

**Patrimônio Separado da Série 4 da Terceira Emissão
Código IF N° 18H0250037
(Administrado pela Cia Província de Securitização S.A)**

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019
Com relatório dos auditores independentes**

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 4 DA TERCEIRA EMISSÃO
CÓDIGO IF 18H0250037
(Administrado pela Cia Província de Securitização S.A)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Balço patrimonial	7
Demonstração do resultado	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Administradora e Investidores do
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO - Série 4ª – IF 18H0250037
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da **3ª Emissão - Série 4ª – IF 18H0250037**, (“Patrimônio Separado”), administrado pela Companhia Província de Securitização S/A (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme a nota explicativa nº 1.

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, 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 Contábil

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil

dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei 9.514/97 e do art. 25A da ICVM 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Adicionalmente, o art. 25-A dispensou a apresentação comparativa. Conseqüentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Ênfase - Eventos Subsequentes

Chamamos a atenção para a Nota 13 às demonstrações contábeis, que indica que a Administração do Patrimônio Separado tem acompanhado atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e, em especial, no mercado brasileiro. Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais o Patrimônio Separado está exposto, a Administração avaliou os possíveis eventos econômicos que pudessem impactar o Patrimônio Separado, tais como os relacionados as estimativas contábeis e mensuração dos seus ativos e passivos. Apesar de até o presente momento não ser possível uma mensuração exata dos possíveis impactos do Covid-19 no ambiente econômico, a Administração entende que não foram observados impactos que pudessem modificar a mensuração dos seus ativos e passivos apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019. Nossa opinião não está ressalvada 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. Estes 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 estes assuntos.

Porque é um PAA

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2019 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Examinamos os Termos de Securitização de Créditos Imobiliários, os Boletins de Subscrição e os Instrumentos Particular de Cessão de Créditos Imobiliários junto aos cedentes realizados no exercício corrente, de forma a analisar se essas operações foram reconhecidas, mensuradas e adequadamente divulgadas no Patrimônio Separado. Adicionalmente efetuamos a comparabilidade dos dados contratuais das

taxas de juros, índice de atualização e prazos com a memória de cálculo do contas a receber e contas a pagar. Examinamos também os recebimentos e pagamentos em confronto com os valores efetivamente recebidos ou pagos através dos extratos bancários.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram preparadas e divulgadas de forma adequada.

Responsabilidades da Administração da Securitizadora pelas demonstrações contábeis

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na lei 9.514/97, 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 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 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 Companhia.
- 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 da Companhia. 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 a Companhia 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.

Porto Alegre, 17 de abril de 2020.

Fábio Ramires da Silva
Contador Responsável
CRCRS Nº 48.428

RAMIRES & CIA – AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CRCRS Nº 4.168

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO
Série 4ª – IF 18H0250037
(Gerido por Cia Provincia de Securitização S.A)
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em reais)

ATIVO	Notas	31/12/2019
CIRCULANTE		10.788.652
Caixa e equivalentes de caixa		59.996
Créditos vinculados		10.728.656
Operações sem aquisição substancial de risco	4	10.728.477
Outros créditos		179
NÃO CIRCULANTE		1.065
Créditos vinculados		1.065
Operações sem aquisição substancial de risco	4	1.065
TOTAL DO ATIVO		10.789.717

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO
Série 4ª – IF 18H0250037
(Gerido por Cia Provincia de Securitização S.A)
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em reais)

PASSIVO	Notas	31/12/2019
CIRCULANTE		10.729.698
Valores mobiliários emitidos		10.728.477
Obrigações por emissão de CRI	5	10.728.477
Outras obrigações		1.221
NÃO CIRCULANTE		60.019
Valores mobiliários emitidos		1.065
Obrigações por emissão de CRI	5	1.065
Outras obrigações		
Participação residual do cedente	7	58.954
TOTAL DO PASSIVO		10.789.717

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO
Série 4ª – IF 18H0250037
(Gerido por Cia Provincia de Securitização S.A)
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em reais)

	Notas	31/12/2019
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		
Juros a atualização de recebíveis		536.668
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		
Juros e atualização de CRI		<u>(536.668)</u>
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Prestadores de Serviços	8	(38.972)
Outras despesas administrativas		(3)
Resultado financeiro	9	(1.372)
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	10	<u>40.347</u>
		-
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 3ª EMISSÃO
Série 4ª – IF 18H0250037
(Gerido por Cia Provincia de Securitização S.A)
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em reais)

	<u>31/12/2019</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Recebimento de carteira	3.284.607
Recebimento do Cedente	5.351.125
Pagamento de amortização e juros de CRI	(467.149)
Outras entradas	820
Pagamento de impostos	(157)
Pagamentos a fornecedores	(309.586)
Liberação de excedente	(7.937.973)
Receitas financeiras	2.967
Despesas financeiras	(5.830)
	<hr/>
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(81.176)
	<hr/>
REDUÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(81.176)
	<hr/>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	141.172
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	59.996
	<hr/>
Redução Líquida de caixa e equivalentes de caixa	(81.176)
	<hr/>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 e dezembro de 2019, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 9.514/97.

Patrimônio Separado da 3ª Emissão

Série 4ª – IF 18H0250037

(Gerido por Cia Provincia de Securitização S.A)

(Em reais)

1. Contexto operacional

A **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO** (“Emissora”) 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.

Companhia tem por objeto social: a) a aquisição e a securitização de direitos creditórios e/ou créditos hipotecários, imobiliários e do agronegócio; de valores mobiliários lastreados em direitos de crédito e créditos do agronegócio, créditos imobiliários e hipotecários; bem como de créditos oriundos de operações de empréstimo, de financiamento e de arrendamento mercantil contratados com bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades de arrendamento mercantil e companhias hipotecárias; b) a prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações imobiliárias e do agronegócio; c) a emissão e colocação, de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRAs”), ou de qualquer outro título de crédito ou valores mobiliários lastreados em direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio ou imobiliários compatível com suas atividades; d) a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio e créditos imobiliários e hipotecários, incluindo, mas não se limitando, a emissões de CRI e CRA, a administração, recuperação e alienação de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio, imobiliários e hipotecários, bem como a realização de operações em mercados derivativos, incluindo, mas não se limitando a digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, administração, recuperação e alienação de direitos de crédito e/ou crédito; e) a realização de operações de hedge em mercados derivados visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos e/ou direitos creditórios do agronegócio, imobiliários e hipotecários; f) exercer a atividade de agente fiduciário em emissão de Letra Imobiliária Garantida (LIG); e g) atuar na realização da atividade de distribuição, observadas as condições específicas de que trata o artigo 9º da ICVM 414/03.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

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

a) Datas de início e término da emissão

Início em 03/08/2018

Término em 03/08/2021

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento residencial

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) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício:

A Emissão conta com a garantia de Hipoteca, Cessão fiduciária de Recebíveis, Aval, Alienação Fiduciária de Cotas e Alienação Fiduciária dos Imóveis.

2. Base de preparação

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do art. 34 da Instrução CVM 600, de 1º de agosto de 2018, com o Ofício CVM/SIN/SNC 02/2019 e com a Instrução CVM 489 no que se refere aos instrumentos financeiros referentes aos CRI. Dispensada a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa em sua adoção inicial.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 25 de fevereiro de 2020.

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.

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 estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua.

Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão abaixo, aplicadas de modo consistente no exercício apresentado.

a) Moeda estrangeira

No contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, contas bancárias e investimentos a curto prazo com liquidez imediata e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos.

c) Ativos financeiros não derivativos

Os ativos financeiros são classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para o qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

- (i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e
- (ii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, 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.

d) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação 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.

e) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

f) Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

g) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

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

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

h) Resultado

Receita de títulos e valores mobiliários

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Despesa de títulos e valores mobiliários

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

Resultado das operações sujeito ao 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.

i) 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 Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

j) Informação por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações contábeis cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que o Patrimônio Separado opera com um único segmento securitização de recebíveis imobiliários e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de

Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreadas em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes da Cédula de Crédito Bancário, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 4ª série da 3ª emissão da Companhia, sob registro BRPVSCCRI057.

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:

Direitos creditórios a vencer

Faixas	31/12/2019
Até 30 dias	93.430
De 31 a 60 dias	101.834
De 61 a 90 dias	87.163
De 91 a 120 dias	100.025
De 121 a 150 dias	81.126
De 151 a 180 dias	102.736
Acima de 180 dias	10.163.228
Total	10.729.542

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes na data de 31/12/2019.

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

Na análise da Securitizadora, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A Emissão conta com a garantia de Hipoteca, Cessão fiduciária de Recebíveis, Aval, Alienação Fiduciária de Cotas e Alienação Fiduciária dos Imóveis.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança adotados pela Securitizadora têm início após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo de pagamento previsto dos CRI, buscando a melhor performance de liquidez do patrimônio separado.

- f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Não houve eventos de pré-pagamento.

- 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.

5. Informações sobre o passivo da Emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRI são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

- a) Características da(s) série(s) da presente emissão

Série 4ª (única)

Quantidade emitida: 15.100 (quinze mil e cem)

Prazo de vencimento na emissão: 1.096 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 15.100.000

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1.000

Taxa de juros efetiva: 11.65%

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização: Bullet

- b) Principais direitos políticos a cada classe de certificados

Todos os certificados são da classe sênior.

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

Durante o exercício não houve quaisquer assembleias ou deliberações dos investidores

7. Participação residual do cedente

Representado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa pela diferença entre o valor dos demais ativos e dos passivos atualizados do Patrimônio Separado.

Em 31 de dezembro de 2019 a participação residual do cedente apresentava o seguinte valor:

	<u>31/12/2019</u>
Caixa e equivalente de caixa	59.996
Demais ativos atualizados	10.729.721
Passivos atualizados	<u>(10.730.763)</u>
	<u>58.954</u>

8. Prestadores de Serviços

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta com os serviços relacionados a seguir:

Natureza do Serviço	Empresa	Periodicidade da Remuneração	Valor das despesas Incorridas no exercício
Registro	Oliveira Trust DTVM	-	(3.979)
Agente fiduciário	Oliveira Trust DTVM	Trimestral	(17.097)
Escriturador	Oliveira Trust DTVM	Mensal	(7.408)
Auditoria	UHY Auditores Independentes	-	<u>(10.488)</u>
			(38.972)

9. Resultado financeiro

	<u>31/12/2019</u>
Receitas de aplicações financeiras	646
Despesas bancárias	<u>(2.018)</u>
	(1.372)

10. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício nº2/2019/CVM/SIN/SNC, item II, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu tomador.

11. Classificação de risco da emissão

A Emissão recebeu em 30/01/2019 a atribuição dos Ratings BBB-(fe) de longo prazo e CP3(fe) de curto prazo.

12. Relacionamento com os auditores independentes

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 Ramires & Cia Auditores Independentes, 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 Companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria Companhia, 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.

13. Eventos subsequentes

A Administração do Patrimônio Separado tem acompanhado atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e, em especial, no mercado brasileiro. Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais o Patrimônio Separado está exposto, a Administração avaliou os possíveis eventos econômicos que pudessem impactar o Patrimônio Separado, tais como os relacionados as estimativas contábeis e mensuração dos seus ativos e passivos. Apesar de até o presente momento não ser possível uma mensuração exata dos possíveis impactos do Covid-19 no ambiente econômico, a Administração entende que não foram observados impactos que pudessem modificar a mensuração dos seus ativos e passivos apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019.

14. Outras informações

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações contábeis.