

---

# CYRELA CREDITO FII – CYCR11

## RELATÓRIO MENSAL

---

Agosto 2024

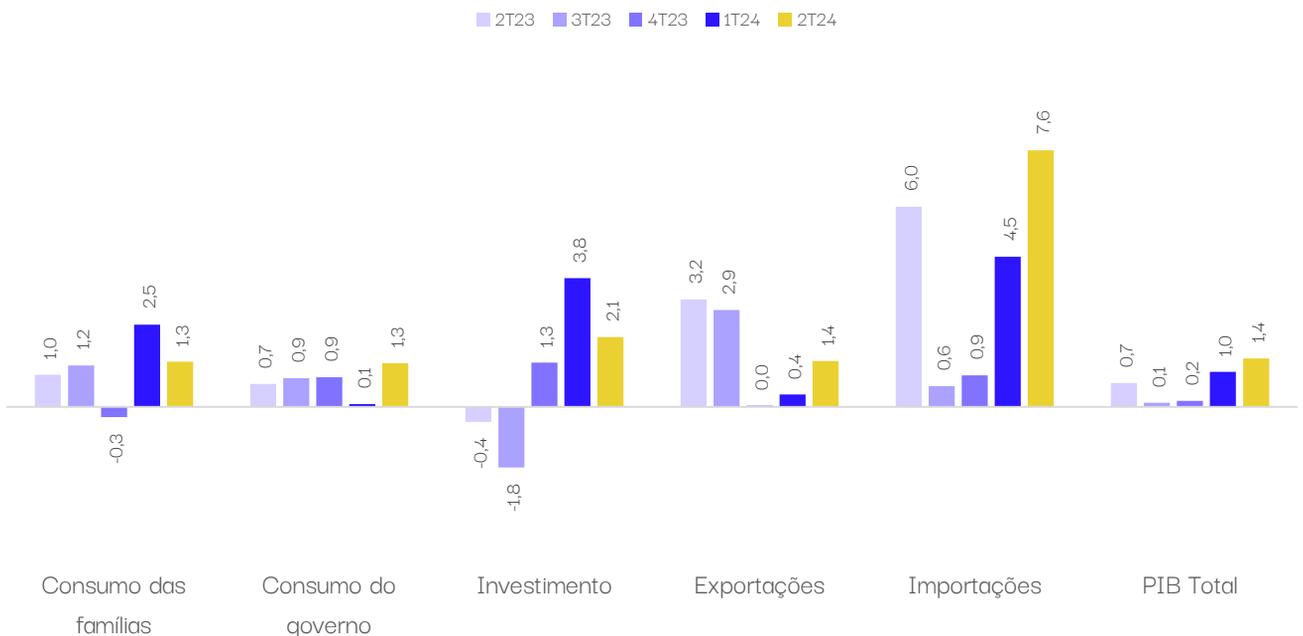


# Visão Macroeconômica

A [economia brasileira](#) apresentou sinais de [resiliência](#) no segundo trimestre de 2024, com o PIB crescendo acima do esperado e provocando uma [reavaliação das expectativas de política monetária](#). O aquecimento da atividade econômica, aliado à pressão inflacionária persistente, especialmente no setor de serviços, levou o mercado a antecipar novos aumentos na taxa Selic. Nesse contexto, o comportamento recente do IPCA, que registrou uma leve deflação em agosto, traz novos elementos à discussão, mas sem alterar de forma significativa o cenário inflacionário.

Os resultados do [PIB do 2T24](#) evidenciaram que a atividade econômica permanece resiliente, em contraste com o cenário de desaceleração gradual originalmente antecipado pelo Copom. O crescimento foi de [+3,3%](#) em relação ao mesmo período do ano anterior e de [+1,4%](#) em relação ao trimestre anterior. Do lado da demanda, o [consumo das famílias continuou forte](#), com alta de [+1,3%](#) no trimestre, vindo de [+2,5%](#) no trimestre anterior, sustentado pelo mercado de trabalho aquecido e pelo aumento de renda. Os [gastos do governo](#) também registraram um [avanço mais expressivo](#), com crescimento de [+1,3% t/t](#), em comparação aos [+0,1% t/t](#) do trimestre anterior. O [investimento](#), por sua vez, teve um crescimento mais modesto ([+2,1%](#) versus [+3,8%](#) t/t), mas [seguiu em seu processo de recuperação](#). A evolução do PIB por componente da demanda nos últimos trimestres, conforme ilustrado no Gráfico 1, reflete essa dinâmica de recuperação econômica mais forte do que o inicialmente previsto.

Gráfico 1: PIB por componente da demanda. Taxa trimestral, com ajuste sazonal (%)



Fonte: IBGE. Elaboração: [cy.search](#)

A [atividade econômica mais aquecida](#) na leitura do PIB do 2T24 provocou uma forte [reversão das expectativas](#) de mercado com relação às próximas decisões do Copom para a taxa [Selic](#). Se [antes](#) era esperada uma manutenção da taxa em [10,50% a.a.](#) até o final de 2024, [agora](#) o mercado<sup>1</sup> espera uma Selic em [11,50% a.a.](#), com um aumento de 100 bps nas próximas 3 reuniões. Entre os fatores que estão norteados as decisões do Copom, [predominam os riscos de alta para o cenário inflacionário](#). A [taxa de câmbio](#) mantém sua trajetória de desvalorização desde o início do ano<sup>2</sup>, como apresentado no Gráfico 2, e os efeitos desse repasse cambial sobre a inflação continuam sendo um fator de preocupação. Além disso, a [atividade econômica](#), que se mostrou mais robusta do que o esperado, e os [riscos fiscais elevados](#), contribuem para esse cenário. As [expectativas de inflação](#)<sup>3</sup>, que seguem desancoradas, reforçam a cautela do Copom.

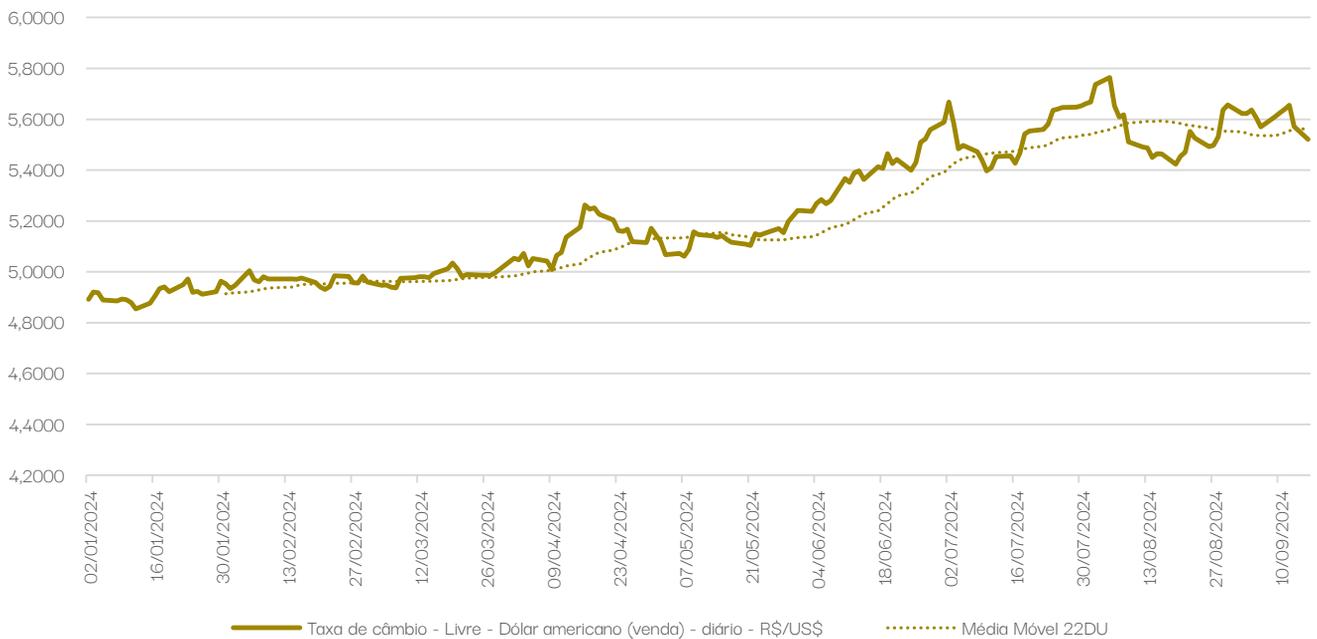
# Visão Macroeconômica

Em **contrapartida**, os fatores que poderiam justificar uma manutenção ou um aperto monetário menos intenso incluem a **diminuição da incerteza sobre o momento da flexibilização da política monetária nos EUA**<sup>4</sup> e o resultado do **IPCA de agosto**.

Em agosto, o **IPCA** apresentou **deflação de -0,02%**, um resultado levemente abaixo das expectativas do mercado. Com esse resultado, o **IPCA acumulado em 12 meses recuou para 4,24%**, saindo do teto da meta de inflação. No entanto, a **desaceleração dos núcleos** de inflação foi bastante **marginal**, com a média dos núcleos acompanhados pelo Banco Central caindo de 3,83% para 3,80%. Além disso, o **IPCA de Serviços segue em patamar elevado**, registrando 5,16%, o que reforça a preocupação com pressões inflacionárias persistentes nesse segmento da economia.

Esse **cenário** com expectativas de inflação e de taxa de juros em níveis elevados, e com atividade econômica aquecida, é bastante **favorável para FIIs de papel bem-posicionados e com expertise na originação de CRI, como o nosso**.

Gráfico 2: Taxa de câmbio - Livre - Dólar americano (venda) - diário - R\$/US\$



Fonte: Banco Central. Elaboração: **cy.search**

<sup>1</sup> Relatório Focus do Banco Central - expectativas do Top 5 de curto prazo para a taxa Selic ao final de 2024. Pesquisa de 06/Set/2024.

<sup>2</sup> A taxa de câmbio (venda) passou de R\$ 4,89/US\$ em 02/Jan/2024 para R\$ 5,63/US\$ em 10/Set/2024 - uma desvalorização de 15% no período.

<sup>3</sup> De acordo com o relatório Focus do Banco Central. As expectativas do Top 5 de curto prazo para o IPCA ao final de 2024 é de 4,36% na pesquisa de 06/Set/2024.

<sup>4</sup> É amplamente esperado pelo mercado que o início dos cortes da taxa de juros norte-americana ocorra na reunião de Set/24.

# Comentários Cy.capital

O destaque do mês foi o término da 4ª oferta pública de emissão de cotas do fundo com uma captação de R\$ 197 MM, superando o volume base da oferta que era de R\$ 180 MM. Através desta oferta tivemos um aumento de aproximadamente 4 mil investidores, totalizando mais de 22 mil cotistas, o que aumentará de forma relevante a liquidez do fundo na Bolsa, trazendo bastante conforto para todos cotistas.

Com o recurso disponibilizado no dia 28 de agosto, já realizamos a aquisição do CRI Shopping Itaquera, financiando o shopping para pagamento antecipado da outorga. Esta operação tem taxa de IPCA + 9,00% a.a. e é garantida por cessão fiduciária dos recebíveis de locação das lojas, montando a 190% da PMT do CRI, alienação fiduciária do imóvel (LTV de 61%) e aval dos sócios.

A distribuição do mês foi de R\$ 0,10 por cota (base 10), alcançando uma média de R\$ 1,11/cota (base 100), desde que iniciamos a negociação do CYCR11 na B3, em novembro de 2021, o que representa um *dividend yield* anualizado de 14,17%<sup>2</sup>.

O FII encerrou o mês possuindo 20 CRIs, todos adimplentes, além de participação em um empreendimento residencial (Co-incorporação).

A alocação do fundo ficou balanceada entre inflação e CDI, estando 20,06% alocado à CDI e 79,94% atrelado à inflação. Vale ressaltar que os CRIs indexados à inflação alcançaram uma taxa média de IPCA + 9,82% a.a., reforçando a estratégia de buscar operações com alta assimetria entre risco x retorno.

## Características do Portfólio

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

Cota base 10  
Distribuição Ago/24

**12,74%**

Yield Anualizado da  
distribuição de Ago/24<sup>2</sup>

**R\$ 1,11/cota**

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

**14,17%**

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

**50,38%**

Percentual Alocado

**20**

CRIs

**3**

FIIs

**1**

Co-inc

**22.267**

Cotistas

<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 CYCR11 (investidores antes da nova captação). Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

<sup>3</sup> Finalizamos agosto com 1,44% de alavancagem em relação ao PL. Esta alavancagem foi quitada no início de setembro.

## 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 FII 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 Gestão:

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 30/08/24 sem novas cotas)

R\$ 162.505.766,40

### Patrimônio Líquido:

(Data base 30/08/24 sem novas cotas)

R\$ 156.676.323,29

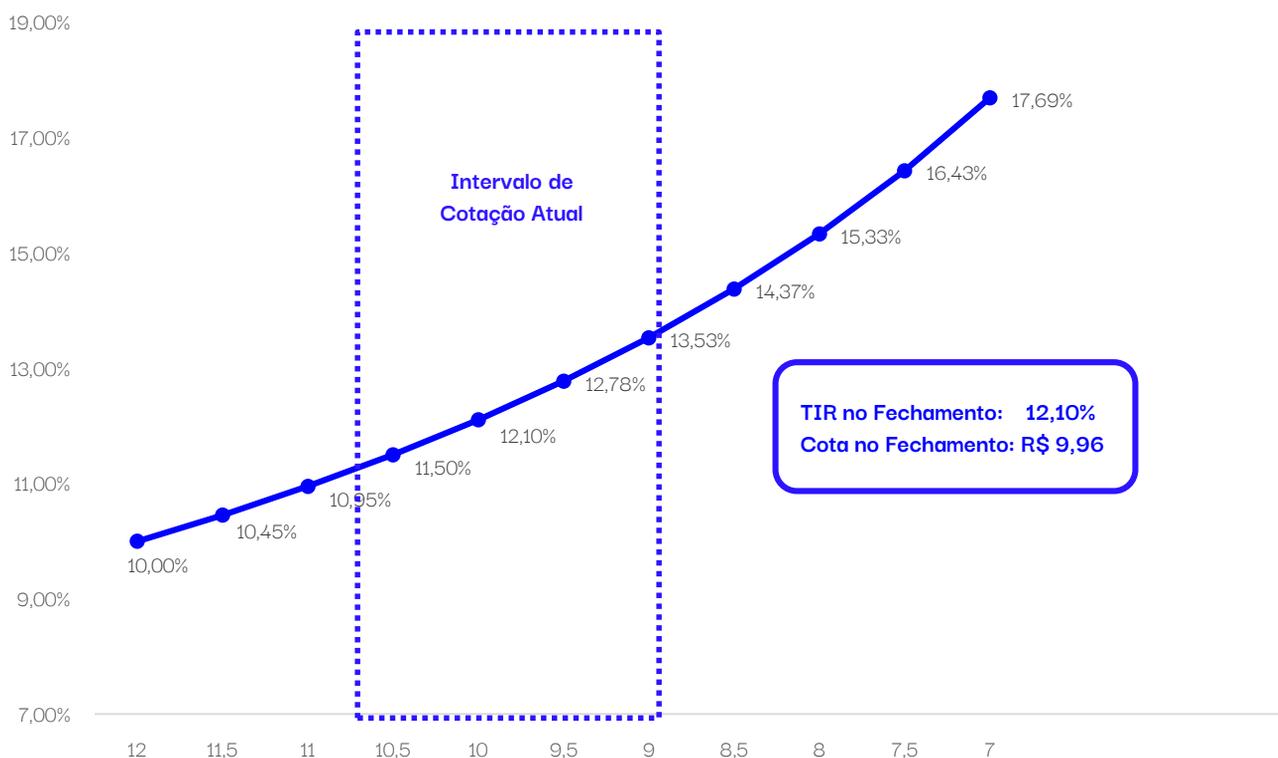
### Planilha de Fundamentos



# Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Jul/24	Ago/24	6 meses (Mar-Ago)	Desde Nov/21 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.859.364	1.681.668	11.262.136	43.304.942
Ganho de Capital RF	12.803	24.871	99.167	3.465.089
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	0	359.000	7.440.326
Dividendos FII	69.030	68.083	424.198	2.787.727
<b>Receitas</b>	<b>1.941.197</b>	<b>1.774.622</b>	<b>12.144.501</b>	<b>56.998.083</b>
Despesas Operacionais	-241.011	-273.195	-1.854.291	-5.848.743
<b>Despesas</b>	<b>-241.011</b>	<b>-273.195</b>	<b>-1.854.291</b>	<b>-5.848.743</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.700.186</b>	<b>1.501.427</b>	<b>10.290.210</b>	<b>51.149.340</b>
<b>Distribuição</b>	<b>1.959.270</b>	<b>1.634.547</b>	<b>10.935.945</b>	<b>51.160.799</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,12</b>	<b>0,10</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>

## Retorno projetado da carteira em 2024<sup>2</sup>

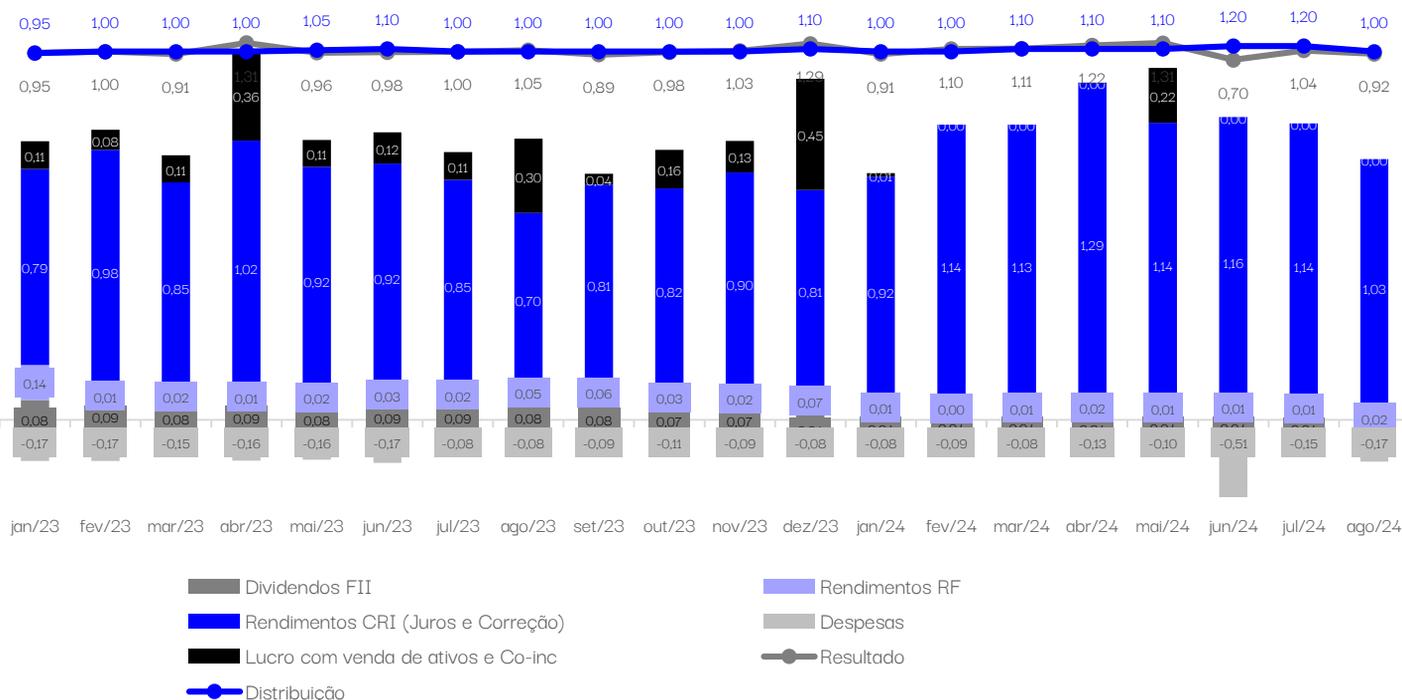


<sup>1</sup> Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

<sup>2</sup> Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 30/08/2024 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.

Nota: Desde o surgimento do fundo, em out/2021 temos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 240 mil.

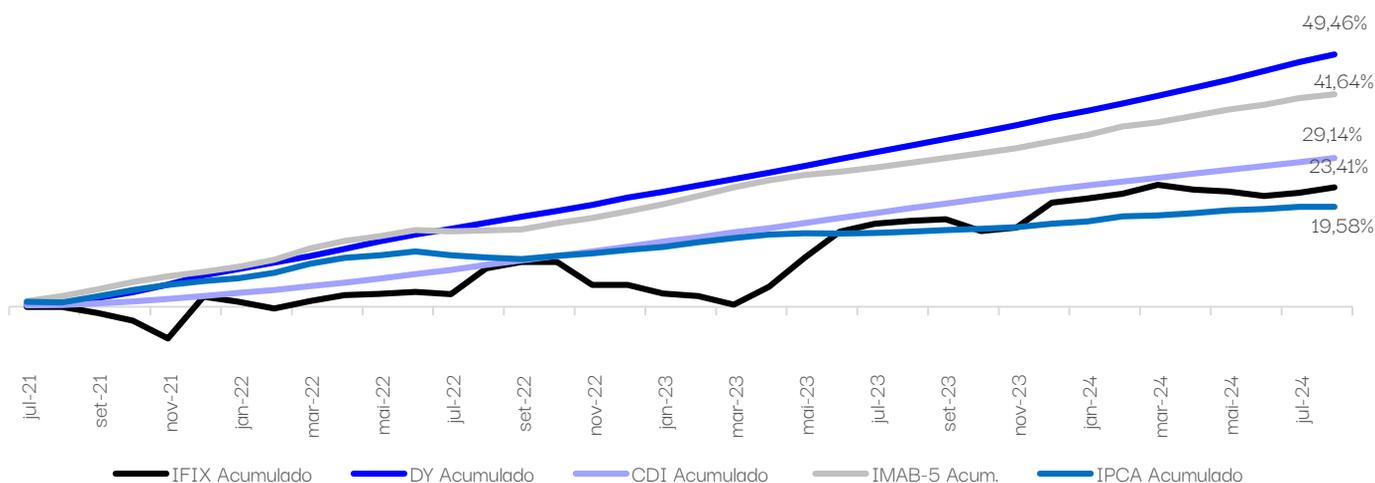
# Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses<sup>1</sup>



## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%
CDI líquido <sup>2</sup> de agosto	0,60%
IFIX do mês	0,86%

Rentabilidade acumulada da carteira	49,46%
IMAB-5 Acumulado <sup>3</sup>	41,64%
CDI líquido <sup>2</sup> Acumulado	29,14%
IFIX Acumulado	23,41%
IPCA Acumulado	19,58%
Rentabilidade Acumulada sobre o CDI líquido <sup>2</sup>	169,72%



<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.

<sup>2</sup>CDI mensal descontado alíquota de imposto de 22,50%.

<sup>3</sup>Títulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.

# Movimentações no Portfólio

- Quitação antecipada de parte da alavancagem (compromissadas) no valor de R\$ 2,1 MM.
- Integralização no valor de R\$ 15,0 MM no CRI Metrô Shopping Itaquera, com taxas de IPCA + 9,00% a.a..

## Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência (TAI)	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual <sup>2</sup> (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Shop. Itaquera <a href="#">24C1526928</a>	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,00%	Não	24,5	23,8	6,83%	abr/24	mar/39	37%	7,6
2	CRI	Harmonia da Vila <a href="#">22J1370286</a>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>1</sup>	15,0	14,9	4,27%	nov/22	nov/25	33%	3,0
3	CRI	Pulv. Res. II <a href="#">22L1473410</a> <a href="#">23I1966031</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	13,8	3,96%	dez/22	mai/39	56%	6,0
4	CRI	PHV <a href="#">22H1389755</a>	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	12,5	3,57%	ago/22	ago/29	50%	3,0
5	CRI	Technion <a href="#">23H0153033</a>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	15,0	11,8	3,37%	dez/23	dez/26	75%	1,7
6	CRI	Pulv. Res. <a href="#">21L0735965</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	10,8	3,09%	dez/21	jan/39	54%	5,7
7	CRI	Epiroc <a href="#">23F2910406</a>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	10,4	2,98%	ago/23	out/33	77%	3,1
8	CRI	MRV Flex <a href="#">23L1605236</a>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,5	10,1	2,89%	jan/24	set/34	65%	5,1
9	CRI	Lendme <a href="#">23G2246560</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	9,6	2,76%	ago/23	jan/43	28%	9,1
10	CRI	Aquisição - SP <a href="#">22H1116780</a>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ Mensal	8,80%	Não	15,2	9,4	2,70%	ago/22	ago/27	70%	4,0
11	CRI	RNI <a href="#">22E1178070</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	8,8	2,51%	jul/21	mai/23	39% (LTV médio)	1,8
12	CRI	São Benedito <a href="#">22L1607693</a>	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	7,1	2,03%	fev/23	jan/30	62%	3,3
13	CRI	Bari 3 <a href="#">23B0508037</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	5,8	1,72%	mar/23	mai/43	38%	3,7
14	CRI	Helbor <a href="#">22H1104501</a>	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	4,3	1,24%	set/22	ago/27	80%	2,5
15	CRI	Bari 2 <a href="#">22I0099580</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	3,6	1,04%	set/22	mar/43	49%	5,2
16	CRI	Bioma <a href="#">23H2512601</a>	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Sim	3,0	3,0	0,86%	set/23	fev/26	45%	2,4
17	CRI	Bari <a href="#">22C0899517</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	2,4	0,67%	abr/22	mar/41	52%	4,7
18	CRI	Lorena <a href="#">21H0892530</a>	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	8,70%	Sim <sup>1</sup>	12,0	1,7	0,48%	set/21	ago/26	31%	3,0
19	CRI	3Z <a href="#">21I0683349</a>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	1,3	0,37%	out/21	set/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
20	CRI	Daxo <a href="#">24E2191109</a>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	0,4	0,4	0,10%	mai/24	set/27	38%	3,0
21	Co-Inc	Somos	Residencial	Equity	INCC+ DI	23,80%	Não	3,3	3,3	0,96%	jan/23	ago/25	-	3,0
22	Caixa <sup>2</sup>	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	173,2	173,2	49,62%	-	-	-	-

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	<a href="#">VGIR11</a>	Valora	Recebíveis Imobiliários	DI	5,043	1,45%	6,36%	13,43%
2	FII	<a href="#">XPCI11</a>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,935	0,27%	5,68%	11,27%
3	FII	<a href="#">CPTS11</a>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,896	0,26%	5,14%	9,39%

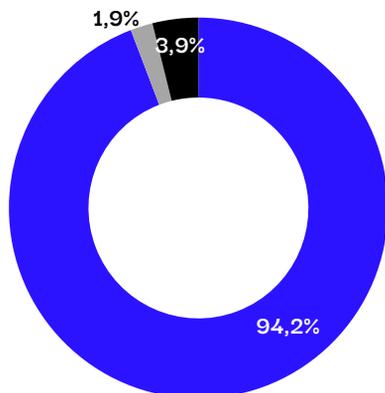
<sup>1</sup> Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

<sup>2</sup> Valor líquido de dividendos a ser pago no montante de R\$ 1.634.547 e da alavancagem que foi quitada no início de setembro no valor R\$ 5.042.664.

<sup>3</sup> Marcação a MTM (Banco Genial). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) no página dos comentários do gestor.

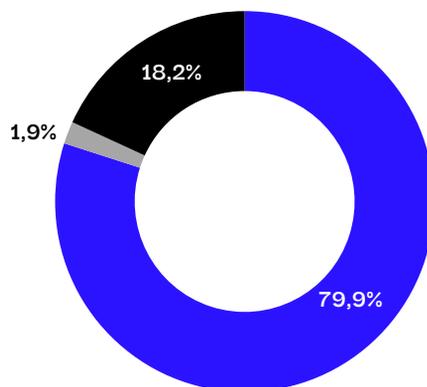
# Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador<sup>1</sup>



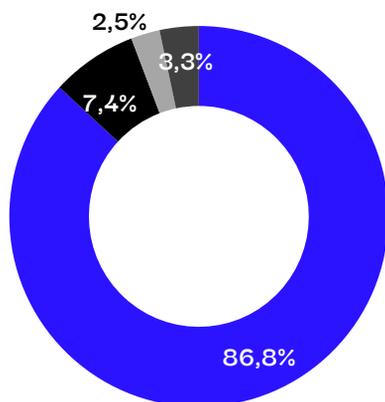
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM <sup>2</sup>
IPCA+	9,82%	10,00%
CDI+	3,36%	3,37%
INCC+	23,80%	23,80%

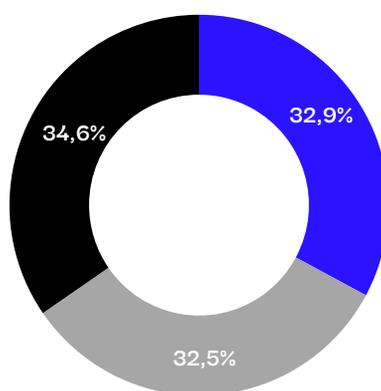
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



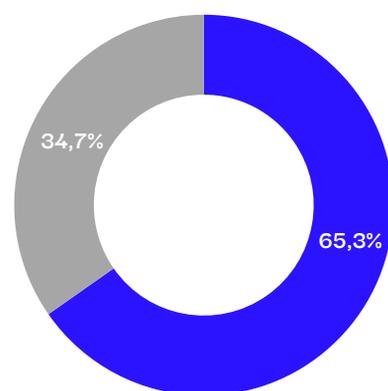
■ Sudeste ■ Centro-Oeste  
■ Sul ■ Outras regiões

Por segmento<sup>3</sup>



■ 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 LFT e compromissadas via CRI.

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

<sup>3</sup> Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 86% residencial.

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI Lorena

**ATIVO 21H0892530**

Operação com garantia de estoque no bairro do Jardins, na cidade de São Paulo. O empreendimento foi desenvolvido por incorporadora com mais de 40 anos de história, 30 empreendimentos entregues e mais de 4.000 unidades vendidas. A operação conta com as seguintes garantias:

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

## CRI Bari

**ATIVO 22C0899517**

bari.

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 Bioma

### ATIVO 23H2512601

Financiamento de obra residencial na Rua Fradique Coutinho, em Pinheiros/SP. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária dos imóveis em desenvolvimento e futuras benfeitorias
- Alienação fiduciária das cotas da SPE
- Cessão fiduciária da totalidades dos recebíveis das unidades vendidas
- Cash Sweep dos recebíveis após término de obra
- Fundo de Reserva de 6 PMTs de juros
- Aval dos Sócios



## 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 56%)
- Colateral médio de 27% (18,5% mensal e 30% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de R\$ 0,7 MM

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI Aquisição - SP

### ATIVO 22H1116780

CRI lastreado em Nota Comercial com risco pulverizado dos recebíveis. 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 50%) 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

## 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

## 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

## CRI Technion

### ATIVO 23H0153033

Financiamento para expansão do Shopping Downtown localizado na Barra da Tijuca/RJ, sendo construído pela empresa Technion, com mais de 30 anos de experiência.

- Hipoteca de imóveis localizados na Shopping Downtown
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes de locações, representando 133% do valor da PMT
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de Reserva no valor de R\$ 1,8 MM

**TECHNION**  
Engenharia & Tecnologia

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI Harmonia da Vila

**ATIVO 22J1370286**

Financiamento de obra residencial na Vila Madalena, São Paulo/SP.

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:  $0,8^*(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,5^*(\text{Estoque Residencial}) + 0,4^*(\text{Estoque Comercial}) \geq 1,15^*\text{Dívida Total}$
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária

## 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 T-65**

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. 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 R\$ 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 portfólio



## CRI MRV - Flex

### ATIVO 23L1605236

CRI pulverizado lastreado em 1218 contratos residenciais de empreendimentos desenvolvidos pela MRV, em todo Brasil. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 64,53%)
- Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de R\$ 330 MM a VP)
- Fundo de reserva de aproximadamente 4,50% do saldo devedor das Séries 1 e 2
- Cota Júnior de 18,75% do saldo devedor do CRI
- Recompra pela MRV, durante o período de obras, em caso de inadimplência
- Recompra pela MRV, após conclusão das obras, em casos sem apresentação de AF



## CRI Shopping Metrô Itaquera

### ATIVO 24C1526928

Operação visando a antecipação do pagamento de outorga referente à concessão da operação do Shopping Metrô Itaquera. O empreendimento é um dos principais polos comerciais da Zona Leste de São Paulo, com um fluxo anual superior a 23 milhões de visitantes. A operação conta com as seguintes garantias:

- Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de 190% da PMT mensal)
- Alienação fiduciária do direito de uso de superfície (LTV de 61,00%)
- Aval solidário dos garantidores



## CRI Daxo

### ATIVO 24E2191109

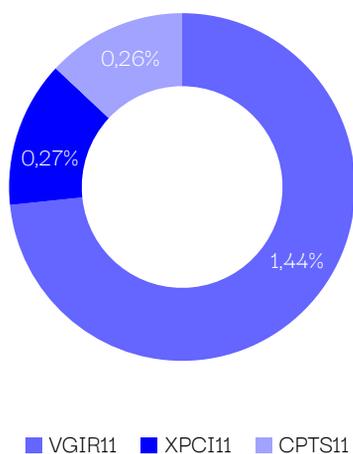
Financiamento de obra residencial em bairro nobre de Joinville/SC.

A operação conta com as seguintes garantias:

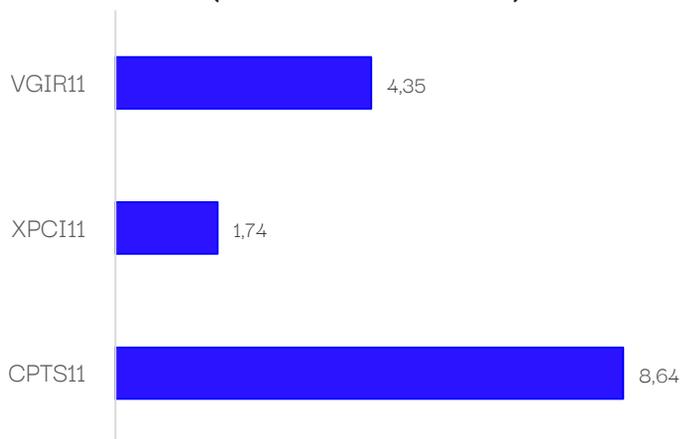
- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias do empreendimento
- Alienação Fiduciária de outros imóveis performados (estoque residencial)
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras
- Fundo de reserva de 3 PMTs após habite-se

# Alocação em ativos de liquidez

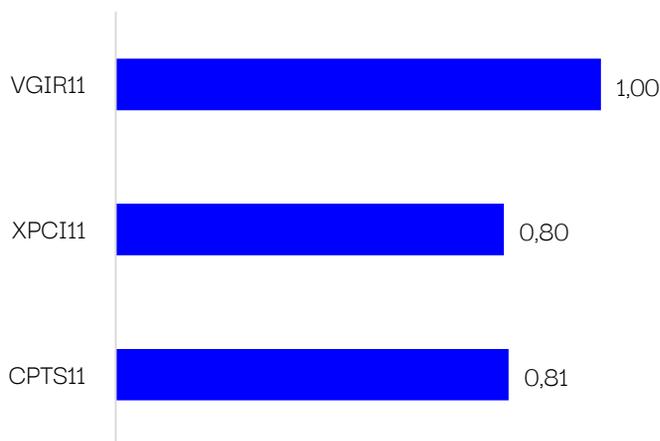
Alocação - FIIs (total 1,97%)



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



Distribuição Agosto (R\$/cota) - FIIs<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Base de cálculo 30/08/2024.

<sup>2</sup>O dividendo do fundo VGIR é calculado na base R\$ 10/cota, enquanto os demais são calculados na base R\$ 100/cota.

# 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.