



ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO

CYRELA CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.233/0001-15

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRCYCRCTF004

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: CYCR11

TIPO ANBIMA: PAPEL CRI GESTÃO ATIVA*

SEGMENTO ANBIMA: MULTICATEGORIA*

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/188, em 26 de junho de 2024**

*classificação com base no Código ANBIMA de Administração e Gestão e nas “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, vigente a partir de 30 de novembro de 2023.

**concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

O **CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 36.501.233/0001-15 (“**Fundo**”), o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“**Administradora**”), a **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, sala 21, Itaim Bibi, CEP 04538-906, inscrita no CNPJ sob o nº 18.596.891/0001-56, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do ato declaratório nº 19.871, de 03 de junho de 2022 (“**Gestora**” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “**Ofertantes**”), em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede 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, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), o **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrito no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, na qualidade de instituição intermediária (“**Inter DTVM**”) e a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária (“**Guide**” e Inter DTVM, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”), comunicam, na data deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 19.007.392 (dezenove milhões, sete mil e trezentas e noventa e duas) cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, nominativas, escriturais (“**Novas Cotas**”), da 4ª (quarta) emissão do Fundo, realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), todas com valor nominal unitário de R\$ 9,47 (nove reais e quarenta e sete centavos), por Nova Cota (“**Preço de Emissão**”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente,

R\$ 180.000.002,24*

(cento e oitenta milhões, dois reais e vinte e quatro centavos)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 185.322.072,00 (cento e oitenta e cinco milhões, trezentos e vinte e dois mil e setenta e dois reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 5.279.832 (cinco milhões, duzentas e setenta e nove mil, oitocentas e trinta e duas) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 50.000.009,04 (cinquenta milhões, nove reais e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Mínimo da Oferta**”). As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelos Coordenadores.

CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO

cy.capital



O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas ou não junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas do Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista ^{(1) (2)} |
|-------------------|---|----------------------------------|
| 1 | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início, da Lâmina e disponibilização do Prospecto Definitivo | 26/06/2024 |
| 2 | Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência | 01/07/2024 |
| 3 | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período para Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador | 03/07/2024 |
| 4 | Encerramento da Negociação do Direito de Preferência na B3 | 11/07/2024 |
| 5 | Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador | 15/07/2024 |
| 6 | Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência | 16/07/2024 |
| 7 | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Exercício das Sobras e Montante Adicional | 17/07/2024 |
| 8 | Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador | 18/07/2024 |
| 9 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 | 23/07/2024 |
| 10 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador | 24/07/2024 |
| 11 | Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional | 30/07/2024 |
| 12 | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional | 31/07/2024 |
| 13 | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 01/08/2024 |
| 14 | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 21/08/2024 |
| 15 | Procedimento de Alocação | 23/08/2024 |
| 16 | Data de Liquidação da Oferta | 28/08/2024 |
| 17 | Prazo Máximo para Divulgação do Anúncio de Encerramento | 23/12/2024 |

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”, na página 49 do Prospecto Definitivo.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* abaixo indicados.

Administradora: www.bancogenial.com (neste *website* clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “Documentos” e, então, selecionar a opção desejada);



Coordenador Líder: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, localizar “FII - Cyrela Crédito” e, então, selecionar o documento desejado);

Guide: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, na seção “Nossas Ofertas”, clicar em “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário” e, na seção “Em andamento”, selecionar “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, selecionar a opção desejada);

Inter DTVM: <https://www.bancointer.com.br/pravoice/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar no botão “Conheça as Ofertas disponíveis”. No campo de pesquisa “Qual oferta pública você procura?”, pesquisar por “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, selecionar a opção desejada);

Gestora: <https://cy.capital/fundos/credito-imobiliario> (neste *website*, e, então, selecionar a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar na opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website*, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto aos Coordenadores ou à CVM, nos endereços indicados no Prospecto Definitivo.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 26 de junho de 2024.



COORDENADOR LÍDER



J.Safra | Investment Bank

COORDENADORES



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES



CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO