

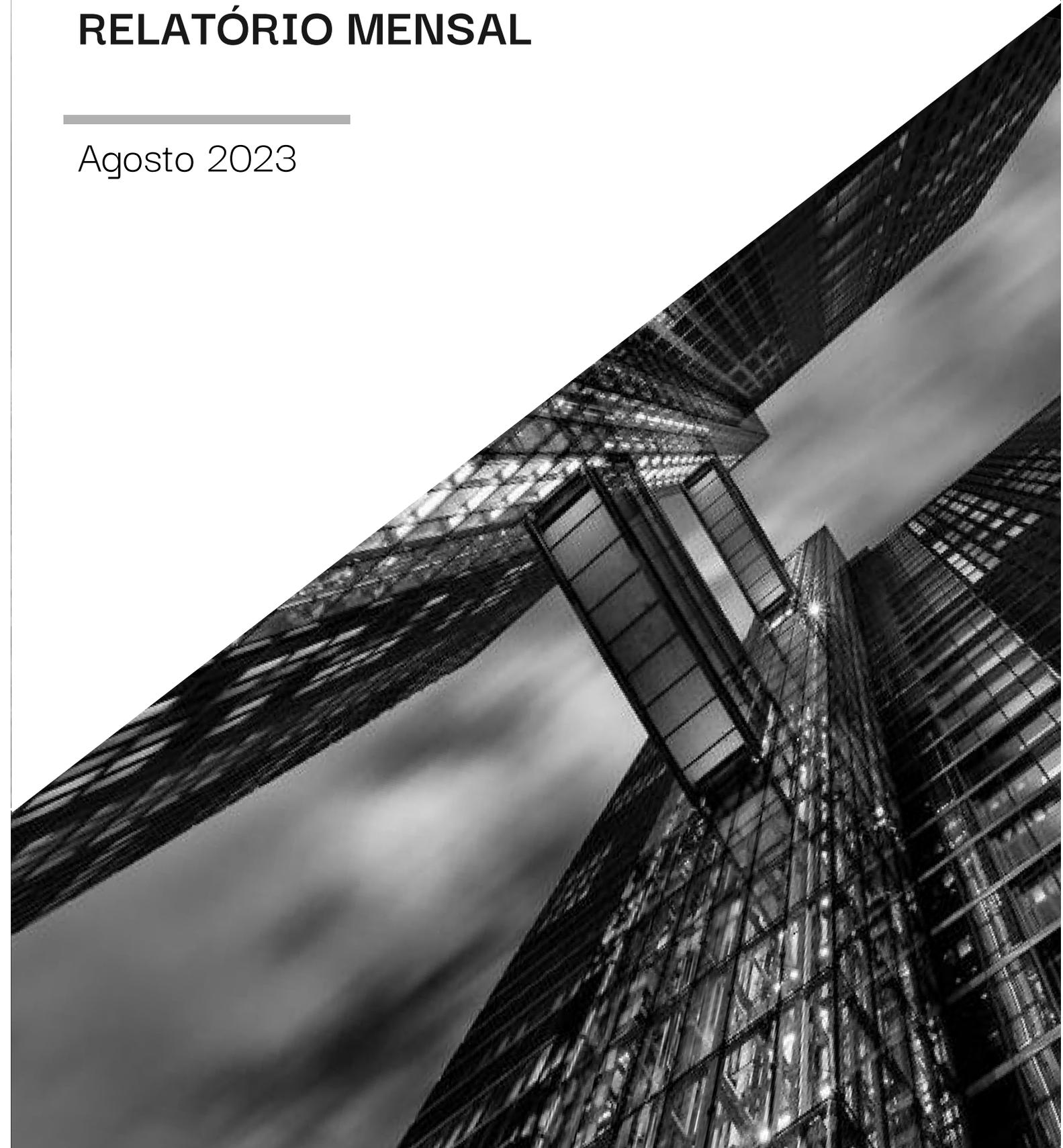
---

# CYRELA CREDITO FII – CYCR11

## RELATÓRIO MENSAL

---

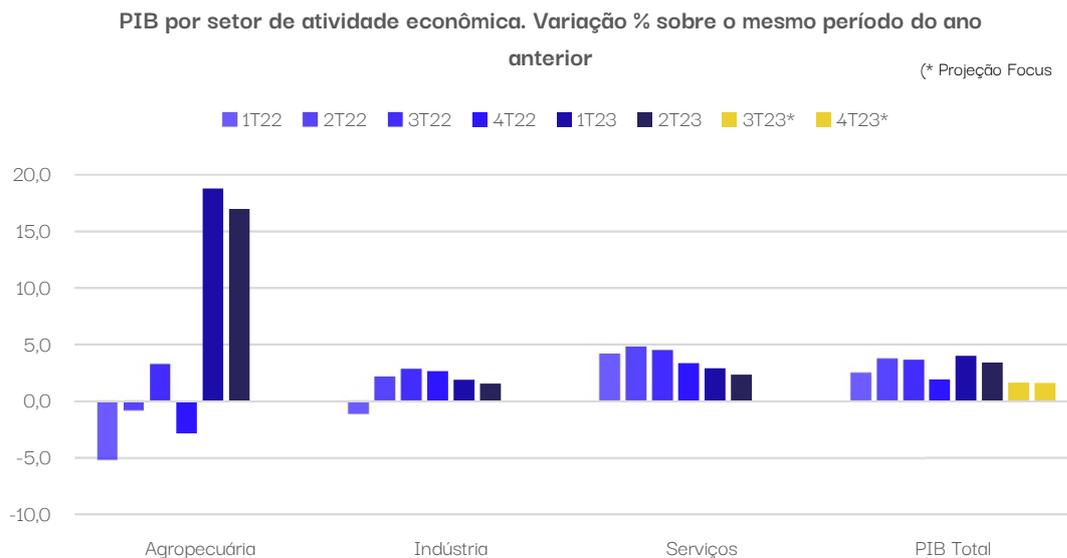
Agosto 2023



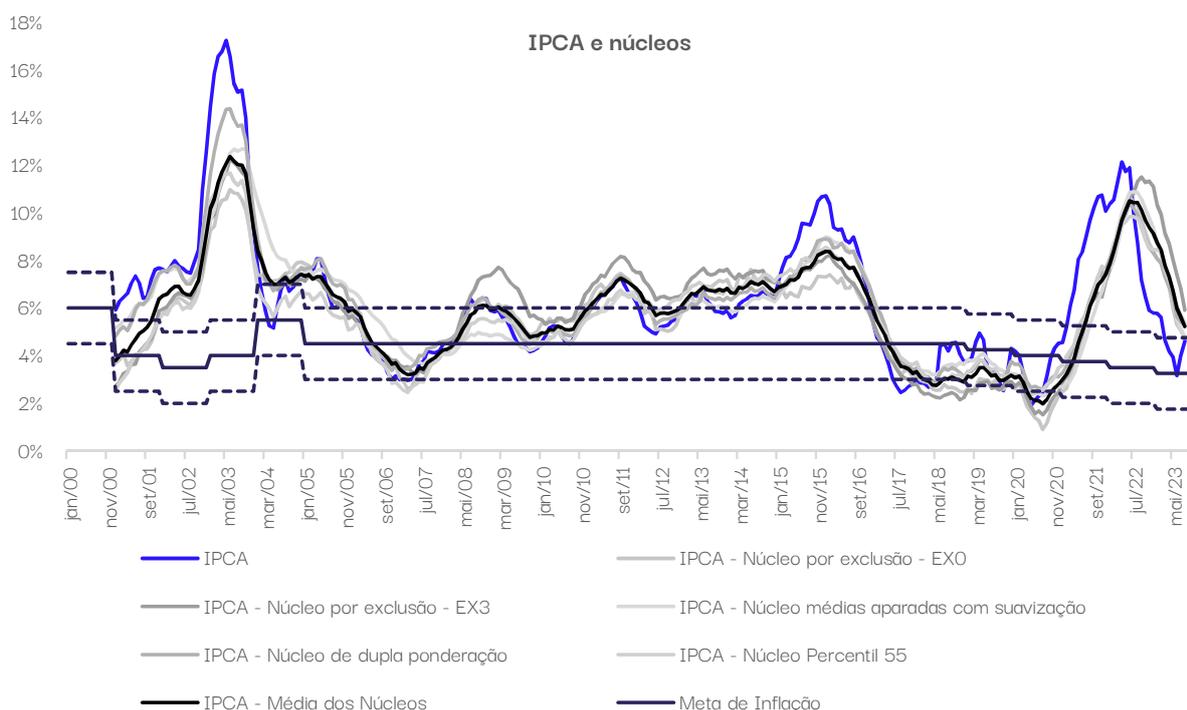
# Visão Macroeconômica

A atividade econômica surpreendeu novamente, com o PIB do 2º trimestre de 2023 acima das expectativas. Mais uma vez, o resultado é atribuído à safra recorde do setor agrícola, e não a uma aceleração da economia como um todo. A inflação, apesar do recente aumento do índice acumulado em 12 meses, continua trazendo sinais benignos, com os núcleos convergindo para a meta. E a entrega do Projeto de Lei Orçamentária Anual de 2024 ao Congresso evidenciou o tamanho do desafio para o cumprimento da meta fiscal, de déficit primário igual a zero. Isso trouxe deterioração das expectativas de taxas de juros futuras de médio e longo prazo. Apesar disso, o caminho continua aberto para a continuidade do ciclo de afrouxamento monetário, com a queda da taxa de juros.

Na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, o PIB da Agropecuária cresceu 17,0% no 2T23, mais um resultado decorrente da safra recorde. Na mesma base de comparação, o PIB da Indústria cresceu 1,5%, e o do setor de Serviços cresceu 2,3%, trazendo um resultado de 3,4% para o PIB Total nesse trimestre. No gráfico abaixo é apresentada a evolução recente do PIB por setor de atividade econômica. É possível observar que os demais setores de atividade continuam num processo de desaceleração gradual. E as expectativas para o PIB total dos próximos trimestres continuam indicando esse mesmo processo



Como resultado desse arrefecimento da atividade econômica, os núcleos do IPCA seguem o processo de convergência para a meta, apesar do aumento do indicador acumulado em 12 meses. A média dos núcleos acompanhados pelo Banco Central atingiu o patamar de 5,22%, ante 10,42% observado no mesmo período do ano anterior. Apesar dos riscos fiscais que tem trazido ruídos ao mercado, com a deterioração das taxas de juros de médio e longo prazo, a continuidade do processo de queda dos núcleos de inflação dá suporte para a continuidade do ciclo de queda da taxa Selic.



<sup>1</sup>Já era conhecido que o vale anterior observado na evolução do IPCA acumulado em 12 meses era transitório, e decorrente da deflação observada em julho, agosto e setembro de 2022 - em função de desoneração dos combustíveis.

<sup>2</sup>Em Estudo Especial, o Banco Central estabeleceu quais medidas de núcleo julga mais relevantes para a tomada de decisão de política monetária. São elas: Ex-0 (núcleo por exclusão), Ex-3 (núcleo por exclusão), MS (núcleo de médias aparadas com suavização), DP (núcleo de dupla ponderação) e P55 (núcleo percentil 55). A análise técnica que justifica a escolha está disponível em:

[https://www.bcb.gov.br/conteudo/relatorioinflacao/EstudosEspeciais/EE102\\_Atualizacao\\_conjunto\\_nucleos\\_inflacao\\_comumente\\_considerados\\_pelo\\_BCB\\_para\\_analise\\_de\\_conjuntura\\_economica.pdf](https://www.bcb.gov.br/conteudo/relatorioinflacao/EstudosEspeciais/EE102_Atualizacao_conjunto_nucleos_inflacao_comumente_considerados_pelo_BCB_para_analise_de_conjuntura_economica.pdf).

# Comentários Cy.capital

No mês de agosto, o número de investidores do fundo cresceu mais de 5%, alcançando mais de 13 mil cotistas. Esses dados proporcionam maior segurança aos nossos investidores, uma vez que aumentam a liquidez do CYCR11 na B3.

No início do mês, foram desembolsados R\$ 15,5 MM divididos em 2 CRIs. O primeiro deles é um CRI pulverizado que teve uma integralização de R\$ 12 MM na cota Sênior, com uma taxa de IPCA + 12%. Ele conta com uma subordinação de 35% e é lastreado em imóveis com alienação fiduciária, predominantemente localizados na região Sudeste. Já a segunda operação, com uma taxa de IPCA + 11%, está relacionada ao financiamento para a construção de um galpão no modelo BTS, com desembolsos conforme medição de obra. O primeiro desembolso foi de R\$ 3,5 MM. O imóvel está locado para a Epiroc, uma empresa sueca avaliada em mais de R\$ 100 B, com capital aberto na bolsa de Estocolmo.

Em relação às operações que já constavam em nosso portfólio, é relevante destacar que as 2 SPEs das quais somos sócios em conjunto com a Tarjab distribuíram dividendos preferenciais para o fundo, gerando uma TIR de 21,64% até o momento. Vale lembrar que continuamos com um kicker de 15%, conforme explicaremos mais adiante no Relatório.

Com a distribuição do mês, alcançamos uma média de distribuição de R\$ 1,13 por cota<sup>1</sup>, desde o início da negociação do CYCR11 na B3, em novembro de 2021, o que representa um dividend yield anualizado de 15,38%<sup>2</sup>.

O patrimônio líquido do FII encerrou o mês com uma alocação balanceada entre inflação e CDI, com 35,68% alocado em CDI e 64,32% atrelado à inflação. Em relação à alocação em CDI, 17,52% está alocado em CRIs e 5,47% em FIIs. Além disso, continuamos realizando operações compromissadas com os recursos não alocados, lastreadas em CRIs com rentabilidade atrelada ao CDI.

Quanto ao valor da nossa cota, tivemos mais uma valorização em relação ao fechamento do mês anterior, resultado tanto do aumento da liquidez na B3 quanto da estabilização do IPCA, o que aumenta as expectativas do mercado em relação à queda da Selic. Esses movimentos fazem com que o CYCR11 continue bem posicionado para manter a distribuição de dividend yield em linha com o que vem sendo distribuído nos últimos meses.

## Características do Portfólio

**R\$ 0,10/cota**

Cota base 10  
Distribuição Ago/23

**13,54%**

Yield Anualizado da  
distribuição de Ago/23<sup>2</sup>

**R\$ 1,13/cota**

Cota base 100  
distribuição média<sup>1</sup>

**15,38%**

Yield Anualizado da  
distribuição média<sup>2</sup>

**87,32%**

Percentual Alocado

**16**

CRIs

**4**

FIIs

**3**

Co-inc

**13.345**

Cotistas

## Informações Gerais

### Objetivo do Fundo:

O Cyrela Crédito FII tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

### CNPJ:

36.501.233/0001-15

### Código B3:

CYCR11

### Código ISIN:

BRCYCRCTF004

### Administrador:

BANCO GENIAL S.A.

### Gestor:

CY.CAPITAL

### Início do Fundo:

21/06/2021

### Taxa de Administração e Consultoria:

1.00% a.a. do PL do Fundo

### Taxa de Performance:

20% do que Exceder IPCA + Média do IMA-B5 do semestre anterior + 1.00% a.a.

### Valor de Mercado:

(Data base 31/08/23)

R\$ 153.368.896,00

### Patrimônio Líquido:

(Data base 31/08/23)

R\$ 160.381.714,53

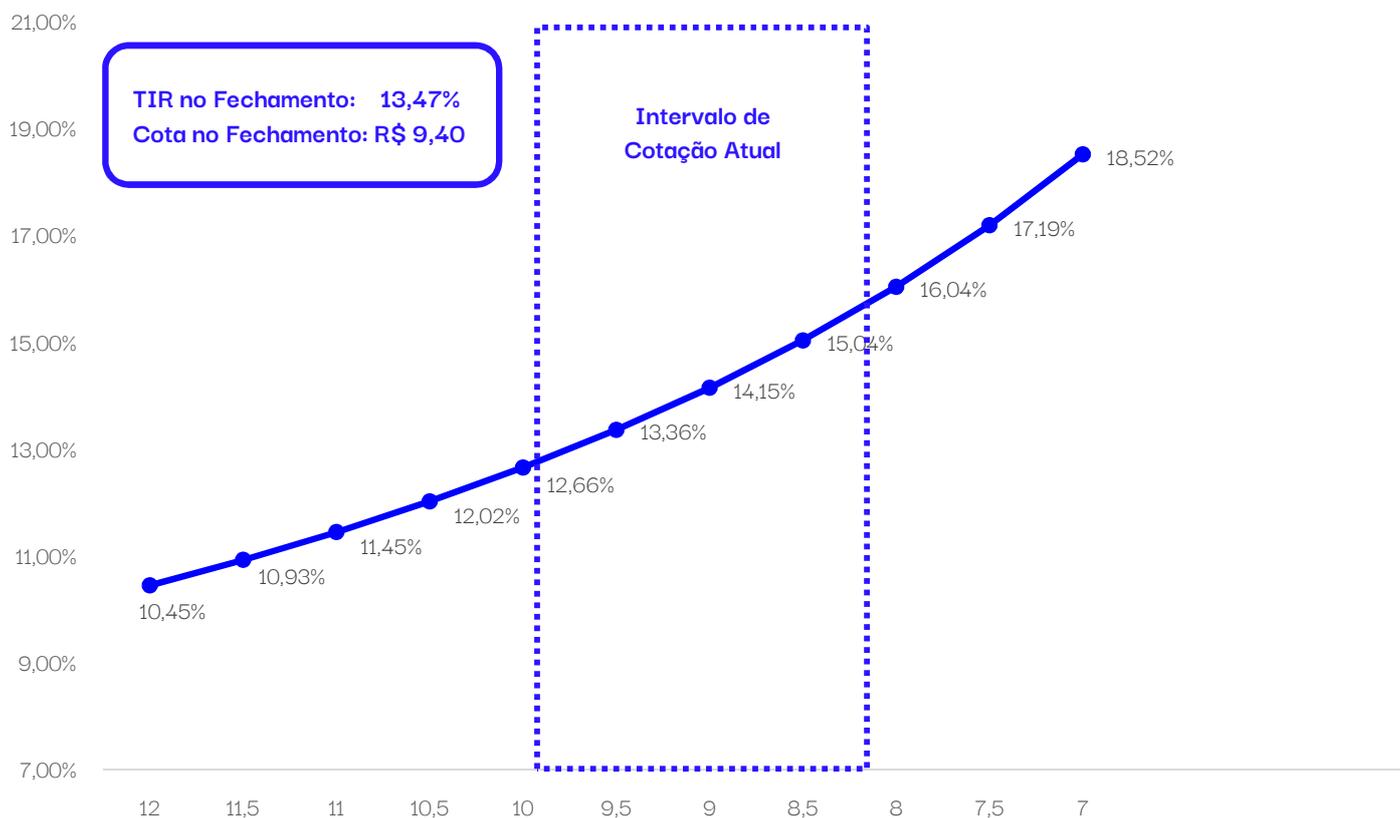
<sup>1</sup> Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

<sup>2</sup> DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

# Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Jul23	Ago23	6 meses (mar-ago)	Desde nov/21 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.387.633	1.058.355	8.488.600	23.032.644
Ganho de Capital RF	40.656	76.678	250.343	3.024.588
Lucro venda de ativos	181.148	488.065	1.807.579	5.728.544
Dividendos FII	143.087	138.633	825.424	1.779.517
<b>Receitas</b>	<b>1.752.525</b>	<b>1.761.730</b>	<b>11.371.946</b>	<b>33.565.293</b>
Despesas Operacionais	-128.026	-126.457	-1.308.492	-3.115.588
<b>Despesas</b>	<b>-128.026</b>	<b>-126.457</b>	<b>-1.308.492</b>	<b>-3.115.588</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.624.499</b>	<b>1.635.272</b>	<b>10.063.455</b>	<b>30.449.703</b>
<b>Distribuição</b>	<b>1.631.584</b>	<b>1.631.584</b>	<b>10.034.242</b>	<b>30.272.191</b>
<b>Distribuição média por cota<sup>3</sup></b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,11<sup>2</sup></b>	<b>0,11<sup>2</sup></b>

## Retorno projetado da carteira em 2023<sup>3</sup>



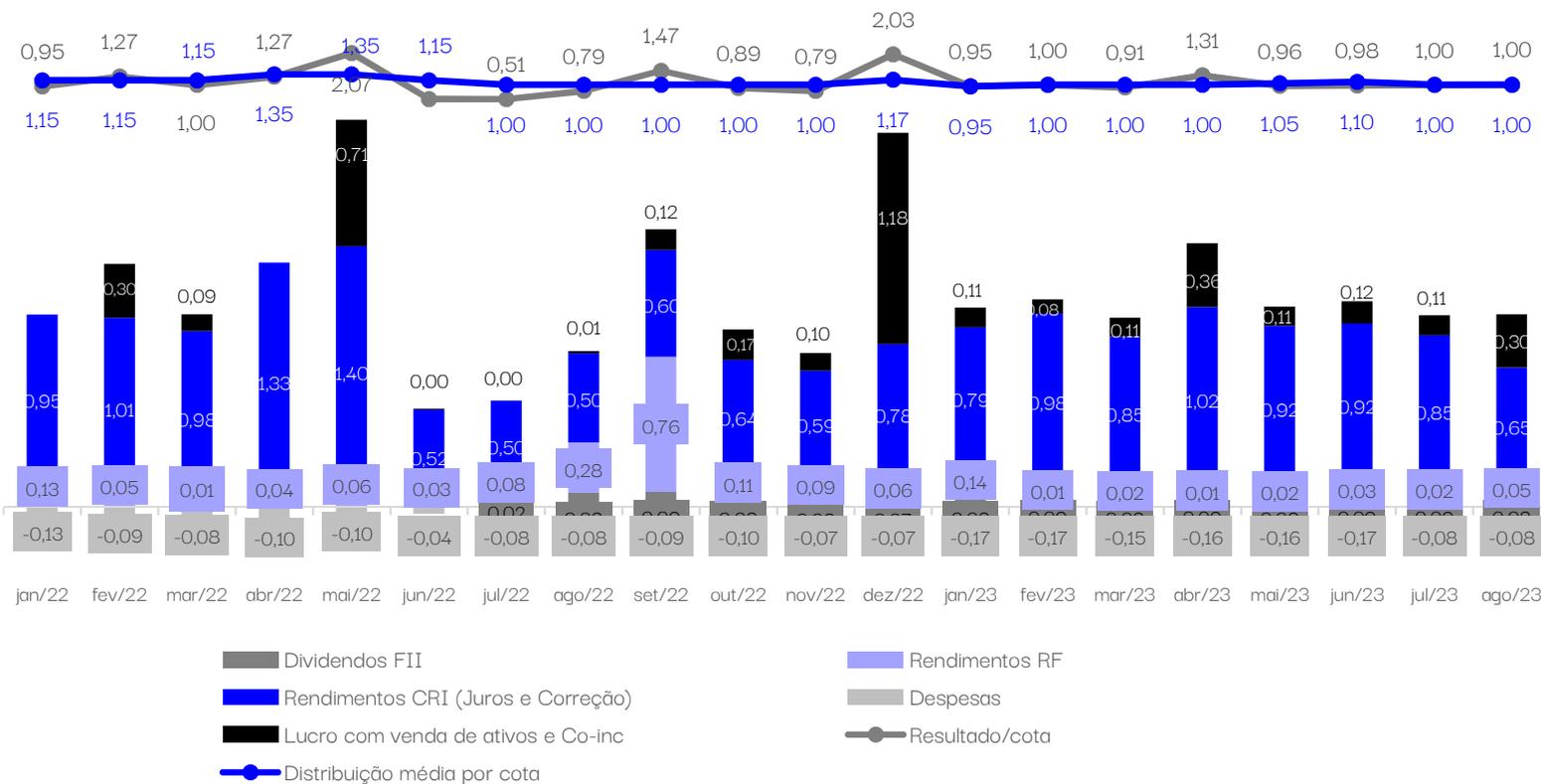
<sup>1</sup> Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

<sup>2</sup> Valor arredondado da média R\$ 0,103 das distribuição do semestre. Valor arredondado da média R\$ 0,1127 das distribuição desde nov/21.

<sup>3</sup> Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 31/08/2023 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.

<sup>4</sup> Até outubro/2021 temos uma reserva acumulado de cerca de R\$ 265 mil.

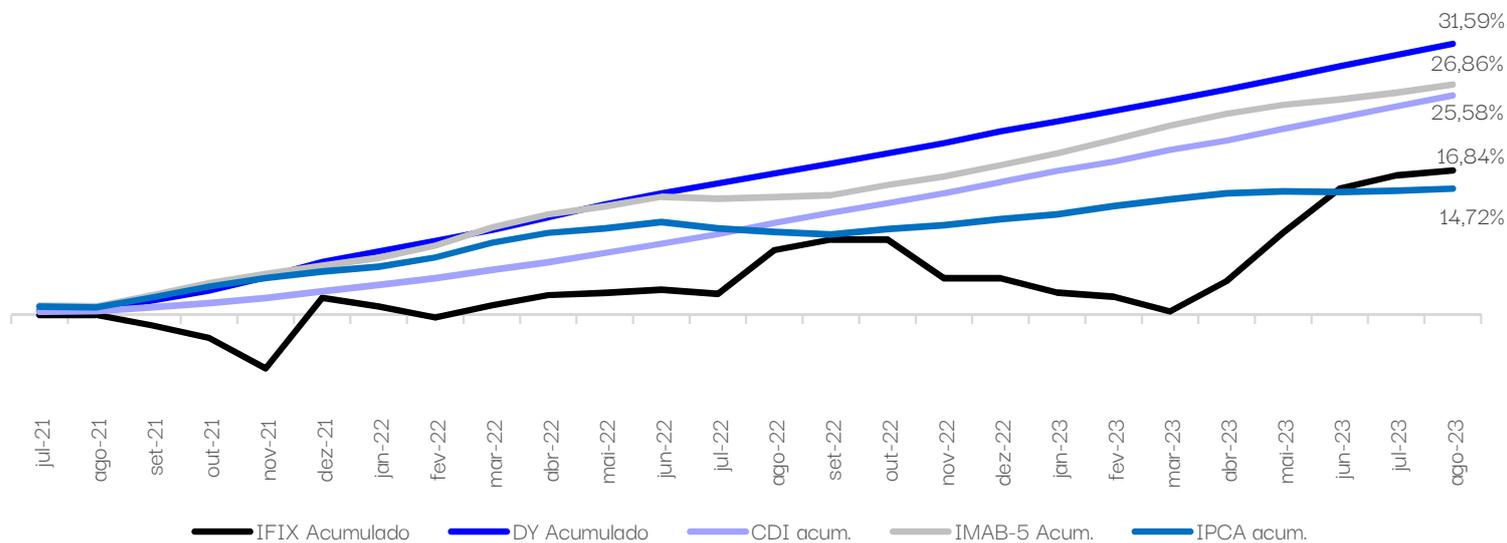
# Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses<sup>1</sup>



## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%
CDI de julho	1,03%
IFIX do mês	0,49%

Rentabilidade acumulada da carteira	31,59%
IMAB-5 Acumulado	26,86%
CDI Acumulado	25,58%
IFIX Acumulado	16,84%
IPCA Acumulado	14,72%
<b>Rentabilidade Acumulada sobre o CDI</b>	<b>123,49%</b>



<sup>1</sup>Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa; Base em cota R\$ 100 (valor da cota bruta da captação) para o CYCR11.

# Movimentações no Portfólio

- Integralização de R\$ 11.9 M na cota sênior do CRI Lendme com taxas de IPCA + 12%.
- Integralização da primeira parcela no valor de R\$ 3.5 M no CRI Epiroc com taxas de IPCA + 11%
- Venda de nossa participação no FII OUJP11 com valorização líquida de 6% do valor investido inicialmente
- Houve a distribuição de lucro preferencial para o CYCR11 proveniente das duas SPEs em que temos participação junto a TARJAB

## Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Término de Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>1</sup>	15,0	15,1	9,32%	nov/22	nov/25	33%	3,0
2	CRI	aMORA <u>22H1116780</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ Mensal	8,8%	Não	14,3	14,7	9,09%	ago/22	ago/27	70%	4,0
3	CRI	PHV <u>22H1389755</u>	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	14,1	8,71%	ago/22	ago/29	42%	3,0
4	CRI	Pulv. Res. <u>21L0735965</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12	12,4	7,67%	dez/21	set/38	54%	5,7
5	CRI	RNI <u>22E1178070</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	9,8	6,07%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
6	CRI	Bari 3 <u>23B0508037</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	8,1	5,04%	mar/23	mai/43	38%	3,7
7	CRI	São Benedito <u>22L1607693</u>	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	7,7	4,74%	fev/23	fev/29	62%	3,3
8	CRI	Helbor <u>22H1104501</u>	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	6,6	4,07%	set/22	ago/27	80%	2,5
9	CRI	Pulv. Res. II <u>22L1473410</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	6,6	6,5	4,03%	dez/22	set/32	53%	6,0
10	CRI	TPA <u>21H0892530</u>	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	8,70%	Sim <sup>1</sup>	12,0	6,3	3,91%	set/21	ago/26	67%	3,0
11	CRI	Bari 2 <u>22I0099580</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	4,7	2,88%	set/22	mar/43	49%	5,2
12	CRI	Bari <u>22C0899517</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	3,4	2,12%	abr/22	mar/41	52%	4,7
13	CRI	3Z <u>21I0683349</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	2,4	1,48%	out/21	out/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
14	Co-Inc	Tarjab <u>Tangram</u>	Residencial	Equity Preferencial	INCC+ mensal	15,40%	Não	6,1	0,0	0,00%	jan/21	fev/23	-	1,0
15	Co-Inc	Somos	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	2,9	2,9	1,81%	jan/23	ago/25	-	3,0
16	Co-Inc	Tarjab <u>Refuge</u>	Residencial	Equity Preferencial	INCC+ mensal	29,90%	Não	5,6	0,0	0,00%	mai/22	fev/23	-	1,0
17	CRI	Cashme <u>20L0610016</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	5,00%	Não	8,2	0,2	0,15%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
18	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	3,5	3,5	2,17%	ago/23	out/34	77%	3,1
19	CRI	Lendme <u>23G2246560</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	11,9	12,0	7,42%	ago/23	jan/43	28%	9,1
	Caixa	Aplicações	Caixa <sup>2</sup>	-	DI mensal	-	Não	20,5	20,5	12,68%	-	-	-	-

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	<u>VGIR11</u>	Valora	Recebíveis Imobiliários	DI	4,903	3,04%	7,47%	15,04%
2	FII	<u>KNCR11</u>	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	3,961	2,46%	6,91%	13,66%
4	FII	<u>XPCI11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,926	0,57%	5,91%	11,05%
5	FII	<u>CPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,956	0,59%	5,38%	10,13%

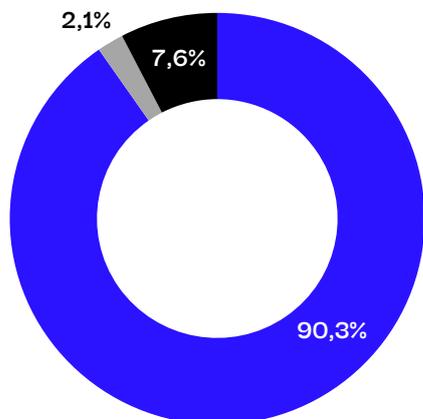
<sup>1</sup> Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

<sup>2</sup> Com o caixa, temos feito operações compromissadas via CRIs indexados a CDI.

<sup>3</sup> Todo o capital investido já foi devolvido, além do lucro antecipado em dezembro/22. Também temos um resultado acumulado que será distribuído durante o semestre, podendo ser majorado devido ao kicker que temos de 15%.

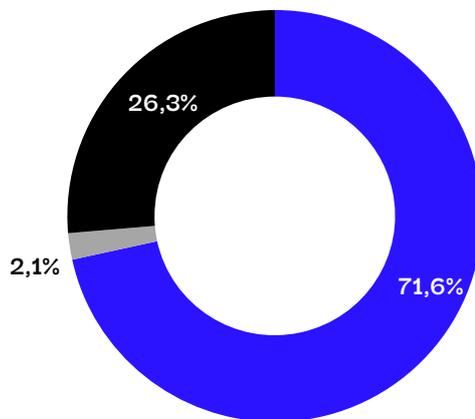
# Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador<sup>1</sup>



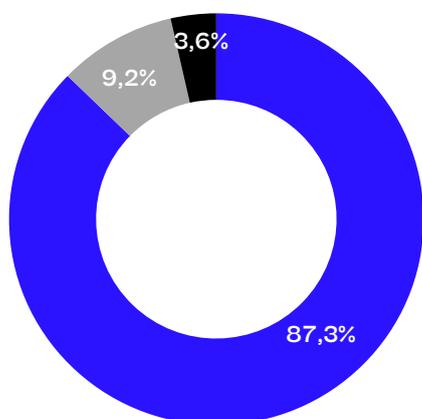
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM <sup>2</sup>
IPCA+	9,43%	9,29%
CDI+	3,11%	3,12%
INCC+	23,80%	23,80%

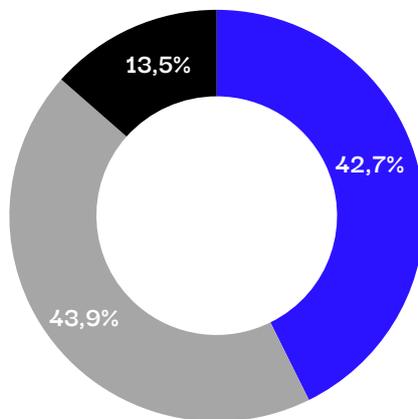
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



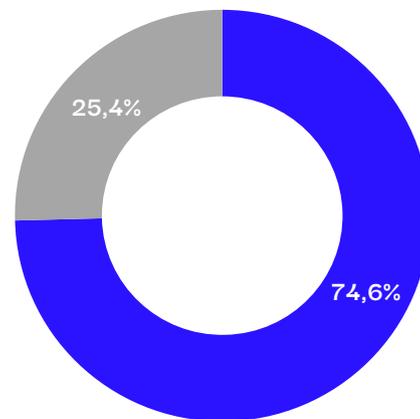
■ Sudeste ■ Centro-Oeste (DF) ■ Sul

Por segmento



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

- Seguimos com a estratégia de alocação em CRIs de origem própria, nos quais acreditamos ser mais viável encontrar melhores oportunidades de risco x retorno.
- A alocação do fundo está concentrada principalmente na região Sudeste, onde possuímos mais experiência e conhecimento.
- Em relação ao segmento, os CRIs possuem a maior parte das garantias relacionadas a empreendimentos Residenciais e Pulverizados, com os quais temos vasta experiência.

<sup>1</sup> Considerado caixa aplicado em operações LTF e compromissadas via CRI.

<sup>2</sup> Marcação à Mercado conforme metodologia do administrador do fundo (Banco Genial)

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI TPA

### ATIVO 21H0892530

Operação com garantia de estoque com a TPA, incorporadora de mais de 40 anos que possui 30 empreendimentos e mais de 4.000 unidades entregues. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de estoque do Dsgn Lorena (avaliado em R\$ 29,7 MM)
- Aval TPA Empreendimentos e TPA Holding
- Aval dos sócios Pessoa Física
- Fundo de Reserva de 4 PMTs de juros



## CRI Bari

### ATIVO 22C0899517

CRI pulverizado com lastro em 97 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 52%)
- Cota Subordinada de 10% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente em caso de má formalização dos créditos



## CRI RNI

### ATIVO 22E1178070

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda.. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 71%)
- Colateral (40% mensal e 60% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de aproximadamente R\$ 1,0 MM

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI 3Z

### ATIVO 21I0683349

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda.. A operação conta com as seguintes garantias:

- AF cotas SPEs (possuem estoque avaliado em R\$120,9 MM pela Cyrela)
- Recebíveis Adimplentes 3Z (R\$103,7 MM)
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros

## CRI Cashme

### ATIVO 20L0610016

CRI pulverizado com lastro em 188 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 39%)
- Cota Subordinada de 25% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente ou Cyrela em caso de má formalização dos créditos



## CRI Pulverizado Residencial II

### ATIVO 22L1473410

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 53%)
- Colateral (18,5% mensal e 30% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de R\$ 0,3 M

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI aMORA

### ATIVO 22H1116780

CRI lastreado em Nota Comercial com risco pulverizado dos recebíveis detidos pela Amora. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 70%), localizadas em São Paulo.
- Cessão Fiduciária dos Contratos de Aluguel.
- Cessão Fiduciária dos Compromissos de Compra e Venda
- Fundo de reserva de 3 PMTs de Juros
- Full Cash Sweep na venda das unidades



## CRI PHV

### ATIVO 20L0610016

Operação com garantia de imóveis da PHV, incorporadora de mais de 20 anos de mercado realizando mais de 200 projetos, sobretudo de alto-luxo, e mais de R\$ 2 bi de VGV em unidades lançadas. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de imóveis (LTV de 42%) localizados em Belo Horizonte
- Cessão fiduciária dos contratos de aluguel
- Aval dos sócios
- Fundo de reserva de 3 PMTs de juros



## CRI Helbor

### ATIVO 22H1104501

Operação com garantia de imóveis da Helbor, incorporadora de mais de 40 anos de experiência, que desenvolveu mais de 260 projetos e possui mais de 41 mil unidades entregues. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de imóveis (LTV de 80%), localizados em São Paulo.
- Full Cash Sweep das vendas
- Aval da Holding
- Fundo de reserva de 1 PMT de juros

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## Co-incorporação Tarjab

### Empreendimento Refuge

Operação de equity preferencial com a incorporadora Tarjab, com mais de 30 anos de atuação e forte presença na zona Sul da Cidade de São Paulo.

A operação refere-se ao empreendimento Refuge, na Saúde, São Paulo. Este conta com mais de 80% das unidades vendidas e previsão de entrega de chaves para início de 2023.

A distribuição de dividendos entre os sócios segue a seguinte ordem:

- Cy.capital recebe o valor investido reajustado à INCC + 12%
- Tarjab recebe o valor investido reajustado à INCC + 12%
- Cy.capital recebe 15% do saldo restante como prêmio

## CRI Bari II

### ATIVO 22I0099580

CRI pulverizado com lastro em 173 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 49%)
- Subordinação de 10% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente em caso de má formalização dos créditos

bari.



## Co-incorporação Tarjab

### Empreendimento Tangram

Operação de equity preferencial com a incorporadora Tarjab, com mais de 30 anos de atuação e forte presença na zona Sul da Cidade de São Paulo.

A operação refere-se ao empreendimento Tangram, na Conceição, São Paulo. Este conta com mais de 87% das unidades vendidas e previsão de entrega de chaves para início de 2023.

A distribuição de dividendos entre os sócios segue a seguinte ordem:

- cy.capital recebe o valor investido reajustado à INCC + 12%
- Tarjab recebe o valor investido reajustado à INCC + 12%
- cy.capital recebe 15% do saldo restante como prêmio

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI Harmonia da Vila

### ATIVO 22J1370286

Operação para financiamento de obra em empreendimento residencial na Vila Madalena, em São Paulo. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: (Recebíveis + valor do estoque)/saldo da dívida  $\geq$  115%
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros

## CRI Bari III

### ATIVO 22I0099580

CRI pulverizado com lastro em 125 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 38%)
- Subordinação de 10% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente em caso de má formalização dos créditos

bari.

## Co-incorporação Somos

### Empreendimento Tangram

Operação de equity com a construtora Toctao e a incorporadora Somos que foi fundada por Fernando Razuk, ex-sócio da maior incorporadora do Centro-Oeste. A Somos já desenvolveu e entregou 7 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento T-65, no Setor Bela Vista, em Goiânia, localizado a menos de 5 minutos dos principais bairros e parques da cidade, assim como do Goiânia Shopping, em Goiânia.

O fundo terá participação de 40% da SPE desenvolvedora que possui retorno estimado de INCC+23,80%.



# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI Pulverizado Residencial

### ATIVO 21L0735965

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 67%)
- Colateral (19% mensal e 29% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de R\$ 1,1 MM

## CRI Lendme

### ATIVO 23G2246560

CRI pulverizado com lastro em 50 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária das unidades (LTV médio de 45%)
- Cota Júnior de 35% (CYCR11 detém somente a sênior)
- Fundo de Reserva de R\$ 1,0 MM



## CRI São Benedito

### ATIVO 22L1607693

Operação com garantia de estoque e recebíveis com o Grupo São Benedito, que possui atuação há mais de 30 anos no Brasil, sendo uma das maiores construtoras do Centro-oeste. A operação conta com as seguintes garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros (Avaliadas em 160,2 MM)
- AF de 8 empreendimentos (LTV de 62%)
- Aval dos sócios (Pessoa física)
- Fundo de Reserva de R\$ 3,0 MM

# Mais informações sobre os ativos do portfolio

## CRI Epiroc

### ATIVO 21L0735965

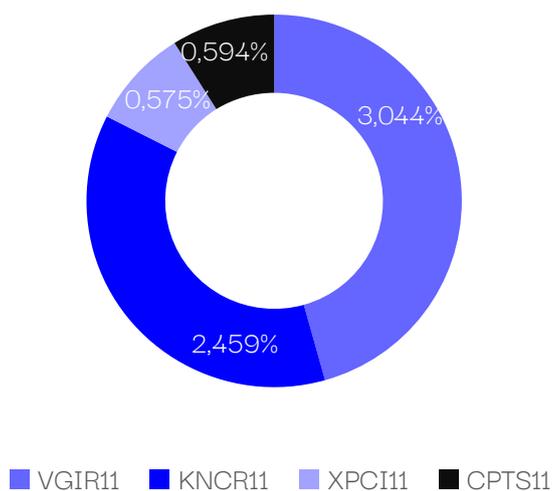


CRI para financiamento da construção de um ativo logístico, em Minas Gerais, locado por 10 anos para a Epiroc, através de um aluguel atípico (BTS)

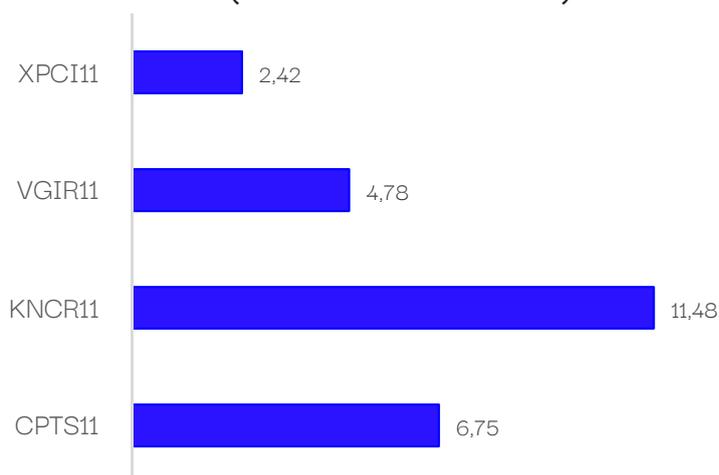
- Alienação Fiduciária das cotas da SPE
  - Alienação Fiduciária do terreno e futuras benfeitorias
  - Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes do aluguel da Epiroc
  - Aval dos Sócios PF e PJ da Luni (Grupo PHV)
  - Fundo de Reserva no valor de 1 PMT do aluguel
  - Fundo de Juros e correção monetária durante a fase de obras
  - Seguro fiança até o recebimento do 1º aluguel
- 
-

# Alocação em ativos de liquidez

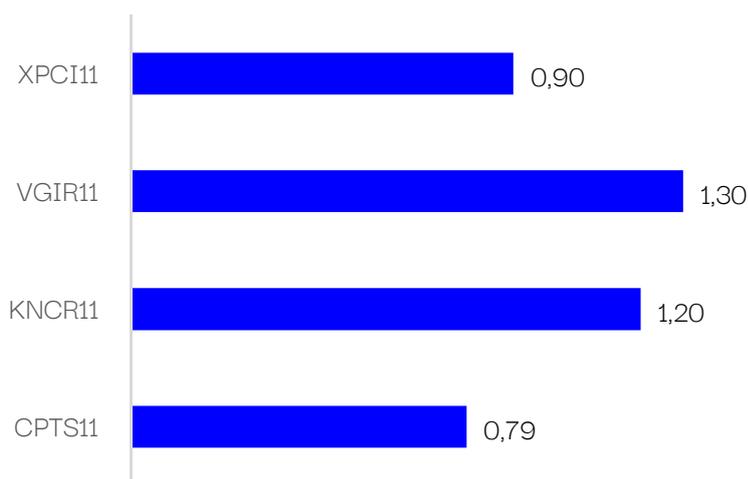
Alocação - FIIs (total 6,67%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias<sup>2</sup>  
(Volume em Milhões)



Distribuição Agosto (R\$/cota) - FIIs<sup>1</sup>



<sup>1</sup> O dividendo do fundo VGIR é calculado na base R\$ 10/cota, enquanto os demais são calculados na base R\$ 100/cota.

<sup>2</sup> Base de cálculo 31/08/2023.

# cy.capital

## GESTOR

---

Danny Niskier Gampel

Giovanna Gottlieb

João Vitor Risques

Caio Viana Silva

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Danilo Hannun

Eliane Teixeira dos Santos

Para mais informações, entrar em contato através do email

[ri@cy.capital](mailto:ri@cy.capital)

# Disclaimer

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências às datas e às condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador, gestor ou consultor imobiliário do fundo, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do consultor imobiliário do Fundo.