



SUMÁRIO DE OFERTA DE SECURITIZAÇÃO PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS

Conteúdo do sumário de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora para investidores profissionais.

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de Classe Sênior, da Subclasse Subordinada Mezanino II (3ª Série) da 54ª (quinquagésima quarta) Emissão da Companhia Província de Securitização

Este sumário contém informações essenciais da Oferta Pública. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela SW20 Itatupã Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Construtora Ditolvo Ltda. lastro da 1ª Série de Classe Sênior, com 3 (três) subclasses, à classe subordinada mezanino I, à subclasse subordinada mezanino II e à subclasse subordinada júnior da 54ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização” (“Termo de Securitização”), principalmente na cláusula relativa a fatores de risco.

Para efeitos deste Sumário, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos no Termo de Securitização.

Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos documentos da oferta.

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais informações

A. Valor Mobiliário

☐ CRA / ☒ CRI / ☐ CR / ☐ Debênture

Cláusula do Termo de Securitização

a.1) Emissão e série

54ª Emissão da 1ª Série de Classe Sênior, da Subclasse Subordinada Júnior (4ª Série)

Cláusula 3.1 do Termo de Securitização

a.2) Ofertante/Emissor

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita perante o CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07.

Preâmbulo do Termo de Securitização

B. Oferta

b.1) Código de negociação proposto

Código ISIN: BRPVSCCRI7S5

Cláusula 3.1 do



	Código B3: 25J5480731	Termo de Securitização
b.2) Mercado de negociação	B3.	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
b.3) Quantidade ofertada total	15.000 (quinze mil)	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	12,24% a.a.	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
b.6) Montante ofertado	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Não.	N/A
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	N/A
C. Outras informações		
c.1 Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.	Preâmbulo do Termo de Securitização
2. Classificação ANBIMA		Mais informações
Classificação ANBIMA de CRI		
a.1) Categoria	☒ Residencial / ☐ Corporativo / ☐ Híbrido	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
b.1) Concentração	☐ Pulverizado / ☒ Concentrado	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
c.1) Tipo de Segmento	☒ Apartamentos ou casa / Loteamento: subjacentes lotes / ☐ Industrial: plantas industriais / ☐ Logístico: imóveis voltados a logística (CDs, armazenamento e logística) / ☐ Imóvel Comercial e/ou lajes corporativas / ☐ Shopping e/ou lojas / ☐ Hotel / ☐ Outros	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização



d.1) Tipo de contrato com lastro	☐ Compra e venda / ☐ Locação/arrendamento/superfície / ☒ CCB ou valores mobiliários representativos de dívida / ☐ Híbrido / ☐ Financiamento Imobiliário / ☐ Outros		Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
e.1) Revolvência	☐ Sim / ☒ Não		Formulário B3 - Subordinado Mezanino II (3ª Série) Anexo ao Termo de Securitização
f.1) Existência de crédito não performedo	☒ Não/ ☐ Sim		N/A
g.1) Informações estatísticas sobre inadimplimentos	Não houve qualquer inadimplimento relativo a qualquer título de dívida devido pela SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. , inscrita perante o CNPJ sob o nº 09.721.359/0001-22 (" <u>Devedora</u> "), compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta.		N/A
3. Propósito da oferta			Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados por ela para o 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, a ser realizado pela Devedora nos imóveis descritos no Anexo " <u>Destinação dos Recursos</u> " do Termo de Securitização, incluindo o pagamento dos custos diretos relativos à aquisição do Imóvel, os custos gerais necessários à construção e reforma do Empreendimento Alvo.		Cláusula 2.11 do Termo de Securitização
4. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários			Mais informações
Informações sobre o lastro			
Sumário dos principais riscos do lastro da emissão	Probabilidade	Impacto financeiro	
Mudanças na legislação ou na interpretação de normas podem afetar	☐ Maior / ☒ Média / ☐ Menor	☐ Maior / ☒ Médio / ☐ Menor	



negativamente a liquidez, rendimentos e negociação dos CRI, como exemplificado pela Resolução CMN 5.118/24, gerando potenciais prejuízos aos investidores. Tais alterações são imprevisíveis e podem ocorrer durante a vigência dos CRI.		
A concentração do risco de crédito em uma Devedora expõe os CRI à inadimplência deste, podendo afetar a amortização e a remuneração dos títulos. Fatores adversos a Devedora ou ao seu setor podem comprometer sua capacidade de pagamento, gerando prejuízos aos investidores.	☐ Maior / ☐ Média / ☒ Menor	☒ Maior / ☐ Médio / ☐ Menor
A auditoria legal realizada teve escopo limitado, podendo não identificar todas as contingências da Devedora ou riscos relacionados à emissão dos CRI, o que pode afetar a capacidade de pagamento e gerar prejuízos aos investidores. A análise não abrangeu integralmente aspectos financeiros, legais e regulatórios.	☐ Maior / ☒ Média / ☐ Menor	☐ Maior / ☒ Médio / ☐ Menor
Se a Devedora não pagar as Despesas da Operação e os recursos do Patrimônio Separado forem insuficientes, os Titulares de CRI poderão ser chamados a arcar com tais custos, impactando seus rendimentos e gerando gastos não previstos durante a vigência dos títulos.	☐ Maior / ☐ Média / ☒ Menor	☐ Maior / ☒ Médio / ☐ Menor
Em caso de inadimplemento, as Garantias dos Créditos Imobiliários poderão ser executadas. No entanto, os valores obtidos podem ser insuficientes para quitar integralmente os CRI, gerando prejuízos aos investidores e afetando a capacidade do Patrimônio Separado de cumprir suas obrigações.	☐ Maior / ☒ Média / ☐ Menor	☐ Maior / ☐ Médio / ☒ Menor
5. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações



Informações sobre o valor mobiliário

Principais características	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de Classe Sênior, com 3 (três) subclasses, a Classe Subordinada Mezanino I, a Subclasse Subordinada Mezanino II e a Subclasse Subordinada Júnior da 54ª (Quinquagésima quarta) Emissão da Companhia Província de Securitização, com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas Cédula de Crédito Imobiliário nº 16978, Cédula de Crédito Imobiliário nº 17040 e Cédula de Crédito Imobiliário nº 25382, representativas da Cédula de Crédito Bancário nº 10005145-6 (“<u>CCB 1</u>”), Cédula de Crédito Bancário nº 10005202-9 (“<u>CCB 2</u>”) e da Cédula de Crédito Bancário nº 10013886-1 (“<u>CCB 3</u>”), respectivamente, emitidas pela Devedora, e pela Cédula de Crédito Imobiliário nº 25770, representativa da Cédula de Crédito Bancário nº 10014274-5 (“<u>CCB 4</u>” e, quando em conjunto com CCB 1, CCB 2 e CCB 3, “<u>CCB</u>”), emitida pela CONSTRUTORA DITOLVO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 72.766.736/0001-86 (“<u>Construtora Ditolvo</u>”), para distribuição pública, em rito de registro automático de distribuição.	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
Vencimento/Prazo	03 de março de 2027/477 (quatrocentos e setenta e sete) dias	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
Remuneração	12,24% a.a.	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
Amortização/Juros	(i) <u>Periodicidade de pagamento da amortização dos CRI</u>: o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será integralmente amortizado em parcela única, na Data de Vencimento. A Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será calculada conforme estabelecido na Cláusula 4.1 do Termo de Securitização; e (ii) <u>Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI</u>: O pagamento de Juros Remuneratórios será realizado na Data de Vencimento, conforme indicadas no Anexo “<u>Cronogramas de Pagamento</u>” do Termo de	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização



	Securitização.	
Duration	1,245 anos	N/A
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das CCB, o Emissor utilizará esses recursos para o resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.	Cláusula 7.4 do Termo de Securitização
Condições de recompra antecipada	N/A	N/A
Condições de vencimento antecipado	A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula 8.3 do Termo de Securitização, poderá ensejar a declaração do vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das CCBs.	Cláusula 8 do Termo de Securitização
Restrições à livre negociação	[X] Revenda restrita a investidores profissionais. [X] Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta. [X] Revenda ao público em geral após decorridos 1 (um) ano da Data de Encerramento da Oferta.	Cláusula 5.8 do Termo de Securitização
Formador de mercado	Não há.	N/A
Garantias (se houver)		
Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além das garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito das CCB, quais sejam:		
Fiança	(i) Os Fiadores CCB 1 e CCB 2 (conforme definidos no Termo de Securitização) assumem, como fiadores e principais pagadores de todas as Obrigações Garantidas CCB 1 e CCB 2, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, entre os Fiadores CCB 1 e CCB 2 e a SW20 Itatupã; (ii) Os Fiadores CCB 3 e CCB 4 (conforme definido no Termo de Securitização) assumem, como fiadores e principais pagadores de todas as Obrigações Garantidas CCB 3, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, entre os Fiadores CCB 3 e CCB 4 e a SW20 Itatupã; (iii) Os Fiadores CCB 3 e CCB 4 assumem, como fiadores e principais pagadores de todas as Obrigações Garantidas CCB 4, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, entre os Fiadores CCB 3 e CCB 4 e a Construtora Ditolvo;	Cláusula 11.3 do Termo de Securitização
Alienação Fiduciária de Imóvel	Em garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento	Cláusula 11.4 do



	das Obrigações Garantidas CCB 1, CCB 2 e CCB 3 (conforme definido no Termo de Securitização), a SW20 Itatupã constituiu, em favor do Emissor, Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização).	Termo de Securitização
Alienação Fiduciária de Quotas	(i) Em garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas CCB 1 e CCB 2 (conforme definidas no Termo de Securitização), a SW20 Itatupã constituiu, em favor do Emissor, Alienação Fiduciária de Quotas SW20 Itatupã (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SW20 Itatupã (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) Em garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas CCB 3 e Obrigações Garantidas CCB 4, a Construtora Ditolvo constituirá, uma vez ocorrida a Condição Suspensiva (conforme definido no Termo de Securitização), em favor do Emissor, a Alienação Fiduciária de Quotas Construtora Ditolvo (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Construtora Ditolvo (conforme definido no Termo de Securitização).	Cláusula 11.5 do Termo de Securitização
Cessão Fiduciária de Recebíveis	Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas CCB 1, CCB 2 e CCB 3, A SW20 Itatupã constituiu, em favor do Emissor, a Cessão Fiduciária dos Recebíveis (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido no Termo de Securitização).	Cláusula 11.6 do Termo de Securitização
Fundo de Reserva	A Devedora e a Construtora Ditolvo comprometem-se a constituir um Fundo de Reserva, que ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, e, portanto, vinculado e afetado ao Regime Fiduciário dos CRI, com os recursos decorrentes da venda das Unidades (conforme definido no Termo de Securitização), para o montante equivalente às seguintes despesas, conforme apuração mensal a ser	Cláusula 11.7 do Termo de Securitização



	realizada em até 4 (quatro) Dias Úteis anteriores a cada Data de Pagamento, conforme definido nas CCB, o qual será correspondente ao valor equivalente a 3 (três) parcelas dos Juros Remuneratórios, observado o disposto nas Cláusulas 11.7 e seguintes do Termo de Securitização.	
6. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais)	N/A
Como participar da oferta?	Apresentar à Securitizadora uma intenção de investimento, conforme plano de distribuição.	N/A
Como será feito o rateio?	O rateio foi operacionalizado pela Securitizadora, de forma discricionária.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	Informado pela Securitizadora, indicado na ordem de investimento ou no documento de aceitação.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Nos termos da Resolução CVM 160, mediante a ocorrência de modificação da oferta.	N/A
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Isentos de imposto de renda para investidores pessoa física (IRPF); Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) incide sobre CRI para investidores pessoas jurídicas não-financeiras.	Capítulo 19 do Termo de Securitização
Indicação de local para obtenção do Termo de Securitização	https://www.provinciassecuritizadora.com.br/	N/A
Quem são os coordenadores da oferta?	A própria Securitizadora	N/A
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	☒ Melhores esforços / ☐ Garantia Firme / ☐ Compromisso de Subscrição / ☐ Misto	Cláusula 5.2 do Termo de Securitização