



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

NIRE 35300546547

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 54ª (QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

REALIZADA EM 11 DE NOVEMBRO DE 2025.

- 1. Data, Hora e Local da Assembleia:** Realizada às 15h00min do dia 11 de novembro de 2025, de forma remota e exclusivamente de modo digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), sendo considerada para todos os fins legais como realizada na sede social da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S1”, sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução CVM 60, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925 (“Emissora”).
- 2. Convocação:** Dispensada a convocação por edital, em virtude da presença dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação, das 1ª e 2ª Séries, referentes à classe sênior e subclasse subordinada mezanino I, da 54ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata (“Titular(es) dos CRI” e “CRI”, respectivamente), nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.
- 3. Presença:** Presentes **(a)** os Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; **(b)** os representantes da Emissora; **(c)** os representantes da **SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.721.359/0001-22 (“SW20 Itatupã”); **(d)** os representantes da **CONSTRUTORA DITOLVO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.766.736/0001-86 (“Construtora Ditolve”); e **(e)** os representantes da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”).
- 4. Composição da Mesa:** Os trabalhos foram presididos pela Sra. **Daniele Marques Nunes**, como Presidente da Mesa, e pela Sra. **Bárbara Fender Faustini**, como Secretária.
- 5. Ordem do Dia:** A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:

 - (i)** Aprovar a emissão, **(a)** pela SW20 Itatupã, da “*Cédula de Crédito Bancário nº 10013886-1 Referente a Crédito Imobiliário*”, no valor principal total de **R\$ 15.000.000,00** (quinze milhões de reais) (“CCB 3”), nos

termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), **(b)** pela **CONSTRUTORA DITOLVO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.766.736/0001-86 (“Construtora Ditolvo” e, quando em conjunto com SW20 Itatupã, “Devedoras”), da “*Cédula de Crédito Bancário nº 10014274-5 Referente a Crédito Imobiliário*”, no valor principal total de **R\$ 5.000.000,00** (cinco milhões de reais), nos termos da Lei nº 10.931/04 (“CCB 4” e, quando em conjunto com CCB 3, “CCB”), ambas em favor da **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Oxy”), sendo certo que os recursos oriundos das CCB serão destinados exclusivamente ao custeio de despesas de natureza imobiliária vinculadas à construção e reforma do empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), a ser realizada pelas Devedoras nos imóveis descritos no **Anexo I** do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 31 de janeiro de 2024 entre a Oxy, na qualidade de cedente, e a Emissora, na qualidade de cessionária (“Contrato de Cessão”), conforme aditado (“Imóveis” e “Empreendimentos Alvo”, respectivamente), incluindo o pagamento dos custos diretos relativos à aquisição dos Imóveis, os custos gerais necessários à construção e reforma do Empreendimento Alvo (“Destinação Futura”), cujos Créditos Imobiliários (conforme definido no Contrato de Cessão) serão utilizados como lastro na emissão de novas classes de CRI, quais sejam, os CRI de subclasse subordinada mezanino II (“CRI da 3ª Série”) e os CRI de subclasse subordinada júnior (“CRI da 4ª Série”), bem como dos CRI existentes, conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários devidos pela SW20 Itatupã Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. lastro da 1ª e 2ª Séries da 54ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*”, celebrado, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, a ser aditado mediante formalização, em termos substanciais, da minuta de aditamento descrita no Anexo II desta ata (“Termo de Securitização”); e **(c)** conseqüentemente, a emissão, pela Securitizadora, dos CRI da 3ª Série, referente à classe subordinada mezanino II, e dos CRI da 4ª Série, referente à classe subordinada júnior, nos termos do Termo de Securitização;

(ii) Aprovar a outorga de nova garantia real, pela Construtora Ditolvo, de alienação fiduciária da totalidade das quotas de sua titularidade emitidas pela SW20 Itatupã, bem como de determinados direitos decorrentes de tais quotas, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, em Condição Suspensiva, e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Construtora Ditolvo e a Emissora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Construtora Ditolvo”), uma vez superada a condição suspensiva de integral quitação das Obrigações Garantidas CCB 1, CCB 2 e CCB 3, conforme definido no Contrato de Cessão (“Condição Suspensiva”), em garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento **(a)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB 4, dos Juros Remuneratórios (conforme definido no Contrato de Cessão), conforme previsto na CCB 4, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB 4 e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 4, e **(b)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras e/ou por **EDUARDO ANTONIO SAHADI DITOLVO**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física no Ministério da Fazenda (“CPF”) sob o nº 000.537.428-69 (“Eduardo”), casado pelo regime de comunhão universal de bens com **Heloisa Helena Sitrângulo Ditolvo**, inscrita no CPF sob o nº 013.170.818-03, **JÚLIO CÉSAR DA SILVEIRA**

LEMOS, inscrito no CPF sob o nº 112.057.838-81 (“Júlio”), casado pelo regime de comunhão parcial de bens com **Glaura Guimarães Lemos**, inscrita no CPF nº 176.821.261-91, **RENATA SITRÂNGULO DITOLVO PASQUA**, inscrita no CPF sob o nº 337.090.078-52 (“Renata”), casada sob o regime da comunhão parcial de bens com **Thiago de Sá e Benevides Pasqua**, inscrito no CPF sob o nº 302.691.958-66, **VINICIUS ANDRÉ VIEIRA LEITE**, inscrito no CPF sob o nº 073.958.968-74 (“Vinicius”), e **FLÁVIA CRISTINA RIBEIRO BIANCHINI LEITE**, inscrita no CPF sob o nº 124.885.308-32 (“Flávia” em, quando em conjunto com Eduardo, Júlio, Renata e Vinicius, “Fiadores”) (“Obrigações Garantidas CCB 4”);

(iii) Aprovar as novas despesas necessárias para emissão dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, as quais serão custeadas pelo Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Anexo *Despesas da Operação* ao Termo de Securitização (“Despesas Flat CCB 3 e CCB 4”), conforme previsto no Anexo II desta ata; e

(iv) Aprovar a repactuação das condições da operação, em decorrência da inclusão dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, e, conseqüentemente, das novas condições pactuadas com as Devedoras, sem prejuízo das demais deliberações acima aprovadas, autorizando desde já, a Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI a celebrar o “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela SW20 Itatupã Empreendimento Imobiliário lastro das 1ª e 2ª Séries da 54ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*” (“Aditamento ao Termo de Securitização”), o qual passará a integrar a definição de Termo de Securitização nos Documentos da Operação, buscando implementar as deliberações desta Assembleia, nos termos da minuta constante no Anexo II à presente ata, reconhecendo que os Titulares dos CRI tiveram acesso prévio à referida minuta, tendo analisado e concordado com todas as condições nela previstas;

(v) Em decorrência do deliberado nos itens (i) a (iii) acima, aprovar a celebração de aditamento a todos e quaisquer Documentos da Operação que se façam necessários para refletir os termos e condições aprovados nos itens (i) a (iv) acima, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização, ao Contrato de Cessão e ao “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”); e

(vi) Aprovar a contratação do escritório Madrona Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº 21.976.490/0001-36, para atuar como Assessor Legal da Operação e implementar nos Documentos da Operação as matérias constantes nesta assembleia, cujos honorários advocatícios no valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), serão custeados pelo Patrimônio Separado da Emissão.

6. Deliberações: Examinadas e debatidas as matérias constantes na Ordem do Dia:

(i) 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, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, a emissão dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), respectivamente, conforme previsto no

Termo de Securitização, nos termos do artigo 35, §4º, da Resolução CVM 60, os quais terão como lastro a CCB 3, a ser emitida pela SW20 Itatupã, e a CCB 4, a ser emitida pela Construtora Ditolvo, em favor da Oxy, que, por sua vez, irá ceder à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão;

(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, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (ii) da Ordem do Dia, uma vez ocorrida a Condição Suspensiva, aprovar a outorga de nova garantia real, pela Construtora Ditolvo, de alienação fiduciária da totalidade das quotas de sua titularidade emitidas pela SW20 Itatupã, bem como de determinados direitos decorrentes de tais quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Construtora Ditolvo, a ser celebrado entre a Construtora Ditolvo, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, em garantia às Obrigações Garantidas CCB 4;

(iii) 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, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (iii) da Ordem do Dia, o desembolso das Despesas *Flat* CCB 3 e CCB 4, as quais serão custeadas pelo Patrimônio Separado, nos termos do Anexo *Despesas da Operação* ao Termo de Securitização, conforme previsto no Anexo II desta ata;

(iv) 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, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (iv) da Ordem do Dia, a repactuação das condições da operação, em decorrência da inclusão dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, e, conseqüentemente, e das novas condições pactuadas com as Devedoras, sem prejuízo das demais deliberações acima aprovadas, autorizando desde já, a Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI a celebrar o Aditamento ao Termo de Securitização, o qual passará a integrar a definição de Termo de Securitização nos Documentos da Operação, buscando implementar as deliberações desta Assembleia, nos termos da minuta constante no Anexo III à presente ata, reconhecendo que os Titulares dos CRI tiveram acesso prévio à referida minuta, tendo analisado e concordado com todas as condições nela previstas;

(v) 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, autorizaram sem ressalvas, nos termos do item (v) da Ordem do Dia, a Emissora, em conjunto com as Devedoras e o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, bem como as demais partes interessadas, a praticarem todos e quaisquer atos necessários para efetivação e implementação das deliberações aprovadas pelos Titulares dos CRI; e

(vi) 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, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (vi) da Ordem do Dia, a contratação do escritório Madrona Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.976.490/0001-36, para atuar como Assessor Legal da Operação e implementar nos Documentos da Operação as matérias constantes nesta assembleia, cujos honorários advocatícios, no valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), serão custeados pelo Patrimônio Separado da Emissão.