



# CYRELA

## ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 102ª (CENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, 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

### LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



# CYRELA

## CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ nº 73.178.600/0001-18

Companhia Aberta na Categoria "A", Código CVM nº 14460

Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, São Paulo - SP

NO MONTANTE TOTAL DE,

# R\$ 700.000.000,00

(setecentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI I: BRPVSCCRI6B3

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI II: BRPVSCCRI6C1

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA: BRPVSCCRI6D9

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DI I FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 02 DE MAIO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/241

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DI II FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 02 DE MAIO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/242

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI IPCA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 02 DE MAIO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/243

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DOS CRI PELA MOODY'S LOCAL BR  
AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.: "AAA.br" \*

\*Esta classificação foi realizada em 02 de maio de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.  
Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: Devedor único

## 1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 04.200.649/0001-07 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), em conjunto com a **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("**Coordenador Líder**"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("**XP**"), o **BANCO BRADESCO BBI S.A.** ("**Bradesco BBI**"), a **UBS**

## ANÚNCIO DE INÍCIO

**BB CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“UBS BB”), o BANCO SAFRA S.A. (“Banco Safra”) e o BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA. (“BTG Pactual” e, em conjunto com o Coordenador Líder, a XP, o Bradesco BBI, a UBS BB e o Banco Safra, os “Coordenadores”), em conjunto com as seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, que atuaram na qualidade de participantes especiais: BANCO DAYCOVAL S.A., RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., UNICRED DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A., BANCO C6 S.A. e BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A. (em conjunto os “Participantes Especiais” e, em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”) vêm a público comunicar, por meio do presente anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da distribuição pública da 102ª (centésima segunda) emissão da Emissora, em 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão dos CRI, qual seja 15 de abril de 2025, de 700.000 (setecentos mil) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), sendo (i) 151.979 (cento e cinquenta e um mil e novecentos e setenta e nove) correspondentes aos CRI da primeira série (“CRI DI I”); (ii) 348.021 (trezentos e quarenta e oito mil e vinte e um) correspondentes aos CRI da segunda série (“CRI DI II”); e (iii) 200.000 (duzentos mil) correspondentes aos CRI da terceira série (“CRI IPCA”), perfazendo o montante total de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”), sendo (i) R\$ 151.979.000,00 (cento e cinquenta e um milhões, novecentos e setenta e nove reais) correspondentes aos CRI DI I; (ii) R\$ 348.021.000,00 (trezentos e quarenta e oito milhões e vinte e um mil reais) correspondentes aos CRI DI II; e (iii) R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); correspondentes aos CRI IPCA (“Emissão” e “Oferta”, respectivamente).**

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Securitizadora, em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, poderiam ter aumentado, mas não o fizeram em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja de 700.000 (setecentos mil) CRI, correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“Opção de Lote Adicional”). Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional seriam distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. No âmbito da Oferta não será permitida distribuição parcial.

Os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários, os quais são (i) oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries (“Debêntures”), para colocação privada, de emissão da **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, em fase operacional, com registro nº 14460, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 35.300.137.728 (“Devedora”), objeto do “*Instrumento Particular de Escritura da 18ª (décima oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*”, celebrada em 01 de abril de 2025, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme aditado em 30 de abril de 2025 por meio do “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 18ª (décima oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*” (em conjunto “**Escritura de Emissão de Debêntures**”), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das debêntures, qual seja, 15 de abril de 2025, no valor total de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral (“CCI”) emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 01 de abril de 2025, entre a Emissora, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº

12.901, 11º andar, conjunto 1101 e 1102, parte, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.590, de 26 de março de 2021 (“**Instituição Custodiante**”) e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado em 30 de abril de 2025 pelo “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (em conjunto, “**Escritura de Emissão de CCI**” e “**Créditos Imobiliários**”, respectivamente). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

**EXCETO QUANDO ESPECIFICAMENTE DEFINIDOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO OS TERMOS AQUI UTILIZADOS INICIADOS EM LETRA MAIÚSCULA TERÃO O SIGNIFICADO A ELES ATRIBUÍDO NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

## 2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada ao público em geral, sendo, portanto, obrigatória mediante a utilização de Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo), Lâmina da Oferta (conforme abaixo definido) e Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII-A, alínea “b”, e do artigo 27, da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o “*Código de Ofertas Públicas*” e as “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor.

## 3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 02 de maio de 2025, sob o: (i) nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/241, para os CRI DI I; (ii) nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/242, para os CRI DI II; e (iii) nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/243, para os CRI IPCA.

## 4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

| # | Eventos                                                                                                                                        | Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>                                                      |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM.<br>Divulgação do Aviso ao Mercado.<br>Disponibilização do Prospecto Preliminar.   | 02.04.2025                                                                            |
| 2 | Início das Apresentações para Potenciais Investidores ( <i>Roadshow</i> ).                                                                     | 03.04.2025                                                                            |
| 3 | Início do Período de Reserva.                                                                                                                  | 09.04.2025                                                                            |
| 4 | Encerramento do Período de Reserva.                                                                                                            | 28.04.2025                                                                            |
| 5 | Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .                                                                                                          | 29.04.2025                                                                            |
| 6 | Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .                                               | 30.04.2025                                                                            |
| 7 | Concessão do registro automático da Oferta pela CVM.<br>Disponibilização deste Anúncio de Início.<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo. | 02.05.2025                                                                            |
| 8 | Procedimento de Alocação do CRI<br>Data de Liquidação Financeira dos CRI.                                                                      | 06.05.2025                                                                            |
| 9 | Data Máxima para Disponibilização do Anúncio de Encerramento.                                                                                  | Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início |



# CYRELA

- (1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelos Coordenadores ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.
- (2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3 (conforme abaixo definido), nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta”, do Prospecto Definitivo.

## 5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações acerca da Emissora, da Oferta e da sua distribuição, podem ser obtidas com as Instituições Participantes da Oferta, com a CVM ou com a B3.

Os investidores que desejarem obter exemplar do Aviso ao Mercado, do Comunicado ao Mercado, deste Anúncio de Início, do “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 102ª (centésima segunda) Emissão, em até 3 (três) séries, da Companhia Província de Securitização*” (“**Prospecto Preliminar**”), da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 102ª (centésima segunda) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*” (“**Lâmina da Oferta**”), do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 102ª (centésima segunda) Emissão, em 3 (três) séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*” (“**Prospecto Definitivo**”), do Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), conforme abaixo indicados:

- **Emissora**  
<https://www.provinciasecuritizadora.com.br>  
(neste *website*, acessar “Emissões”, “CRI” e, no campo de busca, digitar o código “102ª EMISSÃO”, clicar em “Detalhes” e na aba “Arquivos”, selecionar o respectivo relatório, nos termos da legislação e regulamentação aplicável).
- **Coordenador Líder**  
<https://www.itaub.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/>  
(neste *website*, clicar em “Cyrela”, e então, na seção “2025” e “CRI Cyrela”, e então, clicar em “Prospecto”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina”, “Comunicado ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).
- **XP**  
[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)  
(neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Cyrela - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) séries, da 102ª (centésima segunda) Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações” e, então, clicar no documento desejado).
- **BANCO SAFRA**  
<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>  
(neste *website* clicar em “CRI – Cyrela 2025”, e depois clicar no documento desejado).

# CYRELA

- **BRADESCO BBI**  
**<https://www.bradescobbi.com.br/public-offers/>**  
(neste website, em “Tipo de Oferta” selecionar “CRI”, em seguida identificar “CRI Cyrela - 102ª Emissão da Companhia Província De Securitização” e então, selecionar o documento desejado, conforme aplicável).
- **UBS BB**  
**<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html>**  
(neste *website*, clicar em “Cyrela - 102ª Emissão de CRI da Companhia Província de Securitização” e, então, localizar o documento desejado).
- **BTG PACTUAL**  
**<https://www.btgpactual.com/investment-banking>**  
(neste website, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2025” e, a seguir, logo abaixo de “CRI CYRELA – OFERTA PÚBLICA DA 102ª EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES”, escolher o link específico de cada aviso, Lâmina ou Prospecto).
- **CVM (Fundos NET)**  
**<http://www.gov.br/cvm/pt-br>**  
(neste *website* acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Companhia Província de Securitização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRPVSCCRI6B3”, “BRPVSCCRI6C1” ou “BRPVSCCRI6D9” sendo referentes à 1ª (primeira) Série, 2ª (segunda) Série e 3ª (terceira) Série, respectivamente, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Comunicado ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso documento).
- Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (**[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)**);

## CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Nos termos do artigo 4º do “Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e de CRA” das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, os CRI são classificados como “Residencial”, “Concentrados”, “Apartamentos ou casas” e “Cédulas de crédito bancário ou Valor Mobiliário Representativo de Dívidas”.

**ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

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

# CYRELA

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

A OFERTA NÃO SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Anúncio de Início é de 02 de maio de 2025



## COORDENADOR LÍDER



## COORDENADORES



## ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



## ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



## AGENTE FIDUCIÁRIO

