



SUMÁRIO DE OFERTA DE SECURITIZAÇÃO PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS

O presente sumário deverá ser utilizado pelas instituições participantes nas ofertas públicas 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	189ª Emissão, em 2 (duas) séries, de classe única	Capa e Cláusulas 1.3. e 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.br).	Capa e preâmbulo do Termo de Securitização
B. Oferta		
b.1) 2 (duas) séries		
b.1.1) Código de negociação proposto	CRI (1ª Série): BRPVSCCRICF1CRI (2ª Série): BRPVSCCRICE4	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização



b.1.2) Mercado de negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (CETIP21)	Cláusulas 3.1. e 4.1. do Termo de Securitização
b.1.3) Quantidade ofertada – lote base	47.500 (quarenta e sete mil e quinhentas) unidades de CRI, sendo: • 43.225 (quarenta e três mil, duzentas e vinte e cinco) unidades da 1ª Série; e • 4.275 (quatro mil, duzentas e setenta e cinco) unidades da 2ª Série.	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)	Juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) de 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Cláusulas 3.1. e 7.1. do Termo de Securitização
b.1.6) Montante ofertado	R\$ 47.500.000,00 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais), sendo: • R\$ 43.225.000,00 (quarenta e três milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais) da 1ª Série; e • R\$ 4.275.000,00 (quatro milhões, duzentos e setenta e cinco mil reais) da 2ª Série. Admitida a distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta de R\$ 13.775.000,00 (treze milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais).	Cláusulas 3.1. e 4.6. 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	Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76.	Capa e preâmbulo do Termo de Securitização
2. Classificação ANBIMA		Mais informações
Classificação ANBIMA de CRI		
a.1) Categoria	Os CRI são da categoria “Corporativo”, nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
b.1) Concentração	Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
c.1) Tipo de Segmento	O Imóvel Destinatário enquadra-se no segmento “Imóvel Comercial e/ou lajes corporativas”, nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
d.1) Tipo de contrato com lastro	Valores mobiliários representativos de dívida, nos termos do artigo 4º, inciso IV, alínea “c”, das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI, consubstanciados em Notas Comerciais escriturais, em 2 (duas) séries, da 2ª (segunda) emissão da Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 51.867.439/0001-57, emitidas por meio do <i>Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	Cláusulas 2.2. e 3.1. do Termo de Securitização
e.1) Revolvência	Não	N/A
f.1) Existência de crédito não performedo	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 por meio da Operação serão utilizados pela Devedora, integral e exclusivamente, no custeio de despesas futuras de natureza imobiliária, incorridas a partir da Primeira Data de Integralização, de natureza imobiliária diretamente relacionadas à quitação do montante correspondente a 50% (cinquenta por cento) da(s) parcela(s) vincenda(s) do preço de aquisição do Imóvel devido à Terracap e ao desenvolvimento, à construção e à conclusão do Empreendimento, na forma do Anexo IV do Termo de Securitização.	Cláusula 6.1. e Anexo IV 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
1. Os Créditos Imobiliários são devidos integralmente pela Devedora, sociedade de propósito específico constituída para o desenvolvimento do Empreendimento. A deterioração de sua situação econômico-financeira ou eventual inadimplemento poderá afetar o pagamento da Remuneração e da amortização dos CRI, gerando prejuízos aos investidores.	☐ Maior / ☐ Média / ☒ Menor	☒ Maior / ☐ Médio / ☐ Menor
2. O Empreendimento está em fase de desenvolvimento. Atrasos, desvios de orçamento, sinistros ou	☐ Maior / ☒ Média / ☐ Menor	☒ Maior / ☐ Médio / ☐ Menor



insuficiência dos recursos do Fundo de Obras, sem o aporte dos Patrocinadores, podem comprometer a conclusão das obras e a geração dos Recebíveis destinados ao pagamento dos CRI.		
3. Em caso de inadimplemento, as Garantias poderão ser executadas, mas os valores obtidos podem ser insuficientes para quitar integralmente os CRI, em razão de variações do valor de mercado do Imóvel e das Unidades ou da desvalorização das Quotas, gerando prejuízos aos investidores.	☐ Maior / ☐ Média / ☒ Menor	☒ Maior / ☐ Médio / ☐ Menor
4. Mudanças na legislação ou na interpretação de normas podem afetar 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.	☐ Maior / ☒ Média / ☐ Menor	☐ Maior / ☒ Médio / ☐ Menor
5. 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



5. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 189ª Emissão, em 2 (duas) séries, de classe única, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Notas Comerciais escriturais, em 2 (duas) séries, da 2ª (segunda) emissão da Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 51.867.439/0001-57, emitidas por meio do <i>Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	Capa e Cláusulas 1.3. e 3.1. do Termo de Securitização
Vencimento/Prazo	• 1.086 (mil e oitenta e seis) dias / 20 de setembro de 2029, para a 1ª Série; e • 1.087 (mil e oitenta e sete) dias / 21 de setembro de 2029, para a 2ª Série.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
Remuneração	Juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) de 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Cláusulas 3.1. e 7.1. do Termo de Securitização
Amortização/Juros	Amortização em parcela única (bullet), na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária e de Resgate Antecipado. Juros mensais, sem carência.	Cláusulas 3.1., 7.4. e 7.6. do Termo de Securitização
Duration	1ª Série 2,477 anos 2ª Série 1,470 anos	N/A
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma compulsória e proporcional, (i) com a integralidade dos Recebimentos Líquidos (Cash Sweep); (ii) em caso de desenquadramento das Razões de Garantia; e (iii) com o saldo remanescente do Fundo de Obras após a emissão do Habite-se, em qualquer hipótese, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão. Os CRI serão resgatados antecipadamente, em sua totalidade, na hipótese de vencimento antecipado das	Cláusulas 7.7., 7.9. e 7.12. do Termo de Securitização



	Notas Comerciais.	
Condições de recompra antecipada	Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados antecipadamente na ocorrência de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, por decisão da Devedora, a qualquer tempo, mediante pagamento do Valor de Pagamento Antecipado, acrescido da Multa de Pré-Pagamento de 3,0%, 2,0% ou 1,0% flat, conforme o pagamento ocorra até o 12º mês, do 13º ao 24º mês ou do 25º ao 36º mês contado da Primeira Data de Integralização.	Cláusulas 7.8. a 7.11. e Anexo II do Termo de Securitização
Condições de vencimento antecipado	Na ocorrência das hipóteses de vencimento antecipado automático ou não automático listadas na referida cláusula, referentes, entre outras, a obrigações pecuniárias e não pecuniárias, Covenants e Razões de Garantia, obras do Empreendimento, Garantias, eventos societários e destinação de recursos, as Notas Comerciais poderão ser declaradas antecipadamente vencidas, com o consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.	Cláusulas 12.1. e seguintes do Termo de Securitização
Restrições à livre negociação	(x) Revenda restrita a investidores profissionais. () Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. () Revenda ao público em geral após decorrido 1 (um) ano da Data de Encerramento da Oferta.	Cláusula 4.9. do Termo de Securitização
Formador de mercado	Não há.	Cláusula 4.5. do Termo de Securitização
Garantias (se houver)		
Garantia 1	Aval prestado por Ruy Guerra de Andrade Hernandez e Luiz Felipe Guerra de Andrade Hernandez, na qualidade de avalistas e Patrocinadores, devidamente qualificados no Termo de Emissão.	Cláusula 10.3. do Termo de Securitização
Garantia 2	A alienação fiduciária das 10 (dez) futuras Unidades CRI 189, integrantes do Empreendimento Lotus Nation (imóvel objeto da matrícula n.º 171.777 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal), constituída pela Devedora, incluindo acessões, benfeitorias e as matrículas que	Cláusula 10.4. do Termo de Securitização



	vierem a ser abertas.	
Garantia 3	A alienação fiduciária das Quotas e dos respectivos Direitos Econômicos, conforme definidos no Termo de Securitização.	Cláusula 10.5. do Termo de Securitização
Garantia 4	A cessão fiduciária da totalidade dos futuros Recebíveis, considerando que neste momento não há recebíveis, decorrentes da comercialização e da locação das Unidades CRI 189, a serem pagos exclusivamente na Conta Centralizadora.	Cláusula 10.6. do Termo de Securitização
Garantia 5	O fundo de obras, mantido na Conta Centralizadora e composto pelos recursos das Integralizações ainda não liberados à Devedora, destinado exclusivamente ao custeio das obras do Empreendimento.	Cláusulas 9.3. e 10.7. do Termo de Securitização
Garantia 6	O fundo de despesas, constituído na primeira Integralização e mantido na Conta Centralizadora, equivalente às Despesas Recorrentes projetadas para 12 (doze) meses, destinado ao pagamento das Despesas da Operação.	Cláusulas 9.4. e 10.7. do Termo de Securitização
Garantia 7	O fundo de juros, constituído na primeira Integralização e mantido na Conta Centralizadora, equivalente às 2 (duas) parcelas de Remuneração subsequentes, destinado ao pagamento da Remuneração em caso de insuficiência de recursos.	Cláusulas 9.5. e 10.7. 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 e, conforme aplicável, do Compromisso de Investimento, junto à Securitizadora, na qualidade de intermediária líder,	Cláusula 5.1. e Anexo XI do Termo de



	durante o período de distribuição.	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?	Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, observado o previsto na Resolução CVM 160.	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.	Cláusula 18.2. e Anexo XII 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?	Foi dispensada a contratação de instituição intermediária para a Oferta, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, sendo a distribuição dos CRI realizada pela própria Securitizadora, na qualidade de intermediária líder.	Cláusulas 4.1. e 4.2. do Termo de Securitização
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	☒ Melhores esforços / ☐ Garantia Firme / ☐ Compromisso de Subscrição / ☐ Misto	Cláusula 4.2. do Termo de Securitização