



SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CLASSE SÊNIOR, EM SÉRIE ÚNICA, DA 128ª EMISSÃO, DA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora – Categoria “S1” - CVM nº 132

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, Andar 4, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo - SP

"Emissora"

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

EP-122 CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CNPJ nº 12.965.151/0001-63

Rua Turim, nº 99, sala 11, Santa Lúcia, CEP 30360-552, Belo Horizonte - MG

("Devedora")

Este sumário contém informações essenciais da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 128ª (Centésima Vigésima Oitava) Emissão, da Classe Sênior e Subordinada, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela EP-122 Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado, em 12 de dezembro de 2025, entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme aditado (“Termo de Securitização”), sobretudo os fatores de risco aplicáveis à Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula aqui utilizados têm o significado a eles atribuído neste sumário, mesmo quando posteriormente ao seu uso, e os termos iniciados em letra maiúscula aqui utilizados, mas não definidos, têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

ALERTAS

Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos documentos da oferta.

NÃO FOI CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) NO ÂMBITO DA OFERTA PARA ATRIBUIR CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) AOS CRI.

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais informações

	1. Elementos Essenciais da Oferta	Mais informações
A. Valor Mobiliário	Certificado de Recebíveis Imobiliários da Classe Sênior	Capa do Termo de Securitização
a.1) Emissão e Série	128ª (centésima vigésima oitava) emissão, da Classe Sênior, em série única	Capa e Preâmbulo do Termo de Securitização
a.2) Ofertante/Emissor	Companhia Província de Securitização, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07	Capa e Preâmbulo do Termo de Securitização
B. Oferta Pública		

b.1) Código de negociação proposto	Código ISIN: BRPVSCCRI834	Anúncio de Início
b.2) Mercado de negociação	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão	Cláusula 4.1(ii) do Termo de Securitização
b.3) Quantidade ofertada – lote base	85.000 (oitenta e cinco mil) CRI Seniores	Cláusula 3.3 do Termo de Securitização
b.4) Preço	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
b.5) Taxa de remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos (“Remuneração”)	Cláusula 5.2 do Termo de Securitização
b.6) Montante ofertado (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais)	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
b.7) Lote suplementar	Não	N/A
b.8) Lote adicional	Não	N/A
b.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. , inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34	Capa e Preâmbulo do Termo de Securitização
2. Classificação ANBIMA		Mais informações
Classificação ANBIMA de CRI		
a.1) Categoria	Corporativo	Cláusula 2.3 do Termo de Securitização
b.1) Concentração	Concentrado	Cláusula 2.3 do Termo de Securitização

c.1) Tipo de Segmento	Apartamentos ou Casas	Cláusula 2.3 do Termo de Securitização
d.1) Tipo de contrato com lastro	Valores Mobiliários Representativos de Dívida (Notas Comerciais)	Cláusula 2.3 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 Aplicável.	N/A

3. Propósito da oferta

Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos oriundos da emissão dos CRI, serão integralmente destinados à integralização das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Securitização. Os recursos líquidos oriundos da emissão das Notas Comerciais, incluindo os recursos do Fundo de Obras, observada a dedução dos valores correspondentes ao pagamento das Despesas Iniciais, à constituição do Fundo de Reserva e à constituição do Fundo de Despesas, serão integralmente destinados, diretamente pela Devedora, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à construção do Empreendimento Imobiliário, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo III do Termo de Emissão.	Cláusula 3.9 do Termo de Securitização
--	---	--

4. Detalhes relevantes sobre o emissor de valores mobiliários

Mais informações

Informações sobre o Lastro		
Sumário dos principais riscos do Lastro 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..	Médio	Médio
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..	Menor	Maior

3. 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..	Médio	Médio
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.	Menor	Médio
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 investidores.	Médio	Médio

5. Principais informações sobre o valor mobiliário

Mais informações

Características do título		
Principais características	Certificados de recebíveis imobiliários da Classe Sênior, em série única, da 128ª (centésima vigésima oitava) emissão da Emissora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora para distribuição pública, sob rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia, destinada exclusivamente para Investidores Profissionais.	Cláusula 3 e seguintes do Termo de Securitização
Vencimento/Prazo	27 de dezembro de 2030 / 1.841 (mil oitocentos e quarenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão.	Cláusula 3.1.do Termo de Securitização
Remuneração	Taxa DI + 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano.	Cláusula 5.2. do Termo de Securitização

<p>Amortização/Juros</p>	<p>Amortização: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em uma única data, qual seja a Data de Vencimento.</p> <p>Juros: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga a partir da Data de Emissão, conforme datas especificadas no <u>Anexo I</u> do Termo de Securitização.</p>	<p>Cláusula 3.1.do Termo de Securitização</p>
<p><i>Duration</i></p>	<p>4,722 anos.</p>	<p>Cláusula 3.1.do Termo de Securitização</p>
<p>Possibilidade de resgate antecipado compulsório</p>	<p>A Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais, nas hipóteses de (i) não acordo sobre a Taxa Substitutiva da Taxa DI; (ii) ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório Total Após a Conclusão do Empreendimento; e/ou (iv) Resgate Antecipado Facultativo; e/ou (v) nos casos em que a Amortização Extraordinária dos CRI seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI.</p>	<p>Cláusulas 6 e seguintes do Termo de Securitização</p>
<p>Condições de recompra antecipada</p>	<p>O valor a ser pago pela Emissora aos titulares dos CRI no caso resgate antecipado será o saldo devedor dos CRI na data do resgate, acrescido da remuneração e de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Oferta, na data do efetivo pagamento, observadas as possibilidades do Prêmio de Resgate (equivalente a 3% flat sobre o saldo devedor e remuneração, conforme aplicável).</p>	<p>Cláusula 6.7 do Termo de Securitização</p>

Condições de vencimento antecipado	Todas as obrigações serão consideradas antecipadamente vencidas, na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nas Cláusulas 8.1 e 8.2 do Termo de Securitização (Eventos de Vencimento Antecipado Automático e Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático), observados os eventuais prazos de cura e respectivos procedimentos, conforme aplicáveis.	Cláusula 8 e seguintes do Termo de Securitização
Restrições à livre negociação	A revenda dos CRI Sênior nos mercados organizados somente pode ser destinada: (i) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (ii) ao público em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da oferta desde que comprovado o atendimento do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.	Cláusula 4.12 do Termo de Securitização
Formador de mercado	A Emissora e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.	N/A
Garantias		
Alienação Fiduciária de Imóvel	alienação fiduciária do terreno do Empreendimento Imobiliário e das futuras Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário, conforme " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária	Cláusula 9.1 do Termo de Securitização
Alienação Fiduciária de Quotas	alienação fiduciária da totalidade das quotas da Devedora, conforme " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ", ser celebrado pela EPO Empreendimentos, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, bem como a Devedora, na qualidade de interveniente anuente	Cláusula 9.1 do Termo de Securitização

<p>Cessão Fiduciária de Recebíveis</p>	<p>cessão fiduciária (a) dos direitos creditórios, de titularidade da Devedora, presentes e futuros, oriundos da compra e venda das Unidades Autônomas, e suas respectivas vagas de estacionamento, integrantes do empreendimento imobiliário em desenvolvimento, nos percentuais previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios considerando a existência de parcela de direitos creditórios advindos da comercialização da Unidade Autônoma nº 700 não titulados pela Devedora em razão de relação comercial com terceiros; (b) dos direitos creditórios, de titularidade da EPO Empreendimentos, advindos da Cláusula 3.1, alínea "b)" do Acordo de Investimento; (c) eventuais valores devidos à Securizadora em razão da Alienação Fiduciária de Quotas; (d) a Conta Escrow; (e) todos os direitos, atuais e futuros, principais e acessórios, detidos e a serem detidos como resultado dos valores depositados, a qualquer tempo, na Conta Escrow, observado que o Fundo de Obras será mantido na Conta Escrow, mas não irá compor a Cessão Fiduciária; (f) a totalidade dos recursos decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos e demais valores a serem recebidos ou a serem distribuídos às Fiduciárias decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos depositados na Conta Escrow, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária, observado que os recursos oriundos dos Investimentos Permitidos decorrentes da aplicação do Fundo de Obras serão mantidos na Conta Escrow, mas não irão compor a Cessão Fiduciária.</p>	<p>Cláusula 9.1 do Termo de Securização</p>
<p>Endosso do Seguro Garantia, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva</p>	<p>endosso dos Seguros do Empreendimento contratado tendo por objeto especificamente o Imóvel, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva</p>	<p>Cláusulas 9.1 do Termo de Securização</p>

Aval	Garantia fidejussória prestada na forma de aval pela EPO EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES LTDA., pela EPO PARTICIPAÇÕES S., e pelo Sr. GILMAR DIAS DOS SANTOS.	Cláusula 9.1 (v) do Termo de Securitização
6. Informações sobre o investimento		Mais informações
Participação na oferta		
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há direito de prioridade	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização
Como participar da oferta?	Mediante apresentação de intenções de investimento ao Coordenador Líder	Cláusula 4.7 e seguintes do Termo de Securitização
Como será feito o rateio?	Não aplicável.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	Não aplicável.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e observado o disposto na Resolução CVM 160.	N/A
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; IRPJ; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; PIS; COFINS; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Cláusula 16 do Termo de Securitização
Indicação de local para obtenção do Termo de Securitização	https://provinciasecuritizadora.com.br	N/A
Quem são os coordenadores da oferta?	Banco Safra S.A.	Cláusula 3.4 do Termo de Securitização
Outras instituições participantes da distribuição	Não aplicável.	N/A



Procedimento de colocação	Regime de garantia firme.	Cláusula 3.5 do Termo de Securitização
---------------------------	---------------------------	--