



SUMÁRIO DA 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		
<i>Este sumário contém informações essenciais da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Termo de Securitização, principalmente na 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	CRI	Cláusula 1.1. do Termo de Securitização
a.1) Emissão e série	134ª Emissão, em Série única	Cláusula 4.1., itens 1 e 2, 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”) código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções, CEP 04.571- 925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07.	Cláusula 1.1. do Termo de Securitização
B. Oferta	a oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: (i) é destinada	Cláusula 4.3 do Termo de

	a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160.	Securitização
b.1) Código de negociação proposto	Código ISIN BRPVSCCRI891	Cláusula 4.1, item 14, do Termo de Securitização
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.	Cláusula 4.1, item 11, do Termo de Securitização
b.3) Quantidade ofertada – lote base	25.000 (vinte e cinco mil) CRI	Cláusula 4.1, item 3, do Termo de Securitização
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Cláusula 4.1, item 4, do Termo de Securitização
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis.	Cláusula 4.1, item 9, do Termo de Securitização
b.6) Montante ofertado	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).	Cláusula 4.1, item 5, do Termo de Securitização
b.7) Lote suplementar	Não	-
b.8) Lote adicional	Não	-
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não	-

C. Outras informações	Não	-
c.3 Agente Fiduciário	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76.	Cláusula 1.1. do Termo de Securitização
2. Classificação ANBIMA		Mais informações
Classificação ANBIMA de CRI		
a.1) Categoria	Corporativo	Cláusula 4.1, item 16, do Termo de Securitização
b.1) Concentração	Concentrado	Cláusula 4.1, item 16, do Termo de Securitização
c.1) Tipo de Segmento	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamentos ou casa / <input type="checkbox"/> Loteamento: subjacentes lotes / <input type="checkbox"/> Industrial: plantas industriais / <input type="checkbox"/> Logístico: imóveis voltados à logística (CDs, armazenamento e logística) / <input type="checkbox"/> Imóvel Comercial e/ou lajes corporativas / <input type="checkbox"/> Shopping e/ou lojas / <input type="checkbox"/> Hotel / <input type="checkbox"/> Outros	Cláusula 4.1, item 16, do Termo de Securitização
d.1) Tipo de contrato com lastro	Valores mobiliários representativos de dívida.	Cláusula 4.1, item 16, do Termo de Securitização
e.1) Revolvência	Não	-
f.1) Existência de crédito não performedo	Não	-

g.1) Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não	-
3. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos obtidos pela Emitente por meio da emissão das Notas Comerciais serão integralmente utilizados pela Emitente, diretamente, para a construção do empreendimento denominado "Condomínio Quintas Cidade Jardim", na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 11.677 do 18º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Empreendimento Alvo" ou "Empreendimento" ou "Imóveis Alvo"), com a descrição detalhada na Tabela 1 do Anexo IX do Termo de Securitização, conforme cronograma físico financeiro indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo IX do Termo de Securitização.	Cláusula 4.12 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
Os CRI são lastreados pela CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de	[] Maior / [x] Média / [] Menor	[x] Maior / [] Médio / [] Menor

<p>Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.</p>		
<p>A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>A auditoria legal foi conduzida por escritório especializado e teve escopo limitado à Devedora, aos Avalistas e Imóveis Garantia e, conseqüentemente, a opinião legal emitida pelo escritório não contemplará pontos que eventualmente seriam tratados em uma auditoria legal que não possui escopo limitado. Nesse sentido, a auditoria legal foi realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e Avalistas para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor</p>

Documentos da Operação; e (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora, dos Avalistas, sendo certo que a referida auditoria será concluída até a data de liquidação dos CRI. A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria legal, não permite que sejam detectadas contingências referentes ao escopo acima e tal ponto pode, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores.		
Os Imóveis Alvo encontram-se em fase de construção ou de obtenção das devidas licenças para construção, e em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de comprovar com a Destinação de Recursos.	<input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor
5. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI DA 134ª EMISSÃO, em série única com 25.000 (vinte e cinco mil) CRI , lastreados em Créditos Imobiliários, emitidos em 23 de dezembro de 2025, serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais. A Oferta dos CRI será realizada pela Emissora.	Cláusula 4.3 e seguintes
Vencimento	10 de março de 2028 (" <u>Data de Vencimento</u> ").	Cláusula 4.1 item 13, do Termo de Securitização
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incidirão	Cláusula 5.2 do Termo de

	juros remuneratórios correspondentes a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis ("Remuneração"), calculados nos termos da Cláusula 5.2. do Termo de Securitização.	Securitização
Amortização/Juros	Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: conforme Anexo I Remuneração e Amortização Programada.	Anexo I Remuneração e Amortização Programada do Termo de Securitização.
Duration	2,137 anos	-
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto na cláusula 4.15 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.	Cláusula 6.2 do Termo de Securitização
Condições de vencimento antecipado	<p>O Vencimento Antecipado das Notas Comerciais em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, está previsto na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.</p> <p>Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização de CRI, ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), nos termos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, em até 10 (dez) Dias Úteis (i) a contar do recebimento, pela Emitente, da notificação via Aviso de Recebimento enviada pela Securitizadora; ou (ii) a contar do Dia Útil seguinte ao envio de notificação pela Securitizadora à Emitente por e-mail; ambos comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e,</p>	Cláusula 7.1, 7.2 do Termo de Securitização

	portanto, dos CRI. A notificação enviada pela Securitizadora à Emitente, conforme mencionada acima, será comunicada à B3 imediatamente.	
Restrições à livre negociação	A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários somente poderá ocorrer entre Investidores Profissionais e não poderá ser destinada a Investidores Qualificados e ao público em geral, tendo em vista que a Oferta não cumpre o requisito previsto no artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, e o inciso III do artigo 51 da Resolução CVM 60.	Cláusula 4.2.1 do Termo de Securitização
Formador de mercado	Não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta	Cláusula 4.2.4 do Termo de Securitização
Garantias (se houver)		
Garantias	Os CRI não contam com garantias. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos; (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	Cláusula 8.1 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 aplicável	-
Qual o valor mínimo para investimento?	Equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI.	Cláusula 4.2 do Termo de Securitização
Como participar da oferta?	Os CRI serão subscritos pelos Investidores	Cláusula 4.3.4 do

	Profissionais, mediante a celebração dos boletins de subscrição.	Termo de Securitização
Como será feito o rateio?	Não aplicável	-
Como poderei saber o resultado do rateio?	Não aplicável	-
O ofertante pode desistir da oferta?	Somente nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, conforme Resolução CVM 160. Resolução CVM 160	Resolução CVM 160
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Em regra, IRRF para pessoa jurídica e isentos para pessoa física. Incidência do IOF à alíquota zero. Podem ser tributados, conforme regras específicas.	Cláusula 21.1 do Termo de Securitização
Indicação de local para obtenção do Termo de Securitização	https://www.provinciasecuritizadora.com.br/	-
Quem são os coordenadores da oferta?	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	Cláusula 1.1 do Termo de Securitização
Outras instituições participantes da distribuição	Não aplicável	-
Procedimento de colocação	Melhores Esforços	Cláusula 4.3 do Termo de Securitização