

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS
SÉRIES 45ª E 46ª - CRI - ISIN Nº'S
BRPVSCCRI164 E BRPVSCCRI172

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DAS SÉRIES 45ª E 46ª - CRI - ISIN Nº'S
BRPVSCCRI164 E BRPVSCCRI172

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024

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 3ª Emissão das Séries 45ª e 46ª - CRI - ISIN N°s BRPVSCCRI164 e BRPVSCCRI172
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 3ª Emissão das Séries 45ª e 46ª - CRI - ISIN N°s BRPVSCCRI164 e BRPVSCCRI172 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Companhia Província de Securitização ("Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 31 de dezembro de 2024 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 findas em 31 de dezembro de 2024, 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. Conseqüentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Resgate antecipado da operação

Chamamos à atenção para a Nota Explicativa nº 1.f. às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a qual apresenta o encerramento antecipado da operação junto aos investidores do Patrimônio Separado da 3ª Emissão das Séries 45ª e 46ª - CRI - ISIN N°s BRPVSCCRI164 e BRPVSCCRI172 em 9 de agosto de 2024, restando apenas saldo para liquidação de outras obrigações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este 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 nos registros contábeis;
- 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários 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, 25 de março de 2025.

BALANÇO PATRIMONIAL
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 45ª e 46ª – CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI164 - BRPVSCCRI172
 (Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)
 EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
 (Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2024	2023		Nota Explicativa	2024	2023
ATIVO				PASSIVO			
CIRCULANTE		26	19.666	CIRCULANTE		26	24.707
Caixa e equivalentes de caixa	4	26	5.527	Captação de recursos	6	-	17.560
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		-	17.560
Direitos Creditórios	5	-	14.139	Outras obrigações	7	26	7.147
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		-	14.139	Valores retidos com regime fiduciário		-	2
				Fiscais e previdenciárias		-	2
				Credores diversos		26	7.145
NÃO CIRCULANTE		-	61.018	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		-	55.977
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		-	61.018	Captação de recursos	6	-	55.977
Direitos Creditórios	5	-	61.018	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		-	55.977
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		-	61.018				
TOTAL DO ATIVO		26	80.684	TOTAL DO PASSIVO		26	80.684

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 45ª e 46ª – CRI - ISIN N° BRPVSCCRI164 - BRPVSCCRI172

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2024	2023
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	5	2.877	12.857
Total das receitas da intermediação financeira		2.877	12.857
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(4.497)	(9.053)
Total das despesas da intermediação financeira		(4.497)	(9.053)
Direitos Creditórios			
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		(1.620)	3.804
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas	8	(549)	(1.281)
Despesas tributárias		(25)	(13)
Outras despesas operacionais		-	
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(574)	(1.294)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	10	194	441
Despesas Financeiras	10	(194)	(441)
Total do resultado financeiro		-	-
Constituição/reversão de prejuízos ou lucros acumulados aos investidores			(3.804)
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		2.194	1.294
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 45ª e 46ª – CRI - ISIN N° BRPVSCCRI164
 (Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)
 EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
 (Em milhares de Reais)

	Nota	2024	2023
	Explicativa		
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	73.156	50.778
(+) Outros recebimentos		(3)	-
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		132	306
Total das entradas de caixa		73.285	51.084
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(51.379)	(39.857)
Amortização do principal		(49.912)	(36.639)
Juros		(1.467)	(3.218)
(-) Pagamentos efetuados à classe júnior	6	(26.655)	(7.079)
Amortização do principal		(25.718)	(5.906)
Juros		(937)	(1.173)
(-) Utilização de Fundos	8	2	(33)
(-) Pagamento de despesas	8	(574)	(1.294)
(-) Outros pagamentos		(180)	(44)
Total das saídas de caixa		(78.786)	(48.307)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		(5.501)	2.777
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		5.527	2.750
No fim do exercício		26	5.527
Redução/Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(5.501)	2.777

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

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

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) com registro na CETIP nº 2110016224 - 2110016378, 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

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

- a) Datas de início e término da emissão: CRI 45ª e 46ª, 1º de setembro de 2021 e 20 de setembro de 2028.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em contratos de financiamento imobiliário e empréstimos com garantia imobiliária, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.
- c) Crítérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício: Alienação Fiduciária de Imóveis.
- f) Operação liquidada em 9 de agosto de 2024 em função do resgate antecipado da operação e liquidação integral das obrigações junto aos investidores.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

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

Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As demonstrações financeiras incluem estimativas contábeis e 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 março de 2025.

3. Principais práticas contábeis

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

a) Caixa e equivalente de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação, principalmente cotas de fundo de investimento, operações compromissadas e Certificado de Depósito Bancário - CDB. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, não superando o valor de mercado.

b) Instrumentos financeiros

b.1) Ativos financeiros não derivativos

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

b.2) Passivos financeiros não derivativos

São representados por obrigações por emissão dos CRIs, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos de quaisquer custos de transações atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

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

Ativos financeiros

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

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

Além da verificação da situação de inadimplência, são considerados outros fatores que possam interferir na análise sobre a capacidade de liquidação dos fluxos de caixa esperados para o cumprimento das obrigações junto aos investidores.

d) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

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

Em 31 de dezembro de 2024 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.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 45ª E 46ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI164 -
BRPVSCCRI172
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2024 E 2023.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros são reconhecidas dentro de "receitas de juros e similares" e "despesas de juros e similares" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros. Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Série estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

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

g) Informação por segmento

O Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

h) Imposto de renda e contribuição social

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

i) Demonstração 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 - Demonstrações dos fluxos de caixa.

j) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado do exercício será atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo no exercício, este deverá impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 45ª E 46ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI164 - BRPVSCCRI172
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023.

4. Caixa e equivalente de caixa

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	26	5.401
Aplicação automática	-	126
Total	<u>26</u>	<u>5.527</u>

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição sendo atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores. As receitas financeiras oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDBs) e fundos de investimentos totalizaram o montante de R\$ 194 (R\$ 441 em 2023).

5. Informações detalhadas sobre direitos creditórios recebíveis imobiliários com regime fiduciário

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos:

A emissão é lastreada contratos de financiamento imobiliário e empréstimos com garantia imobiliária, cujo a cedente é a Cashme Soluções Financeiras Ltda., que tem como instituição custodiante a Vórtx Distribuidora de Títulos e Vaores Mobiliários LTDA. e instituição fiduciária a Vórtx Distribuidora de Títulos e Vaores Mobiliários LTDA., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados Recebíveis Imobiliários, sendo a 45ª e 46ª série da 3ª Emissão da Emissora, sob registro ISIN BRPVSCCRI164 - BRPVSCCRI172.

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

	<u>Movimentação dos Direitos Creditórios</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo inicial	<u>75.157</u>	<u>113.214</u>
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	2.877	12.857
(-) Recebimento de direitos creditórios	(73.156)	(50.778)
(-) Ajuste de saldo anterior	-	(136)
(-) Utilização de Valor retido (i)	<u>(4.878)</u>	<u>-</u>
Saldo Final	<u>-</u>	<u>75.157</u>

(i) Utilização dos fundos para complementar o pagamento do CRI;

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:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 45ª E 46ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI164 - BRPVSCCRI172
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023.

Créditos vinculados

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
a. por prazo de vencimento		
i. até 30 dias	-	1.115
ii. de 31 a 60 dias	-	1.081
iii. de 61 a 90 dias	-	1.070
iv. de 91 a 120 dias	-	1.059
v. de 121 a 150 dias	-	1.048
vi. de 151 a 180 dias	-	1.037
vii. acima de 180 dias	-	68.747
Total	-	75.157
Circulante	-	14.139
Não Circulante	-	61.018
Total	-	75.157

Informação sobre a situação dos créditos vencidos dentro do lastro

b. inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes)	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
i. vencidos e não pagos até 30 dias	-	415
ii. vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	-	206
iii. vencidos e não pagos de 61 a 90 dias	-	89
iv. vencidos e não pagos de 91 a 120 dias	-	87
v. vencidos e não pagos de 121 a 150 dias	-	83
vi. vencidos e não pagos de 151 a 180 dias	-	51
vii. vencidos e não pagos acima de 180 dias	-	569
Total	-	1.500

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

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

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

c. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias de alienação fiduciária de imóveis.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 45ª E 46ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI164 - BRPVSCCRI172
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023.

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

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

A administração é responsável pela cobrança dos direitos creditórios, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial bem como adoção dos procedimentos necessários para execução de eventuais garantias envolvidas.

- 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 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: 45ª

Mês	Valor
jan/24	3091
fev/24	316
mar/24	129
mai/24	922
jun/24	1432
jul/24	382
ago/24	36862

Série: 46ª

Mês	Valor
jan/24	773
fev/24	79
mar/24	32
mai/24	230
jun/24	358
jul/24	95
ago/24	24151

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 45ª E 46ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI164 - BRPVSCCRI172
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023.

- 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 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 45ª e 46ª Série da 3ª Emissão emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022), vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

Movimentação do CRI		
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	73.537	111.419
(+) Juros e atualização de CRI	4.497	9.053
(-) Juros pagos	(2.404)	(4.390)
(-) Amortizações	(75.630)	(42.545)
Saldo Final	-	73.537

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 45ª E 46ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI164 - BRPVSCCRI172
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023.

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

Série: 45ª

Prazo de vencimento:	Operação liquidada
Valor da série atualizado:	R\$ 0 (R\$ 48663 em 30 de dezembro de 2023)
Taxa de juros efetiva:	5,5% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	

Série: 46ª

Prazo de vencimento:	Operação liquidada
Valor da série atualizado:	R\$ 0 (R\$ 24874 em 30 de dezembro de 2023)
Taxa de juros efetiva:	7% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	

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

Os investidores, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada CRI devidamente subscrito e integralizado corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia especial de investidores serão excluídos os Certificados de Recebíveis que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

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

Em 29 de abril 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 31 de dezembro de 2023.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 45ª E 46ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI164 - BRPVSCCRI172
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023.

Em 31 de julho de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A realização de evento de Recompra Facultativa Total, a despeito do previsto na cláusula 8.4 do Contrato de Cessão, cujo evento deverá ocorrer em 07 de agosto de 2024, pelo valor total de R\$ R\$ 71.227, pela Cedente, com o consequente Resgate Antecipado Total dos CRI, observado o disposto na Cláusula VII do Termo de Securitização, sendo certo que, o pagamento deverá ocorrer em até 3 (três) dias úteis contados da efetivação da Recompra Facultativa Total, através do ambiente B3 observado o prazo mínimo para a criação do referido evento no ambiente B3, de forma que os CRI, após o referido Resgate Antecipado Total, deixarão de ser negociados no mercado;
- Que a Emissora e a Cedente celebrem, na data de realização da Recompra Facultativa Total dos Créditos Imobiliários, o Instrumento de Retrocessão, substancialmente nos termos da minuta constante do Anexo II à presente ata. Consignando que, parte das CCIs constantes na tabela do Anexo III se encontram vencidas e parte não estão vinculadas a B3. Porém, considerando a Recompra Facultativa Total dos créditos e o consequente Resgate Antecipado Total dos CRI, as referidas CCIs farão parte do Instrumento de Retrocessão por ainda terem vínculo com o CRI; e
- Que a Conta Centralizadora permaneça ativa pelo período de até 90 (noventa) dias contados da efetivação do Resgate Antecipado Total, para fins de arrecadação de eventuais créditos, sendo que o repasse de eventuais valores arrecadados na Conta Centralizadora será efetuado pela Emissora em até 15 (quinze) dias.

7. Outras obrigações

Representados por:

	31/12/2024	31/12/2023
Outros Passivos	26	
Imposto retido a recolher		2
Excedente de lastro		7.145
Total	26	7.147

8. Prestadores de serviços

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

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 45ª E 46ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI164 - BRPVSCCRI172
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023.

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 Exercício
			2024	2023
Tarifa Bancária	Bancos	Mensal	14	21
Anúncios e Publicações	Luz Publicidade SP Sul LTDA	Eventual	-	5
Anúncios e Publicações	KVA Publicidade	Eventual	3	14
Seguro	Zurich Minas Brasil	Mensal	191	324
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	2	3
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	BDO RCS Auditores Independentes S.S.	Anual	3	7
Honorários Advocatícios	Elias Matias Advogados	Eventual	15	9
Honorários Advocatícios	Edifício Evidence Offices	Eventual	-	2
Honorários Advocatícios	Pecini Gestão Ltda	Eventual	-	3
Honorários Advocatícios	Residencial Yes Vida Boa	Eventual	-	9
Honorários Advocatícios	J Silveira Advogados Associados	Eventual	8	80
Honorários Advocatícios	Galan, Ferreira & Bernardo Sociedade de Advogados	Eventual	3	
Gestão e cobrança de recebíveis	Planeta serv Assessoria Financeira Ltda	Mensal	40	66
ACustodiante CCI	Companhia Hipotecária Piratini	Mensal	2	
Assessoria e Consultoria	Pecini Gestão Ltda	Eventual	3	5
Despesa com manutenção	Swan Higienização Ltda	Eventual	1	
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	-	22
Agente Custodiante	Vórtx	Mensal	32	65
Despesa de Execução	Condomínio do Edifício Padre Ventura	Eventual	4	
Despesas de aluguéis	Condomínio do Edifício Padre Ventura	Eventual	2	
Despesas de aluguéis	Condomínio Moradas do Vale	Eventual	11	
Despesas de aluguéis	Condomínio Nicaragua	Eventual	5	

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 45ª E 46ª - CRI - ISIN BRPVSCCRI164 - BRPVSCCRI172
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023.

Despesa de Execução	Ama Administradora de Condomínios Ltda	Eventual	2	
Taxas	Prefeitura de Recife	Eventual	3	
Taxas	Município de Curitiba	Eventual	16	
Taxas	Governo de Pernambuco	Eventual	1	
Despesa de Execução	Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal	Eventual	14	
Despesa de Execução	Prefeitura de São Paulo	Eventual	5	
Taxas	Município do Rio de Janeiro	Eventual	2	
Taxas	Prefeitura de São Paulo	Eventual	41	
Taxas	ITBI	Eventual	-	279
Gestão e administração	Cia Província de Securitização	Mensal	11	21
Despesas de aluguéis	Edifício Evidence Offices	Eventual	3	2
Despesas de aluguéis	Cond. New Castle	Eventual	13	13
Despesa de Execução	Despesas com recebíveis	Eventual	-	146
Despesas Advocatícias	J Silveira Advogados Associados	Eventual	4	49
Despesas Jurídicas	ITBI	Eventual	-	37
Despesa de Securitização	Cia Província de Securitização	Mensal	57	59
Serviços de Leilão	Pecini Gamoeda	Eventual	-	8
Escriturador	Bancos	Mensal	9	9
Taxa de utilização B3	B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	Mensal	19	18
Outras despesas administrativas	IPTU	Eventual	-	13
Outras despesas administrativas	Correios/Motoboy/Cartório	Mensal	8	5
Despesa de Execução	J Silveira Advogados Associados	Eventual	7	
Despesa de Execução	Baião Advogados	Eventual	2	
Honorários Advocatícios	Valença e Associados Advocacia e Consultoria S/S	Eventual	5	
Honorários Advocatícios	Baião Advogados	Eventual	8	
Despesa de Execução	Pecini Gestão Ltda	Eventual	3	
Total			572	1294

9. Classificação de risco da emissão

Os certificados de recebíveis imobiliários da 45ª e 46ª série da 3ª emissão não serão objeto de classificação de risco.

10. Resultado financeiro

As receitas financeiras são oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDBs) decorrentes da liquidez proporcionada pelos fundos passivos atrelados.

As despesas financeiras referem-se ao IOF sobre as aplicações financeiras, IRRF sobre as aplicações financeiras e atualização monetária dos fundos passivo atrelado.

11. Transações com partes relacionadas

Não houve transações com partes relacionadas.

12. 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.

13. Encerramento da operação

No dia 09 de agosto de 2024 houve o resgate antecipado da operação no montante de R\$ 61.012, restando apenas valores residuais para repasse ao cedente.