

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA 1ª (PRIMEIRA) E DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 86ª (OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 04.200.649/0001-07

perfazendo o montante total de até

R\$ 65.248.000,00 (sessenta e cinco milhões, duzentos e quarenta e oito mil reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo

VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 12.516.185/0001-70

Código ISIN dos CRI da 1ª Série: BRPVSCCRI5Q3

Código ISIN dos CRI da 2ª Série: BRPVSCCRI6E7

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 08 DE ABRIL DE 2025, SOB O

Nº:

CRI da 1ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/180

CRI da 2ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/181

A **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, sob o nº 132, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, 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 no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 04.200.649/0001-07 (“Emissora”), nos termos do parágrafo 3º, do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), vem a público comunicar, por meio deste anúncio (“Anúncio de Início”), o início da distribuição pública realizada pela Emissora sob o regime de melhores esforços de colocação, de até 65.248 (sessenta e cinco mil, duzentos e quarenta e oito) certificados de recebíveis imobiliários da 86ª (Octogésima Sexta) emissão da Emissora, em 2 (duas) séries (“CRI”, e “Oferta”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 65.248.000,00 (sessenta e cinco milhões,

duzentos e quarenta e oito mil reais), o qual poderá ser reduzido em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), destinados exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), estando, portanto, sujeita ao rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160.

Os CRI são lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do “*Instrumento Particular de Obrigação de Pagar e Cessão Fiduciária de Cotas em Garantia*”, celebrado em 05 de abril de 2024 entre o **VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.516.185/0001-70 (“Cedente”), na qualidade de credor, o **BM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.557.596/0001-54 (“Devedor”), o **VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 53.656.482/0001-07, na qualidade de interveniente garantidor e a **STRAZZARIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.924.623/0001-30, como interveniente anuente, conforme aditado em 31 de março de 2025, cedidos pelo Cedente à Securitizadora por meio do “*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 31 de março de 2025.

Será admitida a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160 (“Distribuição Parcial”), desde que haja colocação de, no mínimo, 29.806 (vinte e nove mil, oitocentos e seis) CRI, perfazendo o montante mínimo de R\$ 29.806.000,00 (vinte e nove milhões e oitocentos e seis mil reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Emissora poderá encerrar a Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 86ª (octogésima sexta) Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – FII*”, celebrado em 31 de março de 2025, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário.

Classificação dos CRI conforme ANBIMA: De acordo com as “Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas” da ANBIMA, conforme em vigor, os CRI são classificados como: **(i) Categoria:** corporativo, nos termos da alínea “(b)” do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii) Concentração:** concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), ou seja, mais de 20% (vinte por cento), dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, nos termos da alínea “(b)” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii) Tipo de Segmento:** “imóvel comercial e lajes corporativas”, nos termos da alínea “(e)” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) Tipo de Lastro:** “Outros”, nos termos da alínea “(e)” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando

as características dos CRI sujeitas a alterações.

CRONOGRAMA DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem	Eventos ⁽²⁾	Data prevista ⁽¹⁾
1	Apresentação do formulário eletrônico de requerimento da Oferta à CVM	08/04/2025
2	Registro da Oferta na CVM sob o rito automático	08/04/2025
3	Divulgação deste Anúncio de Início	08/04/2025
4	Data de Início da Oferta	08/04/2025
5	Liquidação Financeira dos CRI	08/04/2025
6	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	04/10/2025

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Emissora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão imediatamente divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

OBTENÇÃO DE INFORMAÇÕES

Maiores informações sobre a distribuição dos CRI podem ser obtidas com a Emissora, a CVM ou a B3.

Os Investidores Profissionais que desejarem obter informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e/ou da B3, conforme indicados abaixo.

(i) Emissora:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar

Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo - SP

Website: <https://www.provinciasecuritizadora.com.br/> (nesse *website* acessar <https://www.provinciasecuritizadora.com.br/Detalheemissao?id=221>, e assim clicar no documento desejado)

(ii) CVM e B3:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro – RJ ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

B3 S.A - BOLSA, BRASIL, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

Website:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM> (Clicar em “exibir filtros”, no campo “tipo de certificado” selecionar “CRI”, no campo “Securizadora” selecionar “Companhia Província de Securização”, no campo “Nome do Certificado” selecionar “PROVINCIA CRI Emissão: 86 Série(s): 1 (+1) BM FUNDO DE INVESTIM 03/2025 BRPVSCCRI5Q3”, no campo “Período de Entrega De:” deixar em branco e no campo “Período de Entrega Até”, deixar em branco e clicar em “Filtrar”).

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA (A), DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DO CEDENTE OU DO DEVEDOR.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

A OFERTA E OS CRI NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

A data deste Anúncio de Início é 08 de abril de 2025.

