

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 24ª EMISSÃO DAS  
SÉRIES 1ª E 2ª - CRI - ISIN Nºs BRPVSCCRI2U2 E  
BRPVSCCRI289

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras  
Em 30 de setembro de 2024

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 24ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª E 2ª - CRI - ISIN N<sup>OS</sup>  
BRPVSCCRI2U2 E BRPVSCCRI289

Demonstrações financeiras  
Em 30 de setembro 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 24ª Emissão das Séries 1ª e 2ª - CRI - ISIN N<sup>OS</sup> BRPVSCCRI2U2 e  
BRPVSCCRI289  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 24ª Emissão das Séries 1ª e 2ª - CRI - ISIN N<sup>OS</sup> BRPVSCCRI2U2 e BRPVSCCRI289 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Companhia Província de Securitização ("Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro 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 30 de setembro 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 n<sup>OS</sup> 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 n<sup>OS</sup> 1 e 2 às demonstrações financeiras findas em 30 de setembro 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 período 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 do termo de securitização e atualizações posteriores, quando aplicável, analisando se as condições determinadas nos termos foram refletidas nas demonstrações financeiras;
- Verificação do lastro dos recebíveis imobiliários;
- Verificação da custódia dos direitos creditórios e CRIs emitidos;
- Comparação da posição da carteira dos recebíveis imobiliários com os relatórios financeiros, analisando a titularidade dos ativos ao Patrimônio Separado;
- Comparação das premissas previstas nos ativos e passivos registrados, avaliando seu adequado registro e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Avaliação das adequadas divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Patrimônio Separado sobre os Recebíveis imobiliários a receber e os 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; e
- 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, 24 de dezembro de 2024.

BALANÇO PATRIMONIAL  
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 24ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª – CRI - ISIN ° BRPVSCCRI289 - BRPVSCCRI2U2  
 (Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)  
 EM 30 DE SETEMBRO DE 2024  
 (Em milhares de Reais)

|   | Nota<br>Explicativa | 2024                 | 2023                 |   | Nota<br>Explicativa | 2024                 | 2023                 |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|---|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>ATIVO</b>  |                     |                      |                      | <b>PASSIVO</b>  |                     |                      |                      |
| <b>CIRCULANTE</b>                                       |                     | <u>15.898</u>        | <u>12.455</u>        | <b>CIRCULANTE</b>   |                     | <u>15.898</u>        | <u>12.455</u>        |
| Caixa e equivalentes de caixa                           | 4                   | 503                  | 2.164                | Captação de recursos  | 6                   | <u>15.395</u>        | <u>10.291</u>        |
|   |                     |                      |                      | Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário                 |                     | 22.974               | 10.291               |
| Direitos Creditórios                                    | 5                   | <u>15.395</u>        | <u>10.291</u>        | (-) Provisão para a redução no valor de recuperação dos direitos cr | 5.c                 | (7.579)              |                      |
| Recebíveis imobiliários com regime fiduciário           |                     | 22.974               | 10.291               | Outras obrigações   | 7                   | <u>503</u>           | <u>2.164</u>         |
| (-) Provisão para a redução no valor de recuperação dos | 5.c                 | (7.579)              |                      | Valores retidos com regime fiduciário                               |                     | 15                   | 654                  |
|   |                     |                      |                      | Fiscais e previdenciárias   |                     | 2                    | 15                   |
|   |                     |                      |                      | Credores diversos   |                     | 486                  | 1.495                |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                                   |                     | <u>52.821</u>        | <u>52.989</u>        |   |                     |                      |                      |
| <b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>                         |                     | <u>52.821</u>        | <u>52.989</u>        | <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>                                       |                     | <u>52.821</u>        | <u>52.989</u>        |
| Direitos Creditórios                                    | 5                   | <u>52.821</u>        | <u>52.989</u>        | Captação de recursos  | 6                   | <u>52.821</u>        | <u>52.989</u>        |
| Recebíveis imobiliários com regime fiduciário           |                     | 52.821               | 52.989               | Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário                 |                     | 52.821               | 52.989               |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                                   |                     | <u><u>68.719</u></u> | <u><u>65.444</u></u> | <b>TOTAL DO PASSIVO</b>   |                     | <u><u>68.719</u></u> | <u><u>65.444</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 24ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª – CRI - ISIN ° BRPVSCCRI289 - BRPVSCCRI2U2

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 15 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) A 30 DE SETEMBRO DE 2023.

(Em milhares de Reais)

|   | Nota Explicativa | 2024            | 2023           |
|---|------------------|-----------------|----------------|
| <b>RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>                            |                  |                 |                |
| Juros e Atualização sobre Direitos creditórios                        | 5                | 12.682          | 7.004          |
| Prêmio  |                  | 1.078           | 349            |
| Total das receitas da intermediação financeira                        |                  | <u>13.760</u>   | <u>7.004</u>   |
| <b>DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>                            |                  |                 |                |
| Juros e atualização de CRI  | 6                | (12.682)        | (7.004)        |
| Prêmio  |                  | (1.078)         | (349)          |
| Total das despesas da intermediação financeira                        |                  | <u>(13.760)</u> | <u>(7.004)</u> |
| <b>RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>                     |                  |                 |                |
|   |                  | -               | -              |
| <b>OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>                        |                  |                 |                |
| Outras despesas administrativas                                       | 8                | (441)           | (1.124)        |
| Despesas tributárias  |                  | -               | (8)            |
| Outras despesas operacionais  |                  | (82)            | -              |
| Total de outras receitas (despesas) operacionais                      |                  | <u>(523)</u>    | <u>(1.132)</u> |
| <b>RESULTADO FINANCEIRO</b>   |                  |                 |                |
| Receitas Financeiras  | 10               | 93              | 476            |
| Despesas Financeiras  | 10               | (93)            | (476)          |
| Total do resultado financeiro   |                  | <u>-</u>        | <u>-</u>       |
| Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação |                  | 523             | 1.132          |
| <b>RESULTADO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DO IMPOSTO DE RENDA</b>   |                  |                 |                |
|   |                  | -               | -              |
| <b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>                                 |                  |                 |                |
|   |                  | <u>-</u>        | <u>-</u>       |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 24ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª e 2ª – CRI - ISIN ° BRPVSCCRI289 - BRPVSCCRI2U2

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A)

EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 15 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE SETEMBRO DE 2023.

(Em milhares de Reais)

| ENTRADAS DE CAIXA  | Nota Explicativa | 2024           | 2023         |
|--|------------------|----------------|--------------|
| (+) Integralização dos CRI                                       | 6                | 11.572         | 63.925       |
| (+) Recebimento de direitos creditórios                          | 5                | 11.704         | 8.132        |
| (+) Recomposição de fundos                                       |                  | -              | 8.326        |
| (+) Outros recebimentos  |                  | 3.000          | -            |
| (+) Rendimento com aplicações Financeiras                        |                  | 57             | 350          |
| Total das entradas de caixa                                      |                  | 26.333         | 80.733       |
| <b>SAIDAS DE CAIXA</b>   |                  |                |              |
| (-) Pagamentos efetuados à classe sênior                         | 6                | (12.817)       | (7.908)      |
| Amortização do principal   |                  | -              | (311)        |
| Juros  |                  | (11.739)       | (7.254)      |
| Prêmio   |                  | (1.078)        | (343)        |
| (-) Pagamentos efetuados à classe júnior                         | 6                | -              | (90)         |
| Juros  |                  | -              | (84)         |
| Prêmio   |                  | -              | (6)          |
| (-) Devolução de excedente de arrecadação                        |                  | (14.634)       | -            |
| (-) Aquisição de direitos creditórios                            | 5                | -              | (68.681)     |
| (-) Pagamento de despesas  | 8                | (523)          | (1.132)      |
| (-) Pagamento de despesas iniciais                               |                  | (5)            | (758)        |
| (-) Outros pagamentos  |                  | (97)           | -            |
| Total das saídas de caixa  |                  | (27.994)       | (78.569)     |
| <b>VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO</b>          |                  | <b>(1.661)</b> | <b>2.164</b> |
| <b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>                             |                  |                |              |
| No início do exercício   |                  | 2.164          | -            |
| No fim do exercício  |                  | 503            | 2.164        |
| <b>Aumento/redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b> |                  | <b>(1.661)</b> | <b>2.164</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 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 22L0296841 - 23H1745296, ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto principalmente, na Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, e pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e alterações posteriores, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2024 e período de 22 de dezembro de 2022 (data de início das operações) à 30 de setembro de 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, 15 de dezembro de 2022 e 27 de dezembro de 2027.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em cédula de crédito bancário decorrentes de nota comercial, conforme descrito na nota explicativa 5.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício:

## 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).

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 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 26 de dezembro de 2024.

### 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 com regime fiduciário, são estabelecidas quando existe uma evidência provável de que o Patrimônio Separado não será capaz de receber os valores devidos. O valor da perda esperada é a diferença entre valor contábil e valor recuperável.

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

d) Provisões

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

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

Em 30 de setembro 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 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) 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, tal prejuízo deve 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 53ª – CRI - ISIN ° BRPVSCCRI1C2  
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 2023

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

|  | <u>30/09/2024</u> | <u>30/09/2023</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Certificados de Depósito Bancário - CDBs | 112               | 1.683             |
| Aplicação automática                     | 391               | 481               |
| Total do investimento                    | <u>503</u>        | <u>2.164</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 (CDB's) e fundos de investimentos totalizaram o montante de R\$ 93 (R\$ 476 em 2023).

5. INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE DIREITOS CREDITÓRIOS RECEBÍVEIS COM REGIME FIDUCIÁRIO

a. Descrição dos direitos creditórios adquiridos:

A emissão é lastreada em cédula de crédito bancário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de nota comercial, cujo a devedora é a que tem como instituição custodiante a e instituição fiduciária a, vinculados em regime fiduciário para a emissão de, sendo a 1ª e 2ª série da 24ª Emissão da Emissora, sob registro ISIN BRPVSCCRI289 - BRPVSCCRI2U2.

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

Movimentação dos Direitos Creditórios

|  | <u>30/09/2024</u> | <u>30/09/2023</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Saldo inicial                                      | <u>63.280</u>     | <u>-</u>          |
| (+) Aquisição de direitos creditórios (i)          | 11.572            | 63.925            |
| (+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios | 12.682            | 7.004             |
| (+) Prêmio   | 1.078             | 349               |
| (-) Recebimento de direitos creditórios            | (11.704)          | (8.132)           |
| (-) Valor retido (ii)                              | (1.113)           | 134               |
| Saldo Final  | <u>75.795</u>     | <u>63.280</u>     |

- (i) Valor nominal da aquisição dos direitos creditórios é R\$ 11.500 (R\$ 63.500 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\$ 72 (R\$ 425 em 2023) valor pago na cessão foi de R\$ 11.572 (R\$68.681 em 2023) e o valor remanescente de R\$ 0 (R\$ 4.756 em 2023) foi retido no pagamento da cessão para constituição de fundos de despesas e reserva.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 53ª – CRI - ISIN ° BRPVSCCRI1C2  
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 2023

- (ii) Valor retido que será destinado ao cumprimento das obrigações da emissão no mês seguinte.
- b. Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito:

Créditos vinculados

| a. por prazo de vencimento | 30/09/2024 | 30/09/2023 |
|----------------------------|------------|------------|
| i. até 30 dias             | 1.064      | -          |
| ii. de 31 a 60 dias        | 1.101      | -          |
| iii. de 61 a 90 dias       | 5.269      | -          |
| iv. de 91 a 120 dias       | 960        | -          |
| v. de 121 a 150 dias       | 1.087      | -          |
| vi. de 151 a 180 dias      | 5.033      | 2.375      |
| vii. acima de 180 dias     | 61.281     | 60.905     |
| Total                      | 75.795     | 63.280     |
| Circulante                 | 22.974     | 10.291     |
| Não Circulante             | 52.821     | 52.989     |
| Total                      | 75.795     | 63.280     |

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

Foi realizado uma provisão para perdas estimadas no valor a pagar para os detentores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, decorrentes das parcelas em atraso acima de 180 dias, cujo valor é apresentado como conta retificadora.

| Descrição  | 30/09/2024 | Adições | Reversões | 30/09/2023 |
|--|------------|---------|-----------|------------|
| (-) Provisão para a redução no valor de recuperação dos direitos creditórios | 7.579      | 7.579   | -         | 0          |
| Total  | 7.579      | 7.579   | -         | 0          |

- d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias de aval, cessão fiduciária, alienação fiduciária de imóvel e alienação fiduciária de quotas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 2023

---

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

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

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

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

Os eventos de pré-pagamentos referem-se à antecipação do pagamento dos créditos pelos devedores da operação, por amortização extraordinária ou regaste antecipado conforme previsto no termo de securitização da operação.

Não ocorreram eventos de pré-pagamento no exercício findo em 30 de setembro de 2024 e período de 22 de dezembro de 2022 (data de início das operações) à 30 de setembro de 2023.

- g. Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

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

### INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS

Os Certificados de Recebíveis da 1ª e 2ª Série da 24ª Emissão emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por direitos creditórios do agronegócio nos termos da Lei nº 14.430 e demais legislações vinculadas a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO DA SÉRIE 53ª – CRI - ISIN ° BRPVSCCRI1C2  
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 2023

| Movimentação do CRI            |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
|                                | 30/09/2024 | 30/09/2023 |
| Saldo inicial                  | 63.280     | -          |
| (+) Emissões                   | 11.572     | 63.925     |
| (+) Juros e atualização de CRI | 12.682     | 7.004      |
| (+) Prêmio                     | 1.078      | 349        |
| (-) Juros pagos                | (11.739)   | (7.338)    |
| (-) Amortizações               | -          | (311)      |
| (-) Prêmio                     | (1.078)    | (349)      |
| Saldo Final                    | 75.795     | 63.280     |

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

Série: 1ª

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Prazo de vencimento:       | 38 meses  |
| Valor da série atualizado: | R\$ 55.499 (R\$ 54.768 em 30 de setembro de 2023)   |
| Taxa de juros efetiva:     | 6,50% a.a. de juros + 100% da variação do indexador |
| Indexador:                 | CDI   |
| Pagamento de Juros:        | Mensal  |
| Cronograma de amortização: | Mensal  |

Série: 2ª

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Prazo de vencimento:       | 38 meses  |
| Valor da série atualizado: | R\$ 20.296 (R\$ 85.12 em 30 de setembro de 2023)    |
| Taxa de juros efetiva:     | 6,50% a.a. de juros + 100% da variação do indexador |
| Indexador:                 | CDI   |
| Pagamento de Juros:        | Mensal  |
| Cronograma de amortização: | Mensal  |

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 2023

---

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

Em 15 de janeiro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, nos termos do Art. 25., I, da Resolução CVM nº 60, relativas ao exercício social encerrado em 30 de setembro de 2023.
- Que a Emissora e o Agente Fiduciário pratiquem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação das deliberações.

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

- A não decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, ante o descumprimento do prazo concedido para obtenção do habite-se do Empreendimento Imobiliário, findo em 31 de dezembro de 2023;
- A prorrogação do prazo de obtenção do habite-se do Empreendimento Imobiliário, o qual deverá ser obtido e comprovado à Emissora até o dia 30 de abril de 2024. A aprovação do item (iii) da Ordem do Dia, bem como dos itens (v) e (vi) da Ordem do Dia, foi condicionada pelos Titulares de CRI ao pagamento de Waiver Fee no montante de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), a ser efetivamente apurado e pago na mesma data de vencimento da PMT de fevereiro, ou seja, em 27/02/2024, através da criação de evento genérico na B3 (“Waiver Fee”). Sendo certo que, para o efetivo pagamento do Waiver Fee, a Emissora fica autorizada, desde já, a utilizar recursos depositados na Conta Centralizadora, inclusive do Fundo de Obras para efetuar o pagamento do valor correspondente ao Waiver Fee aos Titulares dos CRI;
- A não decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, ante o descumprimento do prazo de apresentação do Relatório de Destinação Futura/Relatório Destinação de Documentos Comprobatórios em 15 de dezembro de 2023, na forma da cláusula 2.9.3 dos Termos de Emissão de Notas Comerciais da 1ª Emissão e da 2ª Emissão;
- A prorrogação do prazo de apresentação do Relatório de Destinação Futura/Relatório Destinação de Recursos e Documentos Comprobatórios, o qual deverá ser encaminhado à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 60 (sessenta) dias a contar da presente Ata;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 2023

---

- Que a Taxa de Amortização prevista para pagamento no dia 25 de março de 2024 prevista no Anexo IV dos Termos de Emissão de Notas Comerciais da 1ª Emissão e da 2ª Emissão, bem como no Anexo II do Termo de Securitização, seja igual a “zero”, mantendo-se inalteradas as demais Taxas de Amortização a serem pagas nos meses subsequentes; e
- A dispensa da verificação da Razão de Garantia conforme prevista na cláusula 5 do Contrato de Cessão Fiduciária, a partir da data desta assembleia e até o dia 30 de abril de 2024 (inclusive).

Em 22 de maio de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A não decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente dos CRI, ante o descumprimento do prazo concedido na 12ª AEI, para obtenção do habite-se do Empreendimento Imobiliário, cujo prazo se escoou em 30 de abril de 2024, sem o devido cumprimento da obrigação;
- A prorrogação do prazo de obtenção do habite-se do Empreendimento Imobiliário, o qual deverá ser obtido e comprovado à Emissora dentro do Prazo Adicional para Habite-se supramencionado, mediante a comprovação do respectivo Saldo Mínimo, em cada Data de Verificação do Saldo Mínimo. Caso até cada Data de Verificação do Saldo Mínimo não seja comprovado o respectivo Saldo Mínimo, o Prazo Adicional para Habite-se será automaticamente cancelado e será realizada uma nova Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a decretação ou não do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais;
- A não decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente dos CRI, ante o descumprimento do prazo concedido na 12ª AEI, para que a Devedora apresentasse o Relatório de Destinação Futura/Relatório Destinação de Recursos e Documentos Comprobatórios, na forma da cláusula 2.9.3 dos Termos de Emissão de Notas Comerciais da 1ª Emissão e da 2ª Emissão, cujo prazo se escoou em 23 de abril de 2024, sem o devido cumprimento da obrigação;
- A prorrogação do prazo de apresentação do Relatório de Destinação Futura/Relatório Destinação de Recursos e Documentos Comprobatórios, o qual deverá ser encaminhado à Emissora e ao Agente Fiduciário em o dia 30 de junho de 2024;
- Que a Taxa de Amortização prevista para pagamento no dia 25 de junho de 2024 para as Notas Comerciais e 27 de junho de 2024 para os CRI, prevista no Anexo IV dos Termos de Emissão de Notas Comerciais da 1ª Emissão e da 2ª Emissão, bem como no Anexo II do Termo de Securitização, seja igual a “zero”, mantendo-se inalteradas as demais Taxas de Amortização a serem pagas nos meses subsequentes; e
- A concessão de prazo adicional até o dia 30 de julho de 2024, para que a Devedora forneça todas as informações necessárias ao Assessor Legal contratado, visando possibilitar o encerramento da Due Dilligence em andamento e a conseqüente emissão do Parecer Legal competente, nos termos da cláusula 2.8.2. do Termo de Emissão de Notas Comerciais, itens (vii) e (viii).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 2023

---

Em 13 de junho de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A prorrogação do prazo previsto no item (ii) da Ordem do Dia da 13ª AEI, até o dia 31 de julho de 2024, para que a Devedora obtenha o Habite-se do Empreendimento Imobiliário, sem que incida os efeitos do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais;
- A concessão de autorização prévia para que a Devedora realize uma Nova Operação de Crédito, que contará com a garantia fidejussória na forma de fiança a ser prestada pelo Gustavo, Hans e Antônio, a qual desde já, fica previamente autorizada, sendo certo que, em razão da Nova Operação de Crédito, será creditados em favor da Devedora, o valor mínimo de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) na data de Emissão da Nova Operação de Crédito, e o valor remanescente será liberado na data de obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário pela Devedora, destacando que qualquer pagamento à Nova Operação de Crédito somente poderá ocorrer após a quitação integral da presente Emissão, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI;
- A liberação das Unidades Liberadas, da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma a possibilitar a inclusão das Unidades Liberadas como garantia da Nova Operação de Crédito, sendo certo que a Emissora deverá emitir o competente Termo de Liberação de Garantia no prazo de até 3 (três) dias úteis contados da assinatura da presente assembleia; e
- A liberação das Unidades Liberadas, conforme definido acima, da garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos da Cessão Fiduciária.

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

- A não decretação de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e conseqüentemente dos CRIs, nos termos da cláusula 5.2.1, item (i) dos Termos de Emissão de Notas Comerciais da 1ª Emissão e da 2ª Emissão, diante da não renovação da apólice do Seguro de Risco de Engenharia, e aprovaram a concessão de prazo suplementar até 31 de julho de 2024, para que a Devedora realize a renovação da apólice do Seguro de Risco de Engenharia constando a Securitizadora como beneficiária de eventual indenização; e
- A prorrogação do pagamento dos juros mensais previsto para ocorrer no âmbito das Notas Comerciais de 24 de junho de 2024 para 27 de junho de 2024, e no âmbito dos CRI de 27 de junho de 2024 para o dia 28 de junho de 2024, sem a incidência de multa e/ou prêmio, de qualquer natureza.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 2023

---

Em 24 de julho de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A prorrogação do pagamento dos juros remuneratórios mensais previsto para ocorrer no âmbito das Notas Comerciais de 24 de julho de 2024 para 30 de julho de 2024, e no âmbito dos CRI de 26 de julho de 2024 para o dia 31 de julho de 2024, sem a incidência de multa e/ou prêmio, de qualquer natureza, sendo certo que também serão pagos os juros remuneratórios incidentes sobre a Parcela de Juros Julho/2024 calculados até a data do efetivo pagamento, em decorrência da postergação do evento.

Em 05 de agosto de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- Pela sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 5.1.1., item (i), do Termo de Emissão de Notas Comerciais, em razão do descumprimento do prazo concedido no item (i) da 16ª AEI, para que a Devedora realizasse o pagamento dos juros remuneratórios mensais em 30 de julho de 2024, e no âmbito dos CRI em 31 de julho de 2024, nos termos e condições ali previstos;
- A concessão de prazo suplementar para que a Devedora realize o pagamento dos juros remuneratórios mensais referente a parcela de julho até o dia 12 de agosto de 2024 no âmbito das Notas Comerciais e até 14 de agosto de 2024 no âmbito dos CRI, com a incidência dos encargos moratórios previstos na cláusula 3.1.12.5. do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e
- A dispensa definitiva da obrigação prevista na cláusula 6.1 (xvii), referente a necessidade de contratação seguro de responsabilidade civil e seguro de riscos de engenharia referentes ao Imóvel e ao Empreendimento Imobiliário constando a Securitizadora como beneficiária de eventual indenização, nos termos da solicitação enviada à Emissora pela Devedora, conforme previsto no Anexo II da presente assembleia, em virtude da apresentação do Habite-se do Empreendimento.

Em 26 de agosto de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A prorrogação do pagamento das parcelas de juros remuneratórios das notas comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, anteriormente previstas para ocorrer nos dias 23 de agosto de 2024 e 27 de agosto de 2024, respectivamente, para que ocorram nos dias 29 de agosto de 2024 no âmbito das Notas Comerciais e 30 de agosto de 2024 no âmbito dos CRI, Nova Data de Pagamento das Parcelas de Juros Agosto/2024. Em decorrência da prorrogação, o Período de Capitalização aplicável sobre as referidas parcelas considerará o intervalo de tempo decorrido entre a última Data de Pagamento, qual seja o dia 30 de julho de 2024 no âmbito das Notas Comerciais e o dia 31 de julho de 2024 no âmbito dos CRI e a Nova Data de Pagamento das Parcelas de Juros Agosto/2024. Não haverá incidência de multa e/ou prêmio de qualquer natureza.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 2023

Em 09 de setembro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais, e conseqüentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 5.1.1., item (i), do Termo de Emissão de Notas Comerciais, em razão do descumprimento do prazo concedido no item (i) 18ª AEI, para que a Devedora realizasse o pagamento dos juros remuneratórios mensais em 29 de agosto de 2024, e no âmbito dos CRI em 30 de agosto de 2024, nos termos e condições ali previstos. Sendo certo que, em caso de aprovação deste item, e, os efeitos do Vencimento Antecipado Automático sejam sustados, fica, também, aprovado a concessão de prazo suplementar até o dia 11 de setembro de 2024, para que a Devedora efetue o aporte dos recursos necessários, com a incidência dos encargos moratórios previstos na cláusula 3.1.12.5. do Termo de Emissão de Notas Comerciais calculados desde o pagamento previsto para ocorrer em 29 de agosto nas Notas Comerciais e 30 de agosto nos CRI.

## 7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

|                           | 30/09/2024 | 30/09/2023   |
|---------------------------|------------|--------------|
| Fundo de Despesa Flat     | 15         | 22           |
| Fiscais e Previdenciárias | 2          | 15           |
| Fundo de Obras            | -          | 381          |
| Outros Passivos           | 486        | 1.495        |
| Fundo de Despesa          | -          | 251          |
| <b>Total</b>              | <b>503</b> | <b>2.164</b> |

## 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 53ª – CRI - ISIN ° BRPVSCCR11C2  
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 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 Conta   | Bancos  | Mensal                       | 1  | 1  |
| Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado      | Link Consultoria Contábil                                   | Mensal                       | 3  | 2  |
| Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado | BDO RCS Auditores Independentes S.S.                        | Anual                        | 3  | 3  |
| Serviço de Escrituração  | Trustee DTVM  | Semestral                    | 1  | -  |
| Gestão e cobrança de recebíveis                                      | Cesar Augusto Soares - ME                                   | Mensal                       | 17   | 4  |
| Monitoramento de Carteira  | Cesar Augusto Soares - ME                                   |                              | -  | 9  |
| Honorários Advocatícios  | Santos Neto Advogados                                       |                              | -  | 34   |
| Honorários Advocatícios  | Duarte Garcia, Serra Neto e Terra - Sociedade dos Advogados |                              | -  | 205  |
| Agente Fiduciário  | Oliveira Trust  | Mensal                       | 40   | 20   |
| Agente Custodiante   | Companhia Hipotecária Piratini                              | Semestral                    | 4  | -  |
| Custo CETIP  | B3 - Brasil, Bolsa, Balcão                                  |                              | -  | 7  |
| Monitoramento de Carteira  | Monitor Imobiliario   |                              | -  | 5  |
| Taxas  | CVM/Anbima  | Anual                        | 1  | 8  |
| Gestão e administração   | Cia Província de Securitização                              | Mensal                       | 76   | 70   |
| Horas Extraordinárias  | Cia Província de Securitização                              | Mensal                       | 14   | 17   |
| Registro   | Companhia Hipotecária Piratini                              |                              | -  | 4  |
| Escriturador   | Bancos  | Mensal                       | 13   | 7  |
| Taxa de utilização B3  | B3 - Brasil, Bolsa, Balcão                                  | Mensal                       | 14   | -  |
| Medição de obra  | Planilhar Levantamento                                      | Mensal                       | 254  | 176  |
| Medição de obra  | Harca Engenharia  |                              | -  | 7  |
| Coordenador Líder  | Genial Investimentos  |                              | -  | 553  |
| Total  |   |                              | 441  | 1132                                       |

## 9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª série da 24ª 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 a 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. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 03 de dezembro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 2023

---

- A convalidação da decretação de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais, e conseqüentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 5.1.1., item (i), dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, em razão do descumprimento do prazo previsto para que a Devedora realizasse o pagamento das Parcelas Inadimplentes;
- Que a data do vencimento antecipado da Nota Comercial, e por conseguinte dos CRI, será a data da presente assembleia, a despeito do previsto nos Documentos da Operação. Assim, o Valor Nominal de Vencimento Antecipado corresponde, na data de realização da presente assembleia, a R\$ 57.351.857,79 (cinquenta e sete milhões, trezentos e cinquenta e um mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e setenta e nove centavos) referente a 1ª Série e R\$ 20.973.685,43 (vinte milhões, novecentos e setenta e três mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e quarenta e três centavos) referente a 2ª série, resultado do preço unitário na curva, acrescido do somatório das Parcelas Inadimplidas, calculadas individualmente, com os Encargos Moratórios, desde a data do respectivo inadimplemento até a presente data.
- A convalidação do Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e conseqüentemente dos CRIs, nos termos da cláusula 5.2.1, item (i) dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, diante dos descumprimentos (i.a) do prazo para que a Devedora contratasse a apólice do Seguro de Danos Físicos aos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos da cláusula 6.1. (xviii) das Notas Comerciais; e (i.b) do prazo para envio das demonstrações financeiras consolidadas, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, auditadas por auditor independente, nos termos da Cláusula 6.1 inciso (i), letra (a) das Notas Comerciais;
- A Emissora a notificar a Devedora e os Fiadores acerca do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em cumprimento ao previsto na cláusula 5.4. das Notas Comerciais;
- Que o Agente de Garantias, conforme definido no Termo de Securitização, atue na orientação da Emissora na consecução dos atos decorrentes da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, mediante a tomada de providências para excussão das garantias e a promoção de todas as medidas legais cabíveis à defesa dos direitos dos Titulares dos CRI;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 2023

---

- Que os recursos disponíveis na Conta Centralizadora nesta data sejam utilizados, imediatamente, para a criação do Fundo de Contencioso, para garantir recursos suficientes para promoção de todas as medidas legais cabíveis à defesa dos direitos dos Titulares dos CRI, de toda e qualquer despesa decorrentes de atos relacionados à Emissão, assim como as eventuais despesas em aberto da emissão, sendo certo que sempre que verificado pela Emissora que os recursos mantidos no Fundo de Contencioso não sejam, no mínimo, equivalente a 1 (um) mês de despesas da operação, que perfaz nesta data a quantia de R\$ 75.819,45 (setenta e cinco mil, oitocentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos), a Emissora deverá notificar os Titulares dos CRI, que por sua vez, deverão aportar o valor suficiente para recompor o Fundo de Contencioso em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de tal solicitação de complementação, ficando certo e ajustado que caso eventual recurso que sobeje o montante destinado ao Fundo de Contencioso, conforme venha a ser identificado na Conta Centralizadora seja sinalizado aos referidos Titulares de CRI, de modo que possam deliberar sobre a destinação dos referidos recursos em nova assembleia de Titulares dos CRI;
- A quitação da totalidade do saldo devedor dos CRI, por meio da dação em pagamento, mediante a Dação em Pagamento Créditos Imobiliários, pela Emissora aos Titulares dos CRI, estes entendidos como aqueles que ocuparem a posição dos CRI na data da formalização da Dação em Pagamento Créditos Imobiliários, na hipótese, de não atendimento de solicitação de purgação da mora dos Titulares dos CRI da obrigação de aporte de recursos necessários para fazer frente à recomposição do Fundo de Contencioso, nos termos previstos no item “vi”, acima, no prazo de 05 (cinco) dias úteis. Findo o prazo da notificação, sem que haja realização do aporte, fica aprovada a faculdade de a Emissora realizar a Dação em Pagamento dos Créditos Imobiliários e eventual saldo disponível na Conta Centralizadora aos Titulares dos CRI, contra a quitação integral dos CRI, sendo certo que as despesas, incluídas, mas não limitadas a taxas, custas, impostos e emolumentos, correrão às exclusivas expensas dos Titulares dos CRI;
- Que na eventualidade da consolidação da propriedade dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária no patrimônio separado dos CRI, e finda a excussão das Garantias, nos termos autorizados pelos Titulares de CRI, sem que haja a negociação de tais imóveis com terceiros, autorizar a quitação do saldo devedor dos CRI, por meio de dação em pagamento de todos os imóveis objeto de Alienação Fiduciária (“Dação em Pagamento Imóveis”), pela Emissora aos Titulares dos CRI, estes entendidos como aqueles que ocuparem a posição dos CRI na data da formalização da Dação em Pagamento (conforme abaixo definido), sendo certo que as despesas, incluídas mas não limitadas a taxas, custas, impostos e emolumentos, correrão às exclusivas expensas dos Titulares dos CRI; e

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 2023

---

- Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, nos termos do item (ix) da Ordem do Dia, se deram por cientes da contranotificação enviada pela Devedora e reprovaram a proposta de prorrogação solicitada por esta, reforçando o seguimento e aprovação dos itens anteriores quanto ao vencimento antecipado, autorizando, a Emissora, inclusive, a responder formalmente a contranotificação com este teor.

Em 11 de dezembro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- a rratificação da deliberação contida no item (ii) da AEI 03/12/2024 para constar além do Valor Nominal de Vencimento Antecipado o valor do Prêmio de Venda e do Prêmio de Vendas Adicional, passando o referido item de deliberação a constar da seguinte forma:

*“(ii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, estabelecem sem ressalvas, que a data do vencimento antecipado da Nota Comercial, e por conseguinte dos CRI, será a data da presente assembleia, a despeito do previsto nos Documentos da Operação. Assim, o Valor Nominal de Vencimento Antecipado corresponde, na data de realização da presente assembleia, a R\$ 57.351.857,79 (cinquenta e sete milhões, trezentos e cinquenta e um mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e setenta e nove centavos) referente a 1ª Série e R\$ 20.973.685,43 (vinte milhões, novecentos e setenta e três mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e quarenta e três centavos) referente a 2ª série, acrescido do Prêmio de Venda e do Prêmio de Vendas Adicional, no valor total de R\$ 1.920.024,23 (um milhão, novecentos e vinte mil, vinte e quatro reais e vinte e três centavos), totalizando o montante de R\$ 80.245.567,46 (oitenta milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e sete reais e quarenta e seis centavos, resultado do preço unitário na curva, acrescido do somatório das Parcelas Inadimplidas, calculadas individualmente, com os Encargos Moratórios, desde a data do respectivo inadimplemento até a presente data.”*

- A ratificação de todas as demais deliberações da AEI 03/12/2024 não alteradas pelo item (i) supra;

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na presente assembleia, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam, autorizados, a praticarem todos os atos necessários à viabilização das presentes deliberações, bem como a celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir o deliberado na presente Ata.