



SUMÁRIO DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 117ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA OURÂNIA SPE LTDA.

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de Certificados de Recebíveis Imobiliários		
<p><i>Este sumário contém informações essenciais da Oferta Pública. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes no Termo de Securitização Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ourânia SPE Ltda., para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 117ª (centésima décima sétima) Emissão da Companhia Província de Securitização (“Termo de Securitização”), principalmente na cláusula relativa a fatores de risco.</i></p> <p><i>Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste sumário que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.</i></p>		
Aviso para Ofertas Públicas distribuídas por rito de registro automático	A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA PÚBLICA.	
1. Elementos Essenciais da Oferta Pública		Mais informações
<i>A. Valor Mobiliário</i>	<i>CRI</i>	
a.1) Emissão e série	117ª (centésima sétima) emissão, em série única.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
a.2) Ofertante/Emissor	Companhia Província de Securitização CNPJ: 04.200.649/0001-07	Preâmbulo do Termo de Securitização
<i>B. Oferta Pública</i>		
b.1) Código de Negociação proposto	Código ISIN dos CRI: BRPVSCCRI768	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização.
b.2) Mercado de Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão – Balcão B3	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização



b.3) Quantidade Ofertada – lote base	30.000 (trinta mil) CRI	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	<p>O valor nominal unitário dos CRI ou o saldo do valor nominal unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.</p> <p>Sobre o valor nominal unitário dos CRI ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível na página na internet da B3, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. A remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do cálculo (exclusive).</p>	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
b.6) Montante Ofertado da Série (=b.1.3*b.1.4)(intervalo)	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na data da emissão.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização



b.7) Lote suplementar	Não	Não Aplicável
b.8) Lote adicional	Não	Não Aplicável
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não	Não Aplicável
C. Outras informações		
c.1 Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88	Preâmbulo e Cláusula 1 do Termo de Securitização
2. Classificação ANBIMA		Mais informações
Classificação ANBIMA de CRI		
a.1) Categoria	Residencial	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
b.1) Concentração	Concentrado	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
c.1) Tipo de Segmento	Loteamento: apartamento ou casas	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
d.1) Tipo de contrato com lastro	Valores mobiliários representativos de dívida destinados a aquisição de imóveis e desenvolvimento de empreendimento imobiliário	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização
e.1) Revolvência	Não	Não Aplicável
f.1) Existência de crédito não performado	Não	Não Aplicável
g.1) Informações estatísticas sobre inadimplimentos	Os CRI são lastreados nos direitos creditórios imobiliários oriundos do Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantias Real e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Ourânia	Não Aplicável



	SPE Ltda., celebrado em 30 de setembro de 2025 (“Devedora” e “Notas Comerciais”, respectivamente). Portanto, não há qualquer histórico de pagamentos das Notas Comerciais. Adicionalmente, não há histórico de outras dívidas da Devedora em favor da Emissora.	
3. Propósito da Oferta Pública		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta Pública?	Os recursos líquidos obtidos por meio da operação serão integral e exclusivamente utilizados pela Devedora, para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição de imóveis e ao pagamento de despesas referentes a obras de construção do empreendimento destinação, qual seja, o empreendimento “Ourá Alto de Pinheiros”, objeto da matrícula nº 179.127 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	Cláusula 2.11. e Anexo “Destinação dos Recursos” do Termo de Securitização

4. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Informações sobre o lastro		
Sumário dos principais riscos do lastro da emissão	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Risco relacionado à não realização de auditoria dos Direitos Creditórios: os direitos creditórios não foram objeto de auditoria financeira e jurídica. Deste modo, há risco de que os instrumentos que originarem os direitos creditórios sejam formalizados de forma adversa, podendo conter imprecisões e/ou vícios, que pode ter um efeito material adverso no recebimento do fluxo financeiro dos direitos creditórios, impactando o valor da garantia e o pagamento dos CRI.	[] Maior / [x] Média / [] Menor	[x] Maior / [] Média / [] Menor
2. Riscos em razão da Insuficiência das Garantias: no caso de inadimplemento dos créditos imobiliários, a	[] Maior / [x] Média / [] Menor	[x] Maior / [] Média / [] Menor



<p>securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das garantias. Não há como assegurar que as garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os titulares de CRI poderão ser afetados.</p>		
<p>3. Riscos relacionados à Discussões Judiciais: A devedora e os garantidores podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do termo de emissão das Notas Comerciais e das garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos créditos imobiliários e das garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor</p>
<p>4. Riscos relacionados à Constituição das Garantias: as garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos “Documentos da Operação” dentro do Termo de Securitização a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os créditos</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>



imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.			
<p>5. Concentração: Os créditos imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do termo de emissão das Notas Comerciais. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do termo de emissão das Notas Comerciais. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito termo de emissão das Notas Comerciais, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.</p>		<input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor
5. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações	
Informações sobre o valor mobiliário			
Principais características	Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 117ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ourânia SPE LTDA., emitidas por meio do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Ourânia SPE LTDA., representadas por cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a Forma Escritural.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização	
Vencimento/Prazo	30 de março de 2028.	Cláusula 3.1. do Termo de Securitização	



Remuneração	<p>Sobre o valor nominal unitário dos CRI ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível na página na internet da B3, acrescida exponencialmente de <i>spread</i> (sobretaxa) de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. A remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do cálculo (exclusive).</p>	Cláusula 3.1 e Anexo “Fórmulas” do Termo de Securitização.
Amortização/Juros	<p><u>Pagamento da Remuneração dos CRI</u>: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou do resgate antecipado dos CRI, os valores devidos a título de remuneração dos CRI serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, observado o período de carência de 03 (três) meses contado da data de emissão, de acordo com as respectivas datas de pagamento indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 29 de janeiro de 2026.</p>	Cláusula 3.1 do Termo de Securitização



	<u>Pagamento da Amortização dos CRI</u> : Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou do resgate antecipado dos CRI, o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, dos CRI, será pago em parcela única na data de vencimento dos CRI.	
<i>Duration</i>	2,335 anos	Não Aplicável
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	O resgate antecipado realizado de forma obrigatória, nas hipóteses previstas no Termo de Securitização.	Cláusula 6.5, do Termo de Securitização.
Condições de recompra antecipada	Não	Não Aplicável
Condições de vencimento antecipado	<u>Eventos de Vencimento Antecipado Automático</u> : eventos que dependem da ocorrência dos itens “a” e “b”, da Cláusula 8.1. do Termo de Securitização. <u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos</u> : eventos que dependem da ocorrência dos itens “c” a “ii”, da Cláusula 8.1. do Termo de Securitização.	Cláusula 8.1. do Termo de Securitização.
Restrições à livre Negociação	Revenda restrita a investidores profissionais.	Cláusula 4.9. do Termo de Securitização
Formador de mercado	Não há.	Cláusula 4.5. do Termo de Securitização
Garantias (se houver)		



Aval	Os Avalistas constituíram-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, na condição de coobrigados, solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas, nos termos e nas condições estipuladas no termo de emissão das Notas Comerciais.	Cláusula 9.4. do Termo de Securitização
Alienação Fiduciária de Imóvel	Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	Cláusula 9.5. do Termo de Securitização
Alienação Fiduciária de Quotas	Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	Cláusula 9.6. do Termo de Securitização
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	Cláusula 9.7. do Termo de Securitização
Fundo de Despesas	Nos termos previstos no termo de emissão das Notas Comerciais, a Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, irá constituir um Fundo de Despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da emissão das Notas Comerciais e da oferta dos CRI, de forma que o Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do valor a ser liberado à Devedora pela integralização das Notas Comerciais.	Cláusulas 9.8. e 10.5. do Termo de Securitização.
6. Informações sobre o investimento e calendário da Oferta Pública		Mais informações
Participação na Oferta Pública		
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não há	Não Aplicável



Qual o valor mínimo para investimento?	Não há	Não Aplicável
Como participar da Oferta Pública?	Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo boletim de subscrição dos CRI ou por meio do compromisso de investimento pelos investidores.	Cláusula 5.1. do Termo de Securitização
Como será feito o rateio?	Não haverá	Não Aplicável
Como poderei saber o resultado do rateio?	Não haverá	Não Aplicável
O ofertante pode desistir da Oferta Pública?	Não aplicável	Não Aplicável
Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta Pública ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos	Cláusula 17.1 e Anexo "Tratamento Tributário Aplicável aos Titulares dos CRI" do Termo de Securitização
Indicação de local para obtenção do Termo de Securitização	https://www.provinciasecuritizadora.com.br/	Não Aplicável
Quem são os Coordenadores da Oferta Pública?	Companhia Província de Securitização, qualificada acima.	Cláusula 1, termo definido "Coordenador Líder" do Termo de Securitização
Outras Instituições Participantes da Distribuição	Não há	Não aplicável
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Cláusula 4.2. do Termo de Securitização