

**ANÚNCIO DE INÍCIO**  
**DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS DA 128ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA CLASSE**  
**SÊNIOR, EM SÉRIE ÚNICA DA**



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**  
CNPJ nº 04.200.649/0001-07  
Companhia Securitizadora - Código CVM nº 132 - Categoria S1  
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo - SP

**Lastreados em créditos imobiliários devidos pela**

**EP-I22 CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**  
CNPJ nº 12.965.151/0001-63  
Sociedade Empresária Limitada  
Rua Turim, nº 99, sala 11, Santa Lúcia, CEP 30.360-552, Belo Horizonte - MG

**NO MONTANTE TOTAL DE**  
**R\$85.000.000,00**  
(oitenta e cinco milhões de reais)

**CÓDIGO ISIN DOS CRI: “BRPVSCCRI834”**

**A presente Oferta não contará com classificação de risco.**

**REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA COMISSÃO**  
**DE VALORES IMOBILIÁRIOS, EM 17 DE DEZEMBRO DE 2025, SOB O NÚMERO**  
**CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/787**

**1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA**

A **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como tal 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, Andar 4, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 04.200.649/0001-07 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Coordenador Líder” ou “Coordenador”), vêm a público, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), comunicar, nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), o início do período de distribuição da oferta pública de distribuição de 85.000 (oitenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, da classe sênior, em série única, da 128ª (centésima vigésima oitava) emissão da Securitizadora (“Emissão” e “CRI”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 12 de dezembro de 2025, o montante

total de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”), realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”) e a Resolução CVM 60, nos termos 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-I22 Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário Ltda.*” (“Termo de Securitização”) celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta”).

Os CRI Sênior serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, sob regime de garantia firme, nos termos da Resolução CVM 160 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os CRI são lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela **EP-I22 CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Turim, nº 99, sala 11, Santa Lúcia, CEP 30360-552, inscrita no CNPJ sob o nº 12.965.151/0001-63 (“Devedora”) decorrentes 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em duas séries, para colocação privada da Devedora, emitidas nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor (“Lei 14.195”), em favor da Emissora (“Notas Comerciais”), nos termos e condições previstos no “*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Duas Séries, para Colocação Privada da EP-I22 Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado em 12 de dezembro de 2025 entre a Securitizadora, a Devedora, a **EPO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Turim, nº 99, Sala 6, Santa Lucia, CEP 30.360-552, inscrita no CNPJ sob o nº 15.367.492/0001-25, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados (“EPO Participações”), a **E.P.O EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E OBRAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Turim, nº 99, Sala 14, Santa Lucia, CEP 30.360-552, inscrita no CNPJ sob o nº 07.773.547/0001-79, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados (“EPO Empreendimentos” e, quando em conjunto com a EPO Participações “Avalistas PJ”), o **GILMAR DIAS DOS SANTOS**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº M-2.222-336, expedida pela SSP/MG, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (“CPF”) sob o nº 274.969.106-00, residente e domiciliado na Rua Xingu, nº 376, apto. 1.001, bairro Santa Lúcia, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.360-690 e a **DIVINA ELIANA PIMENTEL SANTOS**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Gilmar, administradora, portadora da cédula de identidade nº M-2.532.677, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 592.281.566-00, residente e domiciliada na Rua Xingu, nº 376, apto. 1.001, bairro Santa Lúcia, Cidade Belo Horizonte, Estado Minas Gerais, CEP 30.360-690 (“Termo de Emissão”).

As Notas Comerciais são garantidas pela (i) garantia fidejussória na forma do aval a ser outorgada pelos Avalistas, conforme o Termo de Emissão; (ii) alienação fiduciária do terreno do Empreendimento Imobiliário (conforme definido no Termo de Securitização) e das futuras Unidades Autônomas (conforme definido no Termo de Securitização) do Empreendimento Imobiliário, conforme o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) a alienação fiduciária da totalidade das quotas da Devedora, conforme o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, celebrada pela EPO Empreendimentos, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como a Emitente, na qualidade de interveniente anuente; (iv) a cessão fiduciária de Direitos Creditórios

Contratos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” celebrado entre a Devedora e pela EPO Empreendimentos, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (v) endosso dos Seguros do Empreendimento (conforme definido no Termo de Securitização), mediante (a) celebração de termo de endosso, para fins do quanto previsto no art. 785, parágrafo primeiro, do Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor; e, (b) realização, pela(s) seguradora(s) contratada(s), do endosso dos Seguros do Empreendimento nas referidas apólices; e (vi) Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização) e o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização).

Os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

OS CRI CONTAM COM A SEGUINTE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: (a) Categoria: Corporativo, (b) Concentração: Concentrado (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores mobiliários representativos de dívida. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

Além dos CRI Sênior, serão emitidos 10.000 (dez mil) CRI da Classe Subordinada, sem subdivisão em subclasses, cuja colocação será realizada de forma privada, destinada total e exclusivamente para partes relacionadas da Devedora, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral. Os CRI Subordinados serão registrados para colocação privada na B3 para fins de registro em nome do titular do CRI Subordinados, sendo que os seus eventos de pagamento serão realizados fora do ambiente da B3.

## **2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO E DISPENSA DE LÂMINA E PROSPECTO DA OFERTA**

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito automático nos termos do artigo 25, VIII, alínea “a” e do artigo 26 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do “*Código de Ofertas Públicas*” da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em vigor na presente data (“Código ANBIMA”) e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, conforme em vigor na presente data (“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”) e, em conjunto com o Código ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”), bem como das demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder e com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM ou da ANBIMA e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de Oferta realizada por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Profissionais” ou “Investidores” e “Resolução CVM 30”, respectivamente) de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, dispensada a apresentação de prospecto e lâmina para a Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I, e artigo 23, § 1º, da Resolução CVM 160.

## **3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA**

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, posteriores ao seu registro pela CVM, informando seus principais eventos a partir da concessão dos registros da Oferta pela CVM:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista<sup>(1) (2)</sup></b>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	12/12/2025
2.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início <sup>(3)</sup> Início da Oferta	17/12/2025
3.	Data de liquidação da Oferta	18/12/2025
4.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>	Em até 180 (cento e oitenta) dias da divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelo Coordenador Líder ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

<sup>(3)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3 e da Emissora, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

<sup>(4)</sup> O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos websites da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

**A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO OFERTANTE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO.**

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

**A EMISSÃO E OS CRI NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA, DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.**

**A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 3º, PARÁGRAFO SEGUNDO, DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.**

**LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU, AINDA, DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA, À B3 E À CVM.**

**OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS**

São Paulo, 17 de dezembro de 2025



**COORDENADOR LÍDER**

