-	17
Fundo de Reserva	-	1.534
Outros Passivos (i)	4	345
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>1.896</b>

- (i) Parcelas recebidas antecipadamente que serão liberadas ao cedente no encerramento da conta corrente no mês subsequente.

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

(Em milhares de reais - R\$)

## 8. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado contou, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração foi igualmente demonstrada:

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

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
			2025	2024
Tarifa Bancária	Bancos	Mensal	1	1
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	3	3
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda.	Anual	3	3
Custo CETIP	B3 Brasil Bolsa Balcão	Mensal	2	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	42	37
Agente Custodiante	Companhia Hipotecária Piratini	Semestral	10	9
Serviço de Verificação e Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Mensal	-	5
Monitoramento Mensal	Monitor Imobiliário	Mensal	-	17
Gestão e administração	Cia Província de Securitização	Mensal	43	51
Horas Extraordinárias	Cia Província de Securitização	Eventual	1	6
Escriturador	Bancos	Mensal	5	7
Taxa de utilização B3	B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	Mensal	-	3
Agente de garantias	Monitor Imobiliário	Mensal	17	-
Total			127	142

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

---

#### 9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 4ª emissão não foram objeto de classificação de risco.

#### 10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

#### 11. SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidenciou que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais foram 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 observou premissas que a orientaram no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabeleceram: (a) que o auditor não representava a Emissora em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais eram 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 considerou que foram preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

#### 12. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em julho de 2025 houve o encerramento da conta corrente e destinação de recursos ao cedente em função do resgate antecipado da operação, que ocorreu em 27 de março de 2025.