



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	173ª Emissão, em Série Única	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) Série Única		
b.1.1) Código de negociação proposto	BRPVSCCR1A3	N/A
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	60.000 (sessenta mil) unidades	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 3,95% (onze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
b.1.6) Montante ofertado (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de 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 sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e 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	Híbrido.	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	Valores Complementares Representativos de Dívida.	Cláusula 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 inadimplimentos	Não.	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
1. 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
2. Os CRI são lastreados exclusivamente pelos créditos que compõem o Patrimônio Separado. Atrasos ou inadimplementos no recebimento desses créditos podem comprometer a capacidade de pagamento da Emissora, afetando negativamente os rendimentos dos investidores e podendo gerar perdas financeiras aos Titulares de CRI.	☐ Maior / ☐ Média / ☒ Menor	☒ Maior / ☐ Médio / ☐ Menor
3. A auditoria legal realizada teve escopo limitado, podendo não identificar todas as contingências da Cedente e dos Devedores 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
4. Se os recursos do Patrimônio Separado forem insuficientes para cobrir as Despesas da Operação, inclusive de cobrança dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser chamados a aportar recursos ou ter seus pagamentos reduzidos, o que pode gerar prejuízos financeiros e gastos não previstos.	☐ Maior / ☐ Média / ☒ Menor	☐ Maior / ☒ Médio / ☐ Menor
5. Os CRI não contam com garantias específicas. Embora os Créditos Imobiliários sejam garantidos pelas Garantias, não há certeza de que a execução dessas garantias gerará recursos suficientes no Patrimônio Separado para quitar integralmente as obrigações com os Titulares, podendo resultar em prejuízos aos	☐ Maior / ☒ Média / ☐ Menor	☐ Maior / ☒ Médio / ☐ Menor

investidores.

5. Principais informações sobre o valor mobiliário

Mais informações

Informações sobre o valor mobiliário

Principais características	Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única, de Classe Única, da 173ª Emissão da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grand Garden Indaiatuba Prime SPE Ltda.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
Vencimento/Prazo	1.101 (mil, cento e um) dias corridos 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 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) de 3,95% (três inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
Amortização/Juros	Amortização e juros conforme o cronogramas de Pagamentos.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
<i>Duration</i>	2,495 anos.	N/A
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Os certificados de recebíveis imobiliários amortizados extraordinariamente, de forma proporcional, na ocorrência de amortização 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.	Cláusula 6.6. do Termo de Securitização

Condições de recompra antecipada	Os CRI serão resgatados antecipadamente a partir do pagamento de Prêmio de Pagamento 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	(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	N/A
Garantias (se houver)		
Garantia 1	Aval prestado por Ticem Empreendimentos & Participações Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 12.537.151/0001-62, e João Marcos Ceglaukis , inscrito no CPF sob o n.º 285.325.358-95.	Cláusula 9.3. do Termo de Securitização
Garantia 2	Alienação fiduciária a ser constituída sobre o(s) Imóvel(is) Garantia (conforme definidos no Termo de Securitização).	Cláusula 9.4. do Termo de Securitização
Garantia 3	A alienação fiduciária sobre a totalidade das Participações e das Distribuições (conforme definidas no Termo de Securitização) da Devedora, de titularidade de Ticem Empreendimentos & Participações Ltda., e	Cláusula 9.5. do Termo de Securitização

	de João Marcos Ceglaukis.	
Garantia 4	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios (conforme definidos no Termo de Securitização), relacionados à comercialização das Unidades.	Cláusula 9.6. 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 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
Garantia 7	O fundo de liquidez, que conterà recursos necessários para fazer frente aos pagamentos de PMT até a emissão do Habite-se do Empreendimento (conforme definidos no Termo de Securitização).	Cláusula 6.11 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 ou por meio do Compromisso de Investimento pelos Investidores.	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?	Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	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	https://provinciasecuritizadora.com.br/ProdutoDetalhe?Id=2 (neste website, inserir o código ISIN “BRPVSCCRIAL3” no campo “Procurar” e clicar em “Detalhes”. Na caixa de seleção “Arquivos”, selecionar “Termo de Securitização”).	N/A
Quem são os coordenadores da oferta?	Companhia Província de Securitização; inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 (www.provinciasecuritizadora.com).	Seção “Termos Definidos e Regras de Interpretação” do Termo de Securitização
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços de colocação	Cláusula 4.2. do Termo de Securitização