



SUMÁRIO DE OFERTA DE SECURITIZAÇÃO PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS

O presente sumário deverá ser utilizado pelas instituições participantes nas ofertas públicas de de securitização destinadas, exclusivamente, a investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, e suas alterações posteriores, devendo ser observado, adicionalmente e no que couber o Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Informações essenciais – Oferta Pública Primária de Certificados de Recebíveis Imobiliários		
<i>Este sumário contém informações essenciais da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do termo de securitização, principalmente, a cláusula relativa a fatores de risco.</i>		
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	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Capa e Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
a.1) Emissão e série	103ª Emissão, em 02 (duas) Séries	Capa e Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
a.2) Ofertante/emissor	Companhia Província de Securitização , inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 (www.provinciasecuritizadora.com).	Capa e preâmbulo do Termo de Securitização
B. Oferta		
b.1) Duas Séries		
b.1.1) Código de negociação proposto	1ª Série: BRPVSCCRI6G2 2ª Série: BRPVSCCRI6H0	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
b.1.2) Mercado de negociação	B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão	Cláusulas 3.1. e 4.1. do Termo de Securitização



b.1.3) Quantidade ofertada – lote base	<p>1ª Série: 23.450 (vinte e três mil e quatrocentos e cinquenta)</p> <p>2ª Série: 55.000 (cinquenta e cinco mil)</p> <p>Totalizando 78.450 (setenta e oito mil e quatrocentos e cinquenta) unidades</p>	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
b.1.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
b.1.5) Taxa de remuneração (intervalo)	A partir da primeira Data de Integralização, sobre o valor nominal unitário dos CRI, ou o saldo do valor nominal unitário, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.	Cláusula 2.9.(ix), 3.1. e 6.1., do Termo de Securitização
b.1.6) Montante ofertado das Duas Séries (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 78.450.000,00 (setenta e oito milhões quatrocentos e cinquenta mil reais)	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
b.1.7) Lote suplementar	Não há.	N/A
b.1.8) Lote adicional	Não há.	N/A
b.1.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não	N/A
C. Outras informações		
c.3 Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.	Capa e preâmbulo do Termo de Securitização
2. Classificação ANBIMA		Mais informações



Classificação ANBIMA de CRI		
a.1) Categoria	Residencial.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
b.1) Concentração	Concentrado.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
c.1) Tipo de Segmento	Apartamentos ou Casas.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
d.1) Tipo de contrato com lastro	Notas comerciais escriturais em duas séries da primeira emissão da Empreendimento Panorama Aricanduva SPE Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 43.410.704/0001-45, emitidas por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Empreendimento Panorama Aricanduva SPE Ltda.</i>	Cláusulas 2.9.(x) e 3.1. do Termo de Securitização
e.1) Revolvência	Não	N/A
f.1) Existência de crédito não performado	Não	N/A
g.1) Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não Há	N/A
3. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos obtidos com a Oferta serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de despesas imobiliárias futuras diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos imóveis identificados no Termo de Securitização.	Anexo “Destinação de Recursos” do Termo de Securitização
4. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações



Informações sobre o lastro		
Sumário dos principais riscos da oferta e da emissão	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>1. A securitização de créditos imobiliários é recente no Brasil e mais complexa que outras emissões, pois exige segregação jurídica dos riscos. A falta de regulamentação pode gerar riscos aos investidores, diante de possíveis interpretações regulatórias ou judiciais que afetem adversamente a Securitizadora, os CRI e os interesses dos investidores.</p>	<input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Médio / <input type="checkbox"/> Menor
<p>2. A arquitetura financeira, econômica e jurídica da securitização baseia-se em contratos conforme a legislação vigente. Porém, devido à pouca maturidade do mercado brasileiro, litígios ou inadimplementos podem gerar perdas aos investidores, diante de dificuldades judiciais na efetivação dos CRI ou eventual não reconhecimento de seus termos pelos tribunais.</p>	<input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Médio / <input type="checkbox"/> Menor
<p>3. O Governo Federal pode alterar o regime fiscal, afetando a Securitizadora, a Devedora e seus ativos. Mudanças tributárias, inclusive temporárias, podem elevar a carga fiscal e impactar seus resultados. Não há garantias de manutenção do fluxo de caixa diante de alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.</p>	<input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Médio / <input type="checkbox"/> Menor
<p>4. Os CRI dependem integralmente do pagamento pela Devedora, concentrando nela o risco de crédito. Fatores que afetem sua capacidade de pagamento impactam os CRI. Não há garantia de cumprimento das obrigações do Lastro, e a Securitizadora pode não ter outras fontes para pagar os CRI aos seus titulares.</p>	<input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Médio / <input type="checkbox"/> Menor
<p>5. A auditoria legal referente à emissão dos Créditos Imobiliários e dos CRI teve escopo restrito, sem avaliar a capacidade de pagamento da Devedora. Foram analisadas apenas cláusulas contratuais e informações específicas, sem garantia de conformidade legal. Contingências podem afetar o pagamento dos CRI, gerando</p>	<input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Médio / <input type="checkbox"/> Menor



prejuízos aos seus titulares.		
5. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Certificados de Recebíveis Imobiliários em 02 (duas) Séries, de Classe Única da 103ª Emissão da Companhia Província de Securitização, lastreados em Notas Comerciais escriturais em 2 (Duas) Séries da Primeira Emissão da Empreendimento Panorama Aricanduva SPE Ltda., emitidas por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Empreendimento Panorama Aricanduva SPE Ltda.</i> , representadas por cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, escriturais.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
Vencimento/Prazo	1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias corridos para a 1ª (primeira) série e 1.491 (mil quatrocentos e noventa e um) dias corridos para a 2ª (segunda) série contados da Data de Emissão.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
Remuneração	A partir da primeira Data de Integralização, sobre o valor nominal unitário dos CRI, ou o saldo do valor nominal unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.	Cláusula 3.1, do Termo de Securitização
Amortização/Juros	Amortização e juros conforme o cronogramas de Pagamentos.	Cláusula 3.1, do Termo de Securitização
Duration	1ª Série: 1,686 anos 2ª Série: 1,722 anos	N/A
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Os certificados de recebíveis imobiliários amortizados extraordinariamente, de forma proporcional, na ocorrência de amortização	Cláusula 6.6. do Termo de Securitização



	extraordinária das notas comerciais, respeitando o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI ou resgatados antecipadamente, em sua totalidade, na ocorrência de resgate antecipado das notas comerciais.	
Condições de recompra antecipada	Os CRI serão resgatados antecipadamente a partir do pagamento de Prêmio de Vencimento Antecipado (nos termos do lastro).	Cláusula 6.7. do Termo de Securitização e Anexo "Fórmulas"
Condições de vencimento antecipado	Na ocorrência das hipóteses listadas na referida cláusula referentes a obrigações pecuniárias, obrigações não pecuniárias, crédito, garantias, societário, formalização, destinação de recursos, entre outros, as obrigações da Devedora constantes no lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas.	Cláusula 8.1. do Termo de Securitização
Restrições à livre negociação	<p>(x) Revenda restrita a investidores profissionais.</p> <p>() Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta.</p> <p>() Revenda ao público em geral após decorrido 1 (um) ano da Data de Encerramento da Oferta.</p>	Cláusula 4.9 do Termo de Securitização
Formador de mercado	Não há	N/A
Garantias (se houver)		
Garantia 1	Aval prestado por (i) SWA Construções e Serviços Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 23.109.118/0001-58; (ii) Rodrigo de Goes Araujo ; (iii) Victor Debei ; e (iv) Willian Gonzales Sorensen ; todos devidamente qualificados nos Documentos da Operação.	Cláusula 9.4. do Termo de Securitização
Garantia 2	Alienação fiduciária a ser constituída sobre o(s) Imóvel(is) Garantia (conforme definido no Termo de Securitização).	Cláusula 9.5. do Termo de Securitização



Garantia 3	A alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Empreendimento Panorama Aricanduva SPE Ltda. e da Empreendimento Coronel Pedro Dias SPE Ltda.	Cláusula 9.6. do Termo de Securitização
Garantia 4	As cessões fiduciárias sobre direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades do Empreendimento (Horizon) e do Empreendimento (Varanda da Vila), bem como das distribuições e dividendos relativas às quotas do capital social da Empreendimento Panorama Patriarca SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 46.728.070/0001-61.	Cláusula 9.7. do Termo de Securitização
Garantia 5	O fundo de despesas, que conterà recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação.	Cláusula 10.5 do Termo de Securitização
Garantia 6	O fundo de liquidez, que conterà recursos necessários para fazer frente aos pagamentos de PMT até a emissão do Habite-se do Empreendimento (Horizon) (conforme definidos no Termo de Securitização).	Cláusula 6.11. do Termo de Securitização
Garantia 7	O fundo de reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).	Cláusula 6.10 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?	Não há.	N/A



Como participar da oferta?	Mediante assinatura do boletim de subscrição junto ao Coordenador Líder, durante o período de distribuição.	Cláusula 5.1. do Termo de Securitização
Como será feito o rateio?	Não há.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	Não há.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Não há	N/A
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF, IOF, PIS e COFINS, observadas as isenções e alíquotas aplicáveis.	Anexo “Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores dos CRI” do Termo de Securitização
Indicação de local para obtenção do Termo de Emissão	www.provinciasecuritizadora.com.br	N/A
Quem são os coordenadores da oferta?	Companhia Província de Securitização; inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 .	Seção “Termos Definidos e Regras de Interpretação” do Termo de Securitização
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços / <input type="checkbox"/> Garantia Firme/ <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição / <input type="checkbox"/> Misto	Cláusula 4.2. do Termo de Securitização