



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

**COMPANHIA PROVINCIA DE  
SECURITIZACAO**

Certificados de Recebíveis Imobiliários  
1º até 4ª Série da 1ª Emissão



**VX Pavarini**



**VORTX**



## CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2024. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão online e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: [www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br) para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

# 1. Características da operação

## 1.1 Dados da emissora

Nome	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
CNPJ	04.200.649/0001-07

## 1.2 Dados da emissão

### Série 1

IF	24L1790108
ISIN	BRPVSCCR0009
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	91.875
Volume emitido	R\$91.875.000,00
Remuneração	CDI + 1,15%
Amortização	Mensal
Data emissão	17/12/2024
Data vencimento	17/05/2032
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	27/12/2024

<b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b>	15/01/2025
<b>Início da rentabilidade</b>	Primeira Integralização
<b>Inadimplimento no período</b>	Adimplente
<b>Risco</b>	Corporativo
<b>Lastro</b>	Compromisso de compra e venda

## Série 2

<b>IF</b>	24L1790261
<b>ISIN</b>	BRPVSCCR0017
<b>PU de emissão</b>	R\$1.000,00
<b>Quantidade emitida</b>	188.125
<b>Volume emitido</b>	R\$188.125.000,00
<b>Remuneração</b>	IPCA + 9,1146%
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Data emissão</b>	17/12/2024
<b>Data vencimento</b>	17/05/2032
<b>Distribuição</b>	Res CVM 160
<b>Rating</b>	Não existe rating para esse operação no período analisado
<b>Pagamento de juros</b>	Trimestral
<b>Data da primeira integralização</b>	20/12/2024
<b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b>	15/01/2025
<b>Início da rentabilidade</b>	Primeira Integralização

**Inadimplemento no período**

Adimplente

**Risco**

Corporativo

**Lastro**

Compromisso de compra e venda

**Série 3****IF**

24L1790264

**ISIN**

BRPVSCCR0025

**PU de emissão**

R\$1.000,00

**Quantidade emitida**

26.250

**Volume emitido**

R\$26.250.000,00

**Remuneração**

IPCA + 9,1146%

**Amortização**

Outros

**Data emissão**

17/12/2024

**Data vencimento**

15/07/2032

**Distribuição**

Res CVM 160

**Rating**

Não existe rating para esse operação no período analisado

**Pagamento de juros**

Outros

**Data da primeira integralização**

20/12/2024

**Data do primeiro pagamento previsto em contrato**

15/01/2025

**Início da rentabilidade**

Primeira Integralização

**Inadimplemento no período**

Adimplente

**Risco**

Corporativo

Lastro

Compromisso de compra e venda

**Série 4**

IF	24L1790330
ISIN	BRPVSCCR0033
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	43.750
Volume emitido	R\$43.750.000,00
Remuneração	IPCA + 9,5%
Amortização	Outros
Data emissão	17/12/2024
Data vencimento	15/12/2032
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Outros
Data da primeira integralização	27/12/2024
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	15/01/2025
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	Compromisso de compra e venda

## 1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no [site da Vórtx](#).

<b>Nome do contrato</b>
CESSAO CREDITO
TS

## 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

### Série 1

IF	24L1790108
Emitida:	91.875
Em circulação:	91.875
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$91.966.994,99

### Série 2

IF	24L1790261
Emitida:	188.125
Em circulação:	188.125

Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$188.325.077,70

### Série 3

IF	24L1790264
Emitida:	26.250
Em circulação:	26.250
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$26.277.917,81

### Série 4

IF	24L1790330
Emitida:	43.750
Em circulação:	43.750
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$43.797.755,27


## 1.5 Eventos financeiros

Operação sem fluxos de pagamento no período analisado.

## 2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes desta emissão podem ser consultados no  [site da Vórtx](#).

## 3. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações desta emissão foram cadastradas no sistema VxInforma, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período de análise deste Relatório foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no  [site da Vórtx](#).

## 4. Informações financeiras

### 4.1 Informações financeiras da emissora

 [COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO - DF 2024.pdf](#)

#### Observação

Nos termos do art. 27 da Instrução CVM 80/2022, conforme alterada, caso a Emissora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada da Emissora relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.1, para consulta dos investidores. O Agente Fiduciário recomenda a leitura do documento disponibilizado.

## **4.2 Administração do patrimônio separado**

### **Observação**

Não foi disponibilizado ao Agente Fiduciário relatório de gestão do patrimônio separado, sem prejuízo de eventual disponibilização no site da Emissora.

## **5. Informações societárias da emissora**

As eventuais alterações societárias da Emissora, com impactos para os titulares, foram objeto, quando aplicável e quando disponibilizadas ao Agente Fiduciário, de assembleia de titulares ou de comunicados através de Fatos Relevantes pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

## **6. Assembleias**

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

## **7. Constituição e aplicação de fundos**

As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme aplicável.

## **8. Destinação de recursos**

Conforme a cláusula 4.3 do TS, os recursos obtidos com a subscrição dos CR serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento à Cedente do Valor de Cessão; (ii) pagamento das Despesas e demais custos relacionados com a Emissão; e (iii) constituição do Fundo de Despesas. Considerando que os Créditos Imobiliários são decorrentes de financiamento de imóveis, os créditos imobiliários são caracterizados pela origem. Deste modo, a Securitizadora declara que os recursos decorrentes da integralização da Emissão foram destinados para quitação do preço de cessão.

## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

### 9.1 Constituição de Garantias

A Vórtx, na condição de Agente Fiduciário, dispõe na tabela abaixo a situação da constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada:

#### Consolidado

Nome do Contrato	Constituição
Alienação Fiduciária de Imovel	-
Fiança	-

Os documentos que comprovam a situação atual das garantias, se disponibilizados ao Agente Fiduciário, podem ser encontrados no [site da Vórtx](#).

### 9.2 Suficiência de Garantias

As análises da Suficiência de Garantias, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no [site da Vórtx](#).

## 10. Covenants financeiros

As análises de Covenants Financeiros, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no [site da Vórtx](#).

## 11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

## 12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. A Emissora e Custodiante atestam ao Agente Fiduciário que: (i) foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora; e (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

## 13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

\*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

\*\* Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

## 14. Outras emissões

### Olimpo ii | 3ª Emissão 20ª Série

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	20J0612532
Volume emitido	R\$32.400.000,00
Quantidade	32.400
Remuneração	IPCA + 7,5000%
Data de emissão	15/10/2020
Data de vencimento	17/01/2041
Inadimplemento no período	Inadimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

**Olimpo ii | 3ª Emissão 21ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	20J0705977
Volume emitido	R\$8.100.000,00
Quantidade	8.100
Remuneração	IPCA + 7,5000%
Data de emissão	15/10/2020
Data de vencimento	17/01/2041
Inadimplemento no período	Inadimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

**Cunha camara | 3ª Emissão 29ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	21B0591574
Volume emitido	R\$32.000.000,00
Quantidade	32.000
Remuneração	IPCA + 8,5000%
Data de emissão	15/02/2021
Data de vencimento	21/03/2041
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

**Cashme 8 | 3ª Emissão 45ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	21I0016224
Volume emitido	R\$101.937.000,00
Quantidade	101.937
Remuneração	IPCA + 5,5000%
Data de emissão	01/09/2021
Data de vencimento	20/11/2028
Inadimplemento no período	Resgatado
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

**Cashme 8 | 3ª Emissão 46ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	21I0016378
Volume emitido	R\$25.484.000,00
Quantidade	25.484
Remuneração	IPCA + 7,0000%
Data de emissão	01/09/2021
Data de vencimento	20/09/2042
Inadimplemento no período	Resgatado
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

**Alpha lake | 3ª Emissão 52ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	22C0927973
Volume emitido	R\$85.000.000,00
Quantidade	85.000
Remuneração	5,5000%
Data de emissão	23/03/2022
Data de vencimento	06/05/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

**Gafisa estoque terrenos | 16ª Emissão 1ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	22H1318883
Volume emitido	R\$36.900.000,00
Quantidade	36.900
Remuneração	CDI + 5,5000%
Data de emissão	18/08/2022
Data de vencimento	26/08/2027
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

**Gafisa estoque terrenos | 16ª Emissão 2ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	22H1319855
Volume emitido	R\$43.100.000,00
Quantidade	43.100
Remuneração	CDI + 5,5000%
Data de emissão	18/08/2022
Data de vencimento	26/08/2027
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

**Gafisa estoque terrenos | 16ª Emissão 3ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	22H1320252
Volume emitido	R\$20.000.000,00
Quantidade	20.000
Remuneração	CDI + 5,5000%
Data de emissão	18/08/2022
Data de vencimento	26/09/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

**Vic engenharia | 20ª Emissão 1ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	2210867063
Volume emitido	R\$50.000.000,00
Quantidade	50.000
Remuneração	CDI + 5,5000%
Data de emissão	19/09/2022
Data de vencimento	28/09/2027
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

**Genial (aluguel) | 38ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	23K0020405
Volume emitido	R\$70.000.000,00
Quantidade	70.000
Remuneração	CDI + 2,0000%
Data de emissão	09/11/2023
Data de vencimento	28/11/2030
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

**Genial | 7ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRA
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	CRA02300V0V
Volume emitido	R\$70.000.000,00
Quantidade	70.000
Remuneração	CDI + 3,0000%
Data de emissão	15/12/2023
Data de vencimento	29/12/2033
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

**Bemol | 55ª Emissão 1ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	24D2944088
Volume emitido	R\$48.614.805,00
Quantidade	48.614.805
Remuneração	IPCA + 9,0000%
Data de emissão	15/04/2024
Data de vencimento	25/04/2039
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel

**Bemol | 55ª Emissão 2ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	24D3057483
Volume emitido	R\$12.153.702,00
Quantidade	12.153.702
Remuneração	10,5000%
Data de emissão	15/04/2024
Data de vencimento	27/06/2044
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel

**Planta | 62ª Emissão 1ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	24G1896218
Volume emitido	R\$72.200.000,00
Quantidade	72.200
Remuneração	IPCA + 10,0000%
Data de emissão	22/07/2024
Data de vencimento	31/07/2034
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

**Swiss park | 85ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	24K1726028
Volume emitido	R\$50.000.000,00
Quantidade	50.000.000
Remuneração	IPCA + 10,0000%
Data de emissão	13/11/2024
Data de vencimento	21/11/2039
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Fiança

**Somos | 75ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	24L1347285
Volume emitido	R\$8.008.000,00
Quantidade	8.008
Remuneração	IPCA + 11,0000%
Data de emissão	06/12/2024
Data de vencimento	20/12/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

**Boulevard jardins | 79ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	24J3510650
Volume emitido	R\$34.000.000,00
Quantidade	34.000
Remuneração	IPCA + 12,2500%
Data de emissão	17/12/2024
Data de vencimento	19/12/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

**Patrimonio | 92ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	24L2473636
Volume emitido	R\$35.000.000,00
Quantidade	35.000
Remuneração	IPCA + 9,5500%
Data de emissão	18/12/2024
Data de vencimento	17/12/2029
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

**Pagano | 88ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	24L2014595
Volume emitido	R\$50.000.000,00
Quantidade	50.000
Remuneração	4,3500%
Data de emissão	20/12/2024
Data de vencimento	07/02/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança

**Bemol | 87ª Emissão 1ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	24L0004210
Volume emitido	R\$40.000.000,00
Quantidade	40.000.000
Remuneração	IPCA + 9,4000%
Data de emissão	12/12/2024
Data de vencimento	25/11/2039
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

**Bemol | 87ª Emissão 2ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	24L2414903
Volume emitido	R\$40.000.000,00
Quantidade	40.000.000
Remuneração	IPCA + 11,4000%
Data de emissão	12/12/2024
Data de vencimento	25/11/2039
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

**Bemol | 87ª Emissão 3ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
IF	24L0004208
Volume emitido	R\$25.000.000,00
Quantidade	25.000.000
Remuneração	IPCA + 11,9000%
Data de emissão	12/12/2024
Data de vencimento	25/11/2039
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro