

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 19ª EMISSÃO DAS
SÉRIES 1ª E 2ª – CRI - ISIN Nº'S BRPVSCCRI1T6
E BRPVSCCRI4I3

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 19ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª E 2ª – CRI - ISIN Nº'S
BRPVSCCRI1T6 E BRPVSCCRI4I3

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 19ª Emissão das Séries 1ª e 2ª – CRI - ISIN Nº's BRPVSCCRI1T6 e
BRPVSCCRI4I3
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 19ª Emissão das Séries 1ª e 2ª – CRI - ISIN Nº's BRPVSCCRI1T6 e BRPVSCCRI4I3 ("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.

Ênfase

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. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

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

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, no contexto de suas operações normais, a Securitizadora estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários (“Recebíveis imobiliários com regime fiduciário”), os quais não possuem câmara de liquidação, ou mesmo um mercado organizado de negociação que permita o controle e lastro, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), veiculados com regime fiduciário. Não obstante, a Securitizadora também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância 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, 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.

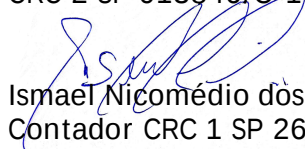
Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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, 17 de março de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1



Ismael Nicomedio dos Santos
Contador CRC 1 SP 263668/O-4

	Nota Explicativa	2024	2023		Nota Explicativa	2024	2023
ATIVO				PASSIVO			
CIRCULANTE		10.319	4.177	CIRCULANTE		10.319	4.177
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.735	855	Captação de recursos	6	6.584	3.322
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		21.485	20.388
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário a integralizar		(14.901)	(17.066)
Direitos Creditórios	5	6.584	3.322	Outras obrigações	7	3.735	855
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		6.584	3.322	Valores retidos com regime fiduciário		965	822
				Fiscais e previdenciárias		-	1
				Credores diversos		2.770	32
NÃO CIRCULANTE		18.830	10.243	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		18.830	10.243
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		18.830	10.243	Captação de recursos	6	18.830	10.243
Direitos Creditórios	5	18.830	10.243	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		18.830	10.243
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		18.830	10.243				
TOTAL DO ATIVO		29.149	14.420	TOTAL DO PASSIVO		29.149	14.420

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 19ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª E 2ª – CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI1T6 - BRPVSCCRI4I3

(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	3.056	2.267
Total das receitas da intermediação financeira		3.056	2.267
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(3.056)	(2.267)
Total das despesas da intermediação financeira		(3.056)	(2.267)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas		(109)	(112)
Despesas tributárias		(11)	
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(120)	(112)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	10	384	93
Despesas Financeiras	10	(384)	(93)
Total do resultado financeiro		-	-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		120	112
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 19ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª E 2ª – CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI1T6 - BRPVSCCRI4I3

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de Reais)

ENTRADAS DE CAIXA	Nota Explicativa	2024	2023
(+) Integralização dos CRI	6	14.501	-
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	5.974	3.835
(+) Outros recebimentos		78	102
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		331	93
Total das entradas de caixa		20.884	4.030
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(3.484)	(3.800)
Amortização do principal		(1.718)	(1.506)
Juros		(1.766)	(2.294)
(-) Pagamentos efetuados à classe júnior	6	(2.224)	-
Amortização do principal		(1.325)	-
Juros		(899)	-
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	(12.179)	-
(-) Pagamento de despesas	8	(117)	(112)
Total das saídas de caixa		(18.004)	(3.912)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		2.880	118
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		855	737
No fim do exercício		3.735	855
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		2.880	118

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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 22H1389755 - 22H2625201 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 1ª e 2ª série, 22 de agosto de 2022 e 22 de agosto de 2029.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em nota comercial, conforme descrito na nota explicativa 5.
- c) Crêditos 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: Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Despesas e Fundo Liquidez.

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 estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, nos pronunciamentos, orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) requeridos na Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

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 também 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 17 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.

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

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.

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.

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

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.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	31/12/2024	31/12/2023
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	3.698	784
Aplicação automática	37	71
Total	3.735	855

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

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição sendo atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores. As receitas financeiras oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDB's) e fundos de investimentos totalizaram o montante de R\$ 384 (R\$ 93 em 2023).

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

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos:

A emissão é lastreada em nota comercial, cujo a devedora é a Phv Engenharia Ltda., que tem 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 Recebíveis Imobiliários, sendo a 1ª série da 19ª Emissão da Emissora, sob registro ISIN BRPVSCCRI1T6.

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	13.565	15.098
(+) Aquisição de direitos creditórios (i)	14.501	-
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	3.056	2.267
(-) Recebimento de direitos creditórios	(5.974)	(3.835)
(-) Valor retido (ii)	266	35
Saldo Final	25.414	13.565

- (i) Valor nominal da aquisição dos direitos creditórios é R\$ 17.307 (R\$ 0 em 2023), a diferença entre o valor integralizado financeiramente e a emissão é a atualização do Preço Unitário até o dia da integralização no montante de R\$ 2.806 (R\$ 0 em 2023) valor pago na cessão foi de R\$ 12.179 (R\$ 0 em 2023) e o valor remanescente de R\$ 2.322 (R\$ 0 em 2023) foi retido no pagamento da cessão para constituição de fundos de despesas;
- (ii) Valor retido que será destinado ao cumprimento das obrigações da emissão no decorrer da operação;

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:

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

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento	31/12/2024	31/12/2023
i. até 30 dias	330	-
ii. de 31 a 60 dias	335	-
iii. de 61 a 90 dias	339	-
iv. de 91 a 120 dias	342	-
v. de 121 a 150 dias	346	-
vi. de 151 a 180 dias	350	-
vii. acima de 180 dias	23.372	13.565
Total	25.414	13.565
Circulante	6.584	3.322
Não Circulante	18.830	10.243
Total	25.414	13.565

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 aval, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de imóveis e fundo de despesas e fundo liquidez.

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 regate antecipado conforme previsto no termo de securitização da operação.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 19ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª E 2ª – CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI1T6 - BRPVSCCRI4I3
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

Não ocorreram eventos de pré-pagamento nos 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 1ª Série da 19ª 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	13.565	15.098
(+) Emissões	14.501	-
(+) Juros e atualização de CRI	3.056	2.267
(-) Juros pagos	(2.665)	(2.294)
(-) Amortizações	(3.043)	(1.506)
Saldo Final	25.414	13.565

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	55 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 11.844 (R\$ 13.565 em 31 de dezembro de 2023)
Taxa de juros efetiva:	3,50% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	CDI
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

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

Série: 2ª

Prazo de vencimento:	55 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 13.570(R\$ 0 em 31 de dezembro de 2023)
Taxa de juros efetiva:	9,80% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal a partir de maio de 2024

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 17 de abril de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis do imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

a) A alteração das Garantias do CRI representadas pela Alienação Fiduciária de Imóveis e pela Cessão Fiduciária, de modo que:

- (1) A totalidade das unidades autônomas integrantes dos empreendimentos “Jaó” e “Beethoven” sejam excluídas da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária;
- (2) A totalidade das unidades autônomas integrantes do empreendimento “Infinity” sejam excluídas da Alienação Fiduciária de Imóveis, sem prejuízo de permanecerem sob a Cessão Fiduciária;
- (3) As unidades autônomas nº 501 e 701 do empreendimento “Mountain View” passem a fazer parte da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária;
- (4) As unidades autônomas de nºs 301, 302, 501, 502, 601 e 602, integrantes do empreendimento “Mozart” passem a fazer parte da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (5) As unidades autônomas de nºs 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601 e 602, integrantes do empreendimento “Mozart” passem a fazer parte da Cessão Fiduciária; e
- (6) A lista dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, constante do Anexo IV ao Termo de Emissão, conforme aditado, referente aos imóveis que deverão ser objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária, passa a vigorar de acordo com a lista constante do Anexo II à presente ata;

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

b) A alteração das Condições Precedentes para a Segunda Integralização referente às Notas Comerciais, conforme previstas na Cláusula 4.7.2.2 do Termo de Emissão e na Cláusula 4.5 do Termo de Securitização, e criação das condições para a liberação dos recursos referentes à 2ª (segunda) integralização de CRI, de modo que:

(1) As Condições Precedentes para a Segunda Integralização passam a ser as seguintes:

- (i) Não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido no Termo de Emissão, mediante apresentação de declaração pela Devedora;
- (ii) Comprovação do envio de notificação aos locatários das unidades autônomas integrantes dos empreendimentos “*Raja Quick*” (Polícia Federal) e “*Mozart*” (Belvedere Senior), conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado conforme o item (a) acima), a respeito da constituição da Cessão Fiduciária sobre os respectivos recebíveis; e
- (iii) A integralização de CRI da 2ª Série, no montante de R\$ 14.500, conforme procedimento de chamada de capital previsto no Termo de Securitização;

(2) As condições para a liberação dos recursos referentes à 2ª (segunda) integralização de CRI serão as seguintes:

- (i) Condições para a 1ª (primeira) liberação de recursos da 2ª (segunda) integralização de CRI (“1ª Liberação da 2ª Tranche”), no valor de até R\$ 9.000, a serem liberados, por conta e ordem da Devedora, para fornecedores indicados por estas a serem indicados oportunamente, considerando ainda a liberação da garantia de alienação fiduciária atualmente existente sobre as unidades autônomas nºs 502, 503 e 601 do empreendimento “*Mountain View*” e sobre as unidades autônomas nºs 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601 e 602 do empreendimento “*Mozart*”, conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado conforme o item (a) acima):
 - (i.a) Comprovação do cumprimento integral das Condições Precedentes para a Segunda Integralização; e
 - (i.b) Não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido no Termo de Emissão, mediante apresentação de declaração pela Devedora;
- (ii) Condições para a 2ª (segunda) liberação de recursos da 2ª (segunda) integralização de CRI (“2ª Liberação da 2ª Tranche”), no valor correspondente à diferença entre o montante liberado no âmbito da 1ª Liberação da 2ª Tranche e o limite de R\$ 9.000:
 - (ii.a) Não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido no Termo de Emissão, mediante apresentação de declaração pela Devedora;

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

- (ii.b) Comprovação da obtenção do termo de liberação da garantia de alienação fiduciária atualmente existente sobre as unidades dos empreendimentos “Mountain View” e “Mozart”, conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado conforme o item (a) acima);
- (ii.c) Comprovação de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis referente à constituição de Alienação Fiduciária das unidades autônomas integrantes do empreendimento “Mountain View”, conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado conforme o item (a) acima), nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis; e
- (iii) Condições para a 3ª (terceira) liberação de recursos da 2ª (segunda) integralização de CRI (“3ª Liberação da 2ª Tranche”), no valor de R\$ 3.500, a serem cumpridas em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data:
 - (iii.a) Não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido no Termo de Emissão, mediante apresentação de declaração pela Devedora;
 - (iii.b) Comprovação da obtenção da competente certidão de baixa de construção e do “habite-se”, emitidos pelos respectivos órgãos competentes, com relação à totalidade das unidades autônomas integrantes do empreendimento “Raja Quick”;
 - (iii.c) Comprovação de registro do Contrato de Alienação Fiduciária referente à Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades autônomas integrantes do empreendimento “Raja Quick”, conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado conforme o item (a) acima); e
 - (iii.d) Comprovação de que os pagamentos realizados pelo locatário das unidades autônomas integrantes do empreendimento “Raja Quick” (Polícia Federal), conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado conforme o item (a) acima), objeto da Cessão Fiduciária, estejam sendo realizados diretamente na Conta do Patrimônio Separado;
- (iv) Condições para a 4ª (quarta) liberação de recursos da 2ª (segunda) integralização de CRI (“4ª Liberação da 2ª Tranche”), no valor de R\$ 2.000, a serem cumpridas em até 90 (noventa) dias a contar da presente data:
 - (iv.a) Não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido no Termo de Emissão, mediante apresentação de declaração pela Devedora;
 - (iv.b) Comprovação de que o LTV máximo equivalha a 50% (cinquenta por cento), por meio da divisão (a) da soma do Valor Nominal Unitário do total das Notas Comerciais integralizadas; e (b) do valor de mercado dos imóveis objeto dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis já registrados, conforme laudo de avaliação elaborado por empresa especializada previamente aprovada pela Emissora;
 - (iv.c) Comprovação de que o valor mensal disponibilizado na Conta do Patrimônio Separado, referente ao pagamento dos créditos cedidos fiduciariamente no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, equivalha a, no mínimo, o valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor da parcela de amortização ordinária e remuneração do total das Notas Comerciais integralizadas;
 - (iv.d) Comprovação de registro do Contrato de Alienação Fiduciária referente à Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades autônomas integrantes do empreendimento “Mozart”, conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado conforme o item (a) acima); e

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

- (iv.e) Comprovação de que os pagamentos realizados pelo locatário das unidades autônomas integrantes do empreendimento “Mozart” (Belvedere Senior), objeto da Cessão Fiduciária, conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado conforme o item (a) acima), estejam sendo realizados diretamente na Conta do Patrimônio Separado.
- c) Que a Emissora e o Agente Fiduciário pratiquem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens aprovados acima, incluindo, sem limitação, a negociação e celebração dos competentes instrumentos de aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e aos competentes contratos referentes à Alienação Fiduciária de Imóveis e à Cessão Fiduciária, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data.

Em 17 de abril de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis do imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- a) A criação da 2ª Série de CRI, no âmbito da presente 19ª (décima nona) Emissão, mediante a conversão de 17.307 (dezessete mil, trezentos e sete) CRI integrantes da 1ª Série (“CRI Convertidos” ou “CRI da 2ª Série”), sendo certo que:
- (1) Os CRI Convertidos foram totalmente subscritos nesta data, por Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 51.601.636/0001-20 (“Titular dos CRI Convertidos”), no âmbito da oferta pública com esforços restritos de distribuição dos CRI da Emissão (“Oferta Restrita”);
 - (2) A Oferta Restrita foi encerrada nesta data pela Emissora, tendo em vista que, após a subscrição dos CRI Convertidos, mencionados no subitem anterior, foi verificada subscrição da quantidade mínima da Oferta Restrita, tendo sido cancelados pela Emissora os 2.193 (dois mil, cento e noventa e três) CRI remanescentes integrantes da Emissão, não colocados no âmbito da Oferta Restrita, sendo certo que tal cancelamento é ora ratificado pelos Titulares dos CRI;
 - (3) A conversão dos CRI Convertidos ocorrerá em 23 de abril de 2024 (“Data de Conversão dos CRI da 2ª Série”), considerando o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série na referida data;
 - (4) Nos termos do boletim de subscrição celebrado pelo Titular dos CRI Convertidos, os CRI a serem convertidos deverão ser totalmente integralizados no dia 23 de abril de 2024, de modo que, na Data de Conversão dos CRI da 2ª Série, os CRI Convertidos estejam devidamente integralizados, observado o disposto no Termo de Securitização;
 - (5) Os CRI da 2ª Série terão as mesmas características dos CRI da 1ª Série, com exceção:
- (i) Da Atualização Monetária, tendo em vista que o Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), a partir da Data de Conversão dos CRI da 2ª Série;

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

- (ii) Da Remuneração, tendo em vista que sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, atualizado pelo IPCA/IBGE (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série”), incidirão juros remuneratórios à taxa de 9,8% (nove inteiros e oito décimos por cento), a partir da Data de Conversão dos CRI da 2ª Série (“Remuneração dos CRI da 2ª Série”); e;
 - (iii) Do cronograma de pagamentos, tendo em vista que o cronograma de pagamentos dos CRI da 2ª Série corresponderá ao cronograma constante do Anexo II à presente ata;
- (6) Não haverá qualquer prioridade ou subordinação entre os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série; e
- (7) Em razão da criação da 2ª Série, com a conversão parcial de CRI da 1ª Série, conforme aprovada no presente item (a), bem como do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta Restrita, nos termos do subitem (a)(2) acima, os CRI da Emissão passam a ter as seguintes características:
- (i) Emissão: 19ª (décima nona) emissão de CRI da Emissora;
 - (ii) Séries: a Emissão será dividida em 2 (duas) séries, quais sejam, (a) a 1ª Série e (b) a 2ª Série;
 - (iii) Quantidade de CRI: 32.807 (trinta e dois mil, oitocentos e sete) CRI, sendo (a) 15.500 (quinze mil e quinhentos) CRI integrantes da 1ª Série, e (b) 17.307 (dezesete mil, trezentos e sete) CRI integrantes da 2ª Série;
 - (iv) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
 - (v) Valor Total da Emissão: R\$ 32.807.000,00 (trinta e dois milhões, oitocentos e sete mil reais), na Data de Emissão, sendo (a) R\$ 15.500 referentes à 1ª Série, e (b) R\$ 17.307 referentes à 2ª Série;
 - (vi) Data de Emissão: 22 de agosto de 2022;
 - (vii) Local de Emissão: O local da Emissão é a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
 - (viii) Data de Vencimento: Observadas as hipóteses de Resgate Antecipado e Resgate Antecipado Compulsório, previstas no Termo de Securitização, a data de vencimento dos CRI é 22 de agosto de 2029;
 - (ix) Forma de Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma escritural. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada por extrato emitido pelo Escriturador;
 - (x) Preço de Integralização e Forma de Integralização: O Preço de Integralização dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série acrescido da Remuneração dos CRI da 1ª Série, integralizados em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3. Não será admitida a possibilidade de ágio ou deságio na subscrição e integralização dos CRI;

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

- (xi) Remuneração dos CRI: (a) 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, a partir da primeira Data de Integralização, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“Taxa DI”), acrescida de spread (sobretaxa) de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme a fórmula prevista no Termo de Securitização, e (b) 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série, a partir da Data de Conversão, incidirão juros remuneratórios à taxa de 9,8% (nove inteiros e oito décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme a fórmula prevista no Termo de Securitização;
- (xii) Pagamento da Remuneração: Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, a Remuneração será paga aos Titulares dos CRI nas datas de pagamento da Remuneração dos CRI indicadas no respectivo cronograma de pagamento dos CRI constante do Anexo II do Termo de Securitização;
- (xiii) Amortização Programada dos CRI: Ressalvada a hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa Antecipada, Resgate Antecipado ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado conforme o respectivo cronograma de pagamentos estabelecido no Anexo II do Termo de Securitização;
- (xiv) Amortização e Resgate Antecipados Facultativos: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar (a) o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais; e/ou (b) a amortização extraordinária antecipada facultativa do valor nominal unitário das Notas Comerciais, devendo a Emissora realizar o correspondente resgate dos CRI ou amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (xv) Prioridade e Subordinação. Os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série não terão qualquer prioridade ou subordinação entre si;
- (xvi) Regime Fiduciário: Fica instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (xvii) Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma pro rata temporis (juros compostos) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago. Todo e qualquer encargo moratório previsto nos demais Documentos da Operação, pago pela Devedora e/ou pelas Garantidoras e/ou pelos Avalistas à Emissora, deverá ser transferido aos Titulares de CRI nos termos deste item (xvii). O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;
- (xviii) Atualização Monetária: (i) 1ª Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série não será objeto de atualização monetária, e (ii) 2ª Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série será atualizado monetariamente, a partir da Data de Conversão, pela variação mensal positiva acumulada do IPCA/IBGE.

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

- (xix) Ambiente de Distribuição, Custódia Eletrônica, Negociação e Liquidação Financeira: B3.
- (xx) Local dos Pagamentos: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI e notificará, nos termos da Cláusula 6.8 do Termo de Securitização, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Titular do CRI que os recursos se encontram disponíveis. Nesta hipótese, a partir da data em que os recursos estiverem disponíveis, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.
- (xxi) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso a data de pagamento coincida com um dia que não seja considerado Dia Útil, sem que haja quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.
- (xxii) Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para (a) pagamento das Despesas da Operação, por conta e ordem da Devedora; (b) constituição do Fundo de Liquidez e do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora; e (c) Preço de Integralização das Notas Comerciais, observadas as deduções acima.
- (xxiii) Classificação de Risco: Não será atribuída nota de classificação de risco aos CRI.
- (xxiv) Classificação ANBIMA dos CRI: Categoria: Corporativo. Concentração: Concentrado. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta Restrita, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
- (xxv) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRI. Em garantia das Obrigações Garantidas foram constituídas as Garantias.
- (xxvi) Coobrigação da Emissora: Não há coobrigação da Emissora com relação a qualquer obrigação decorrente dos CRI, ou seja, não existe nenhum tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora,
- (xxvii) Prestadores de Serviços: A Emissora identifica no Anexo VIII do Termo de Securitização os prestadores de serviços contratados pelo Patrimônio Separado para manutenção da Emissão, bem como as suas respectivas remunerações.
- (xxviii) Substituição dos Prestadores de Serviços: Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir qualquer dos Prestadores de Serviços, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula XVI do Termo de Securitização, exceto a alteração do Auditor Independente, que independará de aprovação prévia quando necessário em razão de dispositivo legal ou normativo. O Agente Fiduciário dos CRI será substituído observado o procedimento previsto na Cláusula XIV do Termo de Securitização. Caso ocorra qualquer substituição de Prestador de Serviço, o Termo de Securitização deverá ser objeto de aditivo em até 10 (dez) Dias Úteis contado da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições. Nos termos do Art. 31 da Resolução CVM 23, e tendo em vista a Emissora não possui comitê de auditoria estatutário em funcionamento permanente, o Auditor Independente não poderá prestar serviços para a Emissora por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos. Findo o prazo descrito anteriormente, a Emissora poderá substituir o Auditor Independente independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI;
- (xxix) Utilização de Derivativos: Não haverá a utilização de derivativos na Emissão;

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

- (xxx) Prazo de Vigência: O prazo dos CRI é de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento, qual seja 22 de agosto de 2029, ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI;
- (xxxi) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: São os Empreendimentos Alvo identificados na Tabela 1 do Anexo XI do Termo de Securitização;
- (xxxii) Os Empreendimentos Alvo têm “habite-se”? Não;
- (xxxiii) Os Empreendimentos Alvo estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591? Sim.
- b) Tendo em vista a aprovação do item (a) anterior, a aprovação para a criação da 2ª (segunda) série de Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, mediante a conversão de 17.307 (dezesete mil, trezentas e sete) Notas Comerciais integrantes da atual série única (“Notas Comerciais da 2ª Série”), bem como o cancelamento do saldo 2.193 (duas mil, cento e noventa e três) Notas Comerciais, sendo certo que:
- (1) As Notas Comerciais da atual série única passarão a ser designadas como Notas Comerciais da 1ª (primeira) série (“Notas Comerciais da 1ª Série”);
 - (2) As Notas Comerciais da 2ª Série deverão ter as mesmas características das Notas Comerciais da 1ª Série, com exceção das seguintes características:
 - (i) da Atualização Monetária, tendo em vista que o valor nominal unitário das Notas Comerciais da 2ª Série será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do IPCA/IBGE, a partir de 23 de abril de 2024 (“Data de Conversão das Notas Comerciais da 2ª Série”),
 - (ii) da Remuneração, tendo em vista que sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, atualizado pelo IPCA/IBGE, incidirão juros remuneratórios à taxa de 9,8% (nove inteiros e oito décimos por cento), a partir da Data de Conversão das Notas Comerciais da 2ª Série (“Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série”), e
 - (iii) do cronograma de pagamentos das Notas Comerciais da 2ª Série, o qual corresponderá ao cronograma constante do Anexo III à presente ata,
- c) tendo em vista a aprovação dos itens (a) e (b) anteriores, a aprovação para:
- (1) O aditamento da CCI Atual, de modo a considerar a conversão de parte das Notas Comerciais da atual série única em Notas Comerciais da 2ª Série; e
 - (2) A emissão, pela Emissora, da Nova CCI, para representar os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série; e
- d) Que a Emissora e o Agente Fiduciário pratiquem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens aprovados acima, incluindo, sem limitação, a contratação de assessores legais e demais players necessários às adequações ora deliberadas, tudo às custas do patrimônio separado, bem como a negociação e celebração dos competentes instrumentos de aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e aos competentes contratos referentes à Alienação Fiduciária de Imóveis e à Cessão Fiduciária, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data, sendo certo que tais aditamentos deverão contemplar os ajustes deliberados neste ato, bem como os demais ajustes deliberados na assembleia especial de investidores realizada na presente data, às 16h00min.

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

Em 23 de abril de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- (i) A concessão de *waiver* prévio, para que a Emissora efetue a liberação dos recursos referentes à 2ª (segunda) integralização de CRI à Devedora, nos termos previstos na 9ª AEI, ainda que o item (ii) das Condições Precedentes, não tenha sido cumprido. Fica consignado ainda que, o item (ii) das Condições Precedentes deverá ser devidamente cumprido até a data da 2ª (segunda) liberação de recursos da 2ª (segunda) integralização de CRI (“2ª Liberação da 2ª Tranche”);
- (ii) A Emissora efetue a devolução dos recursos remanescentes oriundos do Créditos Imobiliários no importe de R\$ 183.681,81 (cento e oitenta e três mil, seiscentos e oitenta e um reais e oitenta e um centavos) apurados no mês de abril de 2024, para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, a despeito do previsto na cláusula 15.1, item (vi) do Termo de Securitização; e
- (iii) A alteração da cláusula 15.1, item (vi) do Termo de Securitização, de forma que a nova redação passará aconstar nos termos da redação prevista no item (iii) da Ordem do Dia Acima.

Em 29 de abril de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- (i) 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.

Em 17 de maio de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- a) A alteração das condições precedentes para a 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) liberações dos recursos referentes à 2ª (segunda) integralização das Notas Comerciais, aprovadas na Assembleia Especial de Investidores realizada em 17 de abril de 2024, às 16h00min, de modo que:
 - (1) Condições para a 2ª (segunda) liberação de recursos da 2ª (segunda) integralização de CRI (“2ª Liberação da 2ª Tranche”), no valor correspondente à diferença entre o montante liberado no âmbito da 1ª Liberação da 2ª Tranche e o limite de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais):
 - (i) Não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido no Termo de Emissão, mediante apresentação de declaração pela Devedora;
 - (ii) Comprovação da obtenção do termo de liberação da garantia de alienação fiduciária atualmente existente sobre as unidades dos empreendimentos “*Mountain View*” (com exceção da unidade “*Sala nº 701*”) e “*Mozart*”, conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 17 de abril de 2024, às 16h00min);

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

- (iii) comprovação de protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis referente à constituição de Alienação Fiduciária das unidades autônomas integrantes dos empreendimentos “*Mountain View*” (com exceção da unidade “*Sala nº 701*”), e “*Mozart*”, conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 17 de abril de 2024, às 16h00min), nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis; e
 - (iv) Comprovação do envio de notificação aos locatários das unidades autônomas integrantes dos empreendimentos “*Mozart*” (Belvedere Senior) e “*Mountain View*”, conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 17 de abril de 2024, às 16h00min), a respeito da constituição da Cessão Fiduciária sobre os respectivos recebíveis;
- (2) Condições para a 3ª (terceira) liberação de recursos da 2ª (segunda) integralização de CRI (“3ª Liberação da 2ª Tranche”), no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais):
- (i) Não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido no Termo de Emissão, mediante apresentação de declaração pela Devedora;
 - (ii) comprovação da obtenção do termo de liberação da garantia de alienação fiduciária atualmente existente sobre a unidade “*Sala nº 701*” do empreendimento “*Mountain View*”;
 - (iii) Comprovação de protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis referente à constituição de Alienação Fiduciária da unidade “*Sala nº 701*” do empreendimento “*Mountain View*”, no competente Cartório de Registro de Imóveis; e
 - (iv) Comprovação de que os pagamentos realizados pelo locatário das unidades autônomas integrantes do empreendimento “*Mozart*” (Belvedere Senior), conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 17 de abril de 2024, às 16h00min), objeto da Cessão Fiduciária, estejam sendo realizados diretamente na Conta do Patrimônio Separado;
- (3) Condições para a 4ª (quarta) liberação de recursos da 2ª (segunda) integralização de CRI (“4ª Liberação da 2ª Tranche”), no valor de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), a serem cumpridas em até 120 (cento e vinte) dias a contar da presente data:
- (i) Não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido no Termo de Emissão, mediante apresentação de declaração pela Devedora;
 - (ii) Comprovação da obtenção da competente certidão de baixa de construção e do “*habite-se*”, emitidos pelos respectivos órgãos competentes, com relação à totalidade das unidades autônomas integrantes do empreendimento “*Raja Quick*”;
 - (iii) Comprovação de registro dos Contratos de Alienação Fiduciária referentes à Alienação Fiduciária de Imóveis da totalidade das unidades autônomas integrantes dos empreendimentos “*Mountain View*”, “*Mozart*” e “*Raja Quick*”, conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 17 de abril de 2024, às 16h00min); e

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

- (iv) Comprovação de que os pagamentos realizados pelo locatário das unidades autônomas integrantes do empreendimento “*Raja Quick*” (Polícia Federal), conforme listadas no Anexo IV do Termo de Emissão (considerando o novo Anexo IV aprovado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 17 de abril de 2024, às 16h00min), objeto da Cessão Fiduciária, estejam sendo realizados diretamente na Conta do Patrimônio Separado;
 - (v) Comprovação de que o LTV máximo equivalha a 50% (cinquenta por cento), por meio da divisão (a) da soma do Valor Nominal Unitário do total das Notas Comerciais integralizadas; e (b) do valor de mercado dos imóveis objeto dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis já registrados, conforme laudo de avaliação elaborado por empresa especializada previamente aprovada pela Emissora; e
 - (vi) Comprovação de que o valor mensal disponibilizado na Conta do Patrimônio Separado, referente ao pagamento dos créditos cedidos fiduciariamente no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, equivalha a, no mínimo, o valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor da parcela de amortização ordinária e remuneração do total das Notas Comerciais integralizadas;
- b) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção com relação ao presente item, nos termos do item (b) da Ordem do Dia, aprovaram a retificação do subitem (vi), aprovado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 23/4/2024, e inclusão de novo subitem (vii) na cláusula 15.1 do Termo de Securitização, de modo que os referidos subitens (vi) e (vii) passem a vigorar de acordo com as redações abaixo:

“15.1 (...)

(...)

(vi) caso não tenha ocorrido o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, a devolução dos valores remanescentes para a Conta de Livre Movimentação da Devedora; e

(vii) caso tenha ocorrido o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, o pagamento da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado, conforme o caso.”

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

- c) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção com relação ao presente item, nos termos do item (c) da Ordem do Dia, aprovaram que a Emissora e o Agente Fiduciário pratiquem todos os atos necessários para a efetivação e implementação das alterações aprovadas na forma dos itens acima, e demais alterações aprovadas na Assembleia Especial de Investidores realizada em 17 de abril de 2024, às 16h00min, na Assembleia Especial de Investidores realizada em 17 de abril de 2024, às 18h00min, e na Assembleia Especial de Investidores realizada em 23 de abril de 2024, os quais ainda não foram refletidos nos documentos da Emissão, incluindo, sem limitação, a negociação e celebração (1) dos competentes instrumentos de aditamento (A) ao Termo de Securitização, (B) ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Privada, da PHV Engenharia Ltda., emitido em 22 de agosto de 2022, conforme posteriormente aditado (“Termo de Emissão das Notas Comerciais”), (C) ao “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado em 22 de agosto de 2022, conforme posteriormente aditado (“Escritura de Emissão de CCI Atual”), (D) ao “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças” em 22 de agosto de 2022, conforme posteriormente aditado (“Contrato de CF de recebíveis”) e (2) dos competentes instrumentos referentes (A) à constituição das novas garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme deliberado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 17 de abril de 2024, às 16h00min, e (B) à emissão da Nova CCI, conforme deliberado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 17 de abril de 2024, às 18h00min, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data, devendo os efeitos dos respectivos aditamentos retroagirem às datas em que foram realizadas as respectivas Assembleias Especiais de Investidores.

Em 29 de outubro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis do imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- (i) A concessão de *Waiver* Prévio, para que a Emissora efetue a liberação equivalente a R\$1.000 referentes a 4ª Liberação 2ª Tranche à Devedora, nos termos previstos na Assembleia Especial de Investidores de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Série da 19ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada aos 17 de maio de 2024 (“12ª AEI”), ainda que os itens (i), (ii), (iii), (iv) e (vi) das Condições Precedentes não tenham sido cumpridos.

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

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	31/12/2024	31/12/2023
Fundo de Despesas	120	111
Fundo de Despesa Flat	39	39
Outros Passivos	2.770	32
Fundo de Liquidez	806	672
Imposto retido a recolher	-	1
Total	3.735	855

8. PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
			2024	2023
Tarifa Bancaria	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	7
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Mensal	27	29
Agente Custodiante	Companhia Hipotecária Piratini	Semestral	5	2
Serviço de Verificação e Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	4	-
Taxas	CVM/Anbima	Semestral	12	-

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

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
			2024	2023
Gestão e administração	Cia Província de Securitização	Mensal	43	43
Horas Extraordinárias	Cia Província de Securitização	Mensal	3	15
Escriturador	Bancos	Mensal	11	8
Taxa de utilização B3	B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	Mensal	5	4
Total			117	112

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 19ª emissão não serão objeto de classificação de risco.

10. RESULTADO FINANCEIRO

As receitas financeiras são oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDB's) 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.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 19ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª E 2ª – CRI - ISIN Nº BRPVSCCRI1T6 -
BRPVSCCRI4I3
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

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

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

13. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes após 31 de dezembro de 2024 até a aprovação das demonstrações financeiras que requeressem ajustes ou divulgação.