

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.

3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

4ª Série

Relatório Anual do Agente Fiduciário

Exercício de 2019

Data Base 31/12/2019

PARTICIPANTES

EMISSORA	Companhia Província de Securitização S.A.
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DO LASTRO	Companhia Hipotecária Piratini - CHP
COORDENADOR(ES)	Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ESCRITURADOR	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
LIQUIDANTE	Banco Paulista S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	03/08/2018
DATA DE VENCIMENTO	03/08/2021
VOLUME TOTAL DA CRI NA DATA DE EMISSÃO	R\$15.100.000,00
QUANTIDADE DE CRI's	10.140
NÚMERO DE SÉRIES	1
PUBLICAÇÃO	Jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:	Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, (i) Conforme declarado pela Securitizadora, os recursos decorrentes da subscrição e integralização da emissão foram destinados para o pagamento do preço de aquisição dos créditos lastro; (ii) Conforme declarado pela Devedora, os recursos decorrentes dos créditos lastro estão sendo destinados na forma prevista nos documentos da oferta, tendo sido comprovado 81,63% até o fechamento do presente relatório.

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

CÓDIGO DO ATIVO	4ª
CÓDIGO DO ISIN	18H0250037
CÓDIGO DO ISIN	Não há

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)	4ª
DATA DE EMISSÃO	03/08/2018
DATA DE VENCIMENTO	03/08/2021
VOLUME NA DATA DE EMISSÃO	R\$15.100.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	R\$1.000,00
PREÇO UNITÁRIO NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO ANO	R\$1.058,14
QUANTIDADE DE CRI's	15.100
REGISTRO CVM	Dispensa Instrução CVM 476
NEGOCIAÇÃO	CETIP
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL	Não há
REMUNERAÇÃO ATUAL	IPCA + 11,65% a.a. na base 252.
PAGAMENTO DE JUROS ATUAL	Os pagamentos serão efetuados de forma mensal, sendo sua primeira ocorrência no dia 05 de setembro de 2018, e a última no dia 03 de agosto de 2021
PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL	O pagamento da amortização ocorrerá em duas datas específicas, sendo a primeira no dia 30 de junho de 2020, e a última no dia 03 de agosto de 2021.
RATING	BBB- emitida pela Liberium Ratings em 30/01/2019

PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI(S) EM 2019 (EM VALORES UNITÁRIOS)

4ª SÉRIE

DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
07/01/2019	0,00	9,45
05/02/2019	0,00	9,43
06/03/2019	0,00	8,54
05/04/2019	0,00	9,93
06/05/2019	0,00	8,61
05/06/2019	0,00	10,05
05/07/2019	0,00	9,64
05/08/2019	0,00	9,66
05/09/2019	0,00	10,58
07/10/2019	0,00	10,14
05/11/2019	0,00	9,69
05/12/2019	0,00	9,68

POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2019

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
4ª	10.140	10.140	0	0	0	0

GARANTIAS

A presente operação conta com as seguintes garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Hipoteca referente à fração ideal de 29,5337% do imóvel de matrícula nº 230.222; Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento; Aval de quatro pessoas físicas e a Loft Construtora e Incorporadora Ltda; Alienação Fiduciária das Cotas emitidas pela Devedora de propriedade dos Avalistas, em favor da Emissora; e Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nºs 317.774, 317.775, 317.776, 317.777, 317.778, 47.611, 109.486, 111.947 e 111.959.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Hipoteca	Sim	Sim	Não aplicável

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Sim	Sim	Sim (R\$ 10.650.073,92 em 31/12/2019)

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Aval	Sim	Sim	Não aplicável

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Ações/Quotas	Sim	Sim	Não foi possível atestar
<p>Não obtivemos informações atualizadas acerca desta garantia (balanço patrimonial com data base de 31/12/2019 da sociedade cujas Quotas estão dadas em garantia). Deste modo, a mesma pode não ser suficiente para arcar com eventual inadimplemento da Devedora. Não há previsão de avaliação anual.</p>			

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóvel	Sim	Sim	Não (R\$ 2.650.940,00 em 03/08/2018)
<p>Conforme convencionado contratualmente os valores somados dos imóveis corresponde ao valor informado. Não há previsão de revisão anual. Eventuais variações de mercado podem ter impactado no valor acima.</p>			

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim (R\$ 10.851.888,64 em 31/12/2019)

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA:

Não Ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2019.

ACOMPANHAMENTO DO LASTRO

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, considerando o último dia útil do ano corrente:

Valor presente dos recebíveis lastro (A)	R\$10.729.542,08
Saldo em conta (B)	R\$122.346,56
Saldo devedor dos CRI (C)	R\$10.729.542,08
Razão entre (A + B) e (C)	101,14%
Excesso do lastro:	R\$122.346,56

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NO ANEXO 15 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 583/16 E ARTIGO 68, PARÁGRAFO 1º, ALÍNEA B DA LEI 6.404/76:

Inciso I do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento";
Inciso II do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários";
Inciso III do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital previstos nos documentos da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor";
Inciso IV do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;
Inciso V do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período;
Inciso VI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;
Inciso VII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor;
Inciso VIII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
Inciso IX do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente;
Inciso X do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;
Inciso XI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período.

Inciso XII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

Inciso XIII do art. 11º da Instrução 583/16 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.

Inciso XIII do art. 11º da Instrução 583/16 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos acessar o site da Oliveira Trust www.oliveiratrust.com.br, especialmente em Informações Eventuais.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

ANEXO I - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40.000
Data de Vencimento: 29/06/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252 no período de 04/06/2019 até 26/06/2023.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: (i) Aval	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17.000
Data de Vencimento: 29/06/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252 no período de 17/07/2019 até 29/06/2023.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre anterior, referente aos períodos entre Julho de 2019 a Dezembro de 2019, em que pese ter apresentado pela Devedora uma planilha demonstrando a evolução das obras, bem como fotos comprovando a evolução, de forma que permanecemos aguardando os relatórios assinados, tão logo sejam emitidos; e - Status quanto a Certidão de Vinculação de CEPAC, emitida pela Prefeitura Municipal de SP, comprovando a efetiva vinculação de 1.926 CEPAC ao Imóvel Bandeira Paulista, em processo de expedição. Por fim, segundo a AGT realizada em 13.03.2020, os investidores deliberaram para que não sejam adotadas nenhuma medida pelo AF/Sec em relação a tal pendência.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Bandeira Paulista; (ii) Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Pirapora; (iii) Alienação Fiduciária de Ações da Devedora; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.
--

Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15.000
Data de Vencimento: 28/09/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252 no período de 30/09/2019 até 28/09/2023.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis das SPEs 20, 22 e 25; (ii) Aval; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Alienações Fiduciárias de Ações/Quotas das SPEs 20, 22 e 25.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10.000
Data de Vencimento: 29/09/2025	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) a Fiança; e (iv) Fundo de Reserva;	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24.000
Data de Vencimento: 28/03/2025	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Garantia Fidejussória; e (iv) Fundo de Reserva.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.