



SUMÁRIO DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS DA 183ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 7 (SETE) SÉRIES, DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PARTIFIB PROJETOS IMOBILIÁRIOS CELSO GARCIA LTDA.

Informações Essenciais - Oferta Pública Primária de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Este sumário contém informações essenciais da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do "Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª Emissão, em 7 (Sete) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Partifib Projetos Imobiliários Celso Garcia Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 22 de setembro de 2026, conforme alterado ("Termo de Securitização"), principalmente no anexo relativo a fatores de risco.

ALERTAS

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
☐ Debêntures

Preâmbulo do Termo de Securitização

a.1) Emissão e Série

183ª emissão, em 7 (sete) séries.

Cláusula 4.1 do Termo de Securitização

a.2) Ofertante/Emissor

Razão social: Companhia Província de Securitização
CNPJ: 04.200.649/0001-07
Página Eletrônica:
<https://provinciasecuritizadora.com.br/>

Preâmbulo do Termo de Securitização

B. Oferta

b.1.1) Código de negociação

Série 1: BRPVSCCRIBP2;
Série 2: BRPVSCCRIBQ0;
Série 3: BRPVSCCRIBR8;
Série 4: BRPVSCCRIBS6;
Série 5: BRPVSCCRIBT4;
Série 6: BRPVSCCRIBU2;
Série 7: BRPVSCCRIBV0.

Cláusula 4.1 do Termo de Securitização

b.1.2) Mercado de negociação

- ☒ B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3
☐ Não será negociado em mercado organizado

Cláusula 4.1 do Termo de Securitização

b.1.3) Quantidade ofertada – lote base

53.000 (cinquenta e três mil) CRI, sendo:
Série 1: 8.000 (oito mil) CRI;

Cláusula 4.1 do Termo de Securitização



	Série 2: 4.000 (quatro mil) CRI; Série 3: 6.000 (seis mil) CRI; Série 4: 6.000 (seis mil) CRI; Série 5: 8.000 (oito mil) CRI; Série 6: 9.000 (nove mil) CRI; Série 7: 12.000 (doze mil) CRI.	
b.1.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização
b.1.5) Taxa de remuneração (intervalo)	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização
b.1.6) Montante ofertado (=b.1.3*b.1.4)	R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais).	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização
b.1.7) Lote suplementar	Não.	Não aplicável
b.1.8) Lote adicional	Não.	Não aplicável
b.1.9) 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 nº 22.610.500/0001-88)	Preâmbulo do Termo de Securitização

2. Classificação ANBIMA		Mais informações
a.1) Categoria	☒ Residencial ☐ Corporativo ☐ Híbrido	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização
b.1) Concentração	☐ Pulverizado ☒ Concentrado	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização
c.1) Tipo de Segmento	☒ Apartamentos ou casa ☐ Loteamento: subjacentes lotes ☐ Industrial: plantas industriais ☐ Logístico: imóveis voltados à logística (CDs, armazenamento e logística) ☐ Imóvel comercial e/ou lajes corporativas ☐ Shoppings e/ou lojas ☐ Hotel ☐ Outros	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização
d.1) Tipo de contrato com lastro	☐ Compra e venda ☐ Locação/arrendamento/superfície ☒ CCB ou valores mobiliários representativos de dívida ☐ Híbrido ☐ Financiamento imobiliário ☐ Outros	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização



e.1) Revolvência	☐ Sim ☒ Não	Não aplicável
f.1) Existência de crédito não performedo	☐ Sim ☒ Não	Não aplicável
g.1) Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, perante a Securitizadora.	Não aplicável

3. Propósito da Oferta Pública		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de despesas imobiliárias, incorridas pela Devedora ou por suas controladas, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma do(s) imóvel(is) identificado(s) no Termo de Securitização.	Anexo "Destinação de Recursos" do Termo de Securitização

4. Detalhes relevantes sobre o emissor dos CRI		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.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☐ Médio ☒ Menor
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 dos CRI.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. A auditoria legal realizada teve escopo limitado, podendo não identificar todas as contingências da Devedora e das Garantidoras 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.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
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.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
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 dos CRI, podendo resultar em prejuízos aos investidores.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor



5. Principais informações sobre os CRI		Mais informações
Informações sobre os CRI		
Principais características	Certificado de recebíveis imobiliários, em 7 (sete) séries, de emissão da Securitizadora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Partifib Projetos Imobiliários Celso Garcia Ltda. ("Devedora"), todos emitidos de forma nominativa e escritural.	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização
Vencimento/Prazo	Série 1: 1.820 (mil, oitocentos e vinte) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de setembro de 2031; Série 2: 1.821 (mil, oitocentos e vinte e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de setembro de 2031; Série 3: 1.822 (mil, oitocentos e vinte e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de setembro de 2031; Série 4: 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de setembro de 2031; Série 5: 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de setembro de 2031; Série 6: 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de setembro de 2031; Série 7: 1.828 (mil, oitocentos e vinte e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de setembro de 2031.	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização
Remuneração	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização
Amortização/Juros	Amortização: Os CRI serão amortizados de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização. Juros: A Remuneração do CRI será paga de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização.	Cláusulas 4.1, 7.1 e 7.4 do Termo de Securitização
Duration	Série 1: 4,511 anos; Série 2: 4,511 anos; Série 3: 4,511 anos; Série 4: 4,511 anos; Série 5: 4,512 anos; Série 6: 4,512 anos; Série 7: 4,512 anos.	Não aplicável
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Não aplicável.	Não aplicável
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	Não aplicável



Condições de vencimento antecipado	As obrigações da Devedora constantes do Lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Securitização.	Cláusula 11.1 do Termo de Securitização
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. ☒ Revenda ao público em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta.	Cláusula 5.9 do Termo de Securitização
Formador de mercado	Não há.	Cláusula 5.11 do Termo de Securitização

6. Informações sobre o investimento e calendário da Oferta Pública

Participação na Oferta Pública

Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não haverá preferência ou prioridade para subscrição dos CRI.	Não aplicável
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Cláusula 4.1 do Termo de Securitização
Como participar da oferta?	Por meio de apresentação de Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento ao Coordenador Líder, a partir da publicação do Anúncio de Início.	Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Como será feito o rateio?	Não haverá rateio.	Não aplicável
Como poderei saber o resultado do rateio?	Não aplicável.	Não aplicável
O ofertante pode desistir da oferta?	Não aplicável.	Não aplicável
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Rendimentos isentos de IRRF, IRPF, PIS/COFINS, ganho de capital e IOF para pessoas físicas. Incidência de IRRF, IPRJ, CSLL, PIS/ COFINS para pessoas jurídicas.	Anexo "Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI" do Termo de Securitização
Indicação de local para obtenção do instrumento de emissão	https://provinciasecuritizadora.com.br/	Não aplicável
Quem são os distribuidores da oferta?	Banco Fator S.A.	Cláusula 1.1 do Termo de Securitização
Outras instituições participantes da distribuição	Não aplicável.	Não aplicável
Procedimento de colocação	☒ Melhores esforços ☐ Garantia Firme ☐ Compromisso de Subscrição	Cláusula 5.2 do Termo de Securitização



	☐ Misto	
--	--------------------------------	--