



SUMÁRIO DE 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 da 88ª (octogésima oitava) Emissão, em Série Única, da Companhia Província Securitizadora

Este sumário contém informações essenciais da Oferta Pública. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 88ª (octogésima oitava) Emissão, em Série Única, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pagano Agostinianos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado em 16 de dezembro de 2024, aditado em 26 de dezembro de 2024 (“Termo de Securitização”), principalmente na cláusula relativa a fatores de risco.

Para efeitos deste Sumário, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos no Termo de Securitização.

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

CRA / CRI / CR / Debênture

Cláusula do Termo de Securitização

a.1) Emissão e série

88ª emissão, série única

Cláusula 3.1

a.2) Ofertante/Emissor

Companhia Província Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 132, na categoria “S1”, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07.

Preâmbulo

B. Oferta

b.1) Código de negociação proposto

Código ISIN: BRPVSCCRI5R1
Código B3: 24L2014595

Cláusula 3.1 e N/A respectivamente

b.2) Mercado de negociação

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

Cláusula 3.1

b.3) Quantidade ofertada total

50.000 (cinquenta mil)

Cláusula 3.1

b.4) Preço (intervalo)

R\$ 1.000,00 (mil reais)

Cláusula 3.1

b.5) Taxa de remuneração (intervalo)

100% Taxa DI+ 4,35% a.a.

Cláusulas 3.1



b.6) Montante ofertado	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)	Cláusula 3.1
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.1 Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.	Preâmbulo
2. Classificação ANBIMA		Mais informações
Classificação ANBIMA de CRI		
a.1) Categoria	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial / <input type="checkbox"/> Corporativo / <input type="checkbox"/> Híbrido	Cláusula 3.1
b.1) Concentração	<input type="checkbox"/> Pulverizado / <input checked="" type="checkbox"/> Concentrado	Cláusula 3.1
c.1) Tipo de Segmento	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamentos ou casa / Loteamento: subjacentes lotes / <input type="checkbox"/> Industrial: plantas industriais / <input type="checkbox"/> Logístico: imóveis voltados a 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 3.1
d.1) Tipo de contrato com lastro	<input type="checkbox"/> Compra e venda / <input type="checkbox"/> Locação/arrendamento/superfície / <input checked="" type="checkbox"/> CCB ou valores mobiliários representativos de dívida / <input type="checkbox"/> Híbrido / <input type="checkbox"/> Financiamento Imobiliário / <input type="checkbox"/> Outros	Cláusula 3.1
e.1) Revolvência	<input type="checkbox"/> Sim / <input checked="" type="checkbox"/> Não	N/A
f.1) Existência de crédito não performedo	<input checked="" type="checkbox"/> Não / <input type="checkbox"/> Sim	N/A
g.1) Informações estatísticas sobre inadimplimentos	Não houve qualquer inadimplemento relativo a qualquer título de dívida devido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta.	N/A
3. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para	Cláusula 6.3 e 6.4



	<p>pagamento do Valor Principal da CCB à Devedora, conforme estabelecido na CCB e no Contrato de Cessão, sendo certo que a Devedora autorizou que, do Valor Principal da CCB sejam deduzidos os valores relacionados às Despesas <i>Flat</i>, conforme definido no Contrato de Cessão. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da CCB destinam-se ao financiamento imobiliário, até a data de vencimento da CCB, e serão destinados, exclusivamente pela Devedora, para a construção, desenvolvimento e às atividades relacionadas à incorporação imobiliária de empreendimento imobiliário residencial a ser desenvolvido no imóvel descrito no Anexo I da CCB, nos termos da Lei 4.591.</p>	
<p>4. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários</p>		<p>Mais informações</p>
<p>Informações sobre o lastro</p>		
<p>Sumário dos principais riscos do lastro da emissão</p>	<p>Probabilidade</p>	<p>Impacto financeiro</p>
<p>1. O mercado de capitais brasileiro sofre influência de condições econômicas globais, incluindo emergentes, afetando preços de ativos, como CRI, e reduzindo o interesse dos investidores. Crises financeiras recentes geraram recessão global, causando flutuações de preços, crédito escasso, desaceleração econômica, instabilidade cambial e pressão inflacionária, impactando negativamente a economia.</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"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>2. O mercado secundário de CRI no Brasil tem baixa liquidez, sem garantia de negociação futura. Subscritores podem enfrentar dificuldades para alienar os CRI, devendo estar preparados para manter o investimento até o</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>



vencimento.		
3. Os pagamentos dos CRI dependem dos Créditos Imobiliários, que podem ser liquidados após as datas previstas, causando descontinuidade no fluxo de caixa. Se os recursos recebidos, mesmo após cobranças legais, forem insuficientes, a Emissora não terá outras fontes para quitar eventuais saldos aos titulares dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
4. Os CRI podem sofrer amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total, conforme este Termo de Securitização. Esses eventos podem dificultar o reinvestimento pelos titulares à mesma taxa de remuneração dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
5. Os CRI e a Oferta Pública não possuem classificação de risco. Investidores Profissionais devem analisar os riscos envolvidos, inclusive os descritos no Termo de Securitização, antes de subscrever os CRI.	<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	Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 88ª (octogésima oitava) Emissão da Companhia Província de Securitização, com lastro nos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, emitida pela Pagano Agostinianos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., para distribuição pública, em rito de registro automático de distribuição.	Cláusula 3.1



Vencimento/Prazo	07 de fevereiro de 2028 / prazo de 1.144 (mil cento e quarenta e quatro) dias.	Cláusula 3.1
Remuneração	100% Taxa DI+ 4,35% a.a.	Cláusulas 3.1
Amortização/Juros	<p>(i) <u>Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização</u>: de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária total ou parcial previstas na CCB e nos demais Documentos da Operação; e</p> <p>(j) <u>Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios</u>: mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 4.1.1 da CCB e de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização.</p>	Cláusula 3.1
<i>Duration</i>	2,944 anos	N/A
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado da CCB e (ii) por qualquer outro motivo previsto na CCB e no Contrato de Cessão. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (ou o Saldo do Valor Nominal Unitário) dos CRI, na próxima Data de Pagamento, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos CRI, realizar o resgate antecipado total em até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.	Cláusula 6
Condições de recompra antecipada	N/A	N/A
Condições de vencimento antecipado	As obrigações constantes na CCB e, conseqüentemente, dos CRI, poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses de vencimento antecipado indicadas nos referidos instrumentos e replicadas na Cláusula 7 do Termo de Securitização.	Cláusula 7
Restrições à livre negociação	[x] Revenda restrita a investidores profissionais.	Cláusula 3.3.2



	<p>[] Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta.</p> <p>[] Revenda ao público em geral após decorridos 1 (um) ano da Data de Encerramento da Oferta.</p>	
Formador de mercado	Não há.	N/A
Garantias (se houver)		
Cessão Fiduciária de Recebíveis	A Devedora e a Securitizadora celebraram, o Contrato de Cessão Fiduciária, por meio do qual a Devedora se obrigou a ceder fiduciariamente os recebíveis futuros decorrentes da venda das Unidades do Empreendimento Alvo (conforme definido no Termo de Securitização), a serem devidos pelos Adquirentes.	Cláusula 2.9
Alienação Fiduciária de Imóveis	A Devedora e a Securitizadora celebraram o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, por meio do qual foi constituída alienação fiduciária sobre as Unidades (conforme definido no Termo de Securitização).	Cláusula 2.10
Alienação Fiduciária de Quotas	A Construtora Pagano (conforme definida no Termo de Securitização) e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, celebraram Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, por meio do qual foi constituída alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Devedora de titularidade da Construtora Pagano.	Cláusula 2.11
Garantia Fidejussória	Os Fiadores, assumiram como fiadores e principal pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil. A Fiança deve ser honrada, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, após o inadimplemento das Obrigações Garantidas, independentemente do envio de qualquer notificação aos Fiadores (conforme definidos no	Cláusula 2.12



	Termo de Securitização).	
Fundo Reserva	Foi constituído um fundo de reserva com os valores retidos do preço de aquisição líquido, os quais ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado, que estará afetada pelo Patrimônio Separado dos CRI (“ <u>Fundo de Reserva</u> ”), cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente à soma das 3 (três) parcelas de amortização e das 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente vincendas (“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”). O Valor Mínimo do Fundo de Reserva será calculado mensalmente, pela Securitizadora, na Data de Verificação	Cláusula 2.13
Fundo de Despesas	Foi constituído um fundo de despesas com os valores retidos do Valor Principal, os quais ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado, que estará afetada pelo Patrimônio Separado dos CRI (“ <u>Fundo de Despesas</u> ”), cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente à soma das Despesas a serem incorridos nos 3 (três) meses subsequentes à Data de Verificação (“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”). O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será calculado mensalmente, pela Securitizadora, na Data de Verificação.	Cláusula 2.14
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 há.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais)	N/A
Como participar da oferta?	Apresentar ao Coordenador Líder da Oferta uma intenção de investimento, conforme plano de distribuição.	N/A
Como será feito o rateio?	O rateio foi operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	Informado pelo Coordenador Líder, indicado na ordem de investimento ou no documento de	N/A



	aceitação.	
O ofertante pode desistir da oferta?	Nos termos da Resolução CVM 160, mediante a ocorrência de modificação da oferta.	N/A
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Isentos de imposto de renda para investidores pessoa física (IRPF); Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) incide sobre CRI para investidores pessoas jurídicas não-financeiras.	N/A
Indicação de local para obtenção do Termo de Securitização	https://www.provinciasecuritizadora.com.br/Detailsemissao?id=203	N/A
Quem são os coordenadores da oferta?	ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	N/A
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços / <input type="checkbox"/> Garantia Firme / <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição / <input type="checkbox"/> Misto	Cláusula 3.2