
CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Outubro 2024



Visão Macroeconômica

O cenário atual está permeado de desafios complexos, e marcado por inflação acima da meta, mercado de trabalho aquecido e um novo ciclo de aperto monetário - com mais aumentos da taxa Selic. Tal conjuntura traz impactos sobre o mercado imobiliário, e sobre o mercado de crédito imobiliário, que passou a intensificar o ajuste no financiamento habitacional, sobretudo para a faixa de renda média. Esse contexto torna o mercado de capitais, em particular de Fundos de Investimento Imobiliários, um instrumento cada vez mais relevante para o financiamento ao setor.

O IPCA continua registrando pressões crescentes. A leitura mais recente mostrou o índice acumulado em 12 meses a 4,76%, ultrapassando o teto da meta de 4,50% estabelecida para o ano, com meta central de 3,00%. Esse desvio reflete, em grande medida, as surpresas inflacionárias do segundo semestre, atribuídas principalmente a fatores climáticos adversos e à depreciação do real frente ao dólar, que têm pressionado os preços em diversas frentes. Na abertura por segmentos, destaca-se a inflação de Alimentação no domicílio, que acumulou alta de 7,28% nos últimos 12 meses, intensificando o impacto no orçamento das famílias. Além disso, o IPCA de Serviços continua apresentando resiliência, e permanece em nível elevado, de 4,55%, amplamente influenciado pelo aquecimento do mercado de trabalho e pela consequente pressão sobre os salários.

O mercado de trabalho brasileiro segue em trajetória de aperto, com a taxa de desemprego atingindo 6,4%, um dos menores patamares desde o início da série histórica (Gráfico 1). Esse cenário reflete diretamente em pressões salariais que impulsionam o consumo, como é possível observar pelo aumento da Renda Nacional Disponível Bruta das Famílias (RNDBF)¹. Na visão acumulada em 12 meses, a RNDBF cresceu 6,91% (em termos reais, e na variação interanual), como apresentado no Gráfico 2. Esse crescimento na renda disponível tende a sustentar parte das pressões inflacionárias, exigindo atenção em um contexto de política monetária já contracionista.

Gráfico 1: Taxa de desemprego

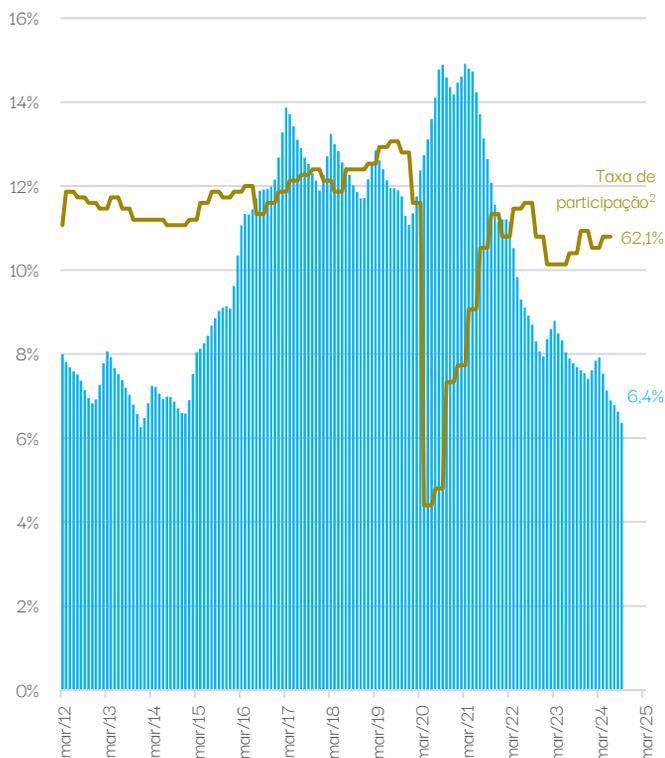
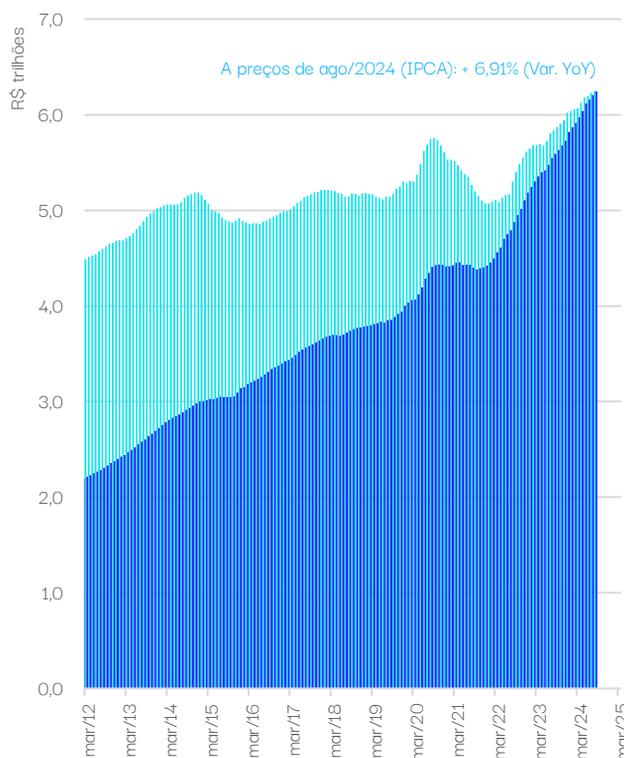


Gráfico 2: Renda disponível das famílias (ex-rendas de propriedades)



Fonte: IBGE e Banco Central. Elaboração cy search

¹ Considerando a RNDBF restrita, que exclui rendas de propriedades, e consolidando dessa forma apenas os rendimentos que são tipicamente destinados ao consumo imediato.

² É a proporção de pessoas em idade ativa que estão trabalhando ou procurando emprego, em relação à população total em idade ativa para trabalhar.

Visão Macroeconômica

Diante das persistentes pressões inflacionárias e de um balanço de riscos ainda assimétrico para cima para os cenários prospectivos de inflação, o **Copom decidiu elevar a taxa Selic em +0,50 p.p.** em sua última reunião, **para 11,25% a.a.** Esse movimento sinaliza que o Banco Central segue buscando a convergência da inflação para o centro da meta, especialmente considerando os riscos adicionais que ainda pairam sobre o cenário inflacionário – como as incertezas no ambiente externo, em particular com relação à conjuntura econômica dos Estados Unidos, e a permanente desancoragem das expectativas no cenário doméstico. As **incertezas em torno da política fiscal**, com impactos potenciais nas contas públicas e na estabilidade de longo prazo, **também pressionaram significativamente as curvas de juros futuros nas últimas semanas.**

O **aquecimento do mercado de trabalho tem impulsionado o setor imobiliário, gerando alta demanda para a compra de imóveis novos.** No entanto, **com a taxa Selic elevada, observa-se um ambiente de captação mais restrito na poupança, o que traz desafios ao mercado de crédito imobiliário, atualmente em fase de ajuste.** No crédito imobiliário para pessoas físicas, a pressão se concentra no segmento de renda média, especialmente em imóveis financiados pelo SFH, mas fora do programa MCMV (com valores entre R\$ 350 mil e R\$ 1,5 milhão). Nesse contexto, as instituições financeiras têm ajustado suas políticas de financiamento, com destaque para as recentes mudanças promovidas pela Caixa Econômica Federal³, principal agente financiador do setor.

No financiamento imobiliário para pessoas jurídicas, o cenário é marcado pelo aumento nas concessões a taxas reguladas (com variação interanual de +42% no acumulado em 12 meses), em grande parte aquelas direcionadas dentro do programa MCMV, enquanto o volume de concessões a taxas de mercado tem apresentado estabilidade ou queda (-5% no acumulado em 12 meses). **Esse ambiente reforça a importância do mercado de capitais, sobretudo dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), que têm se tornado cada vez mais essenciais para o financiamento do setor imobiliário.** A crescente demanda por funding alternativo ilustra como os FIIs desempenham um papel estratégico no contexto de maior seletividade do crédito bancário, destacando-se como um canal relevante de captação e investimento para o setor.

Gráfico 3: Saldo de crédito e disponibilidade de funding
Crédito imobiliário a taxas reguladas (R\$ bi)

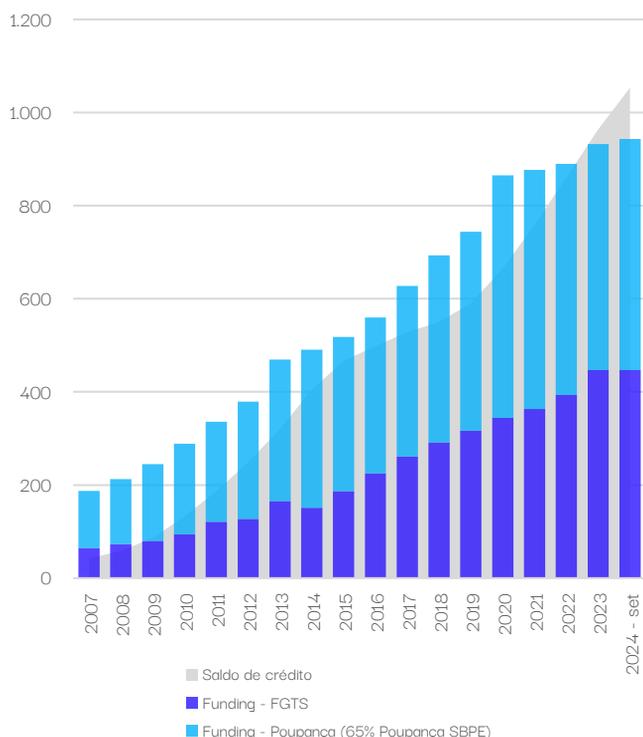
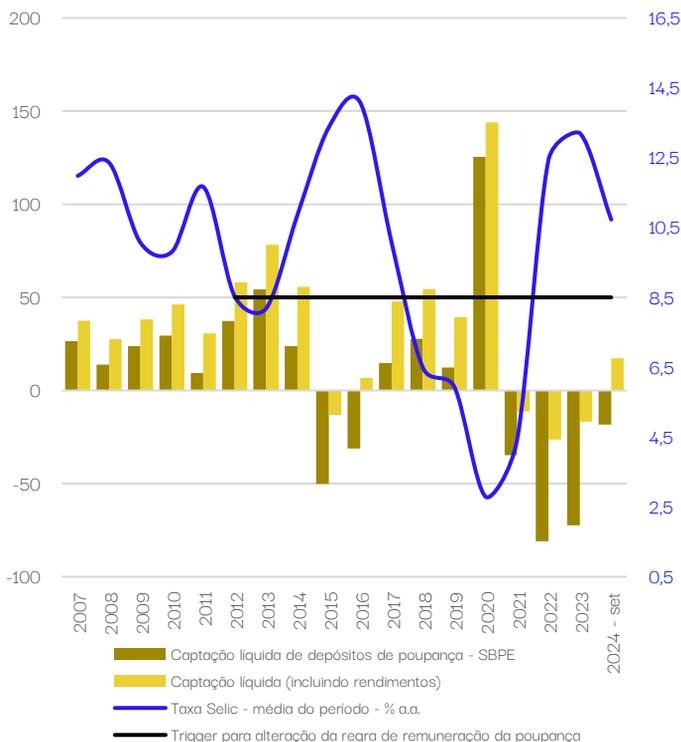


Gráfico 4: Captação da Poupança (R\$ bi)
versus Taxa Selic (%)



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

³ As mudanças recentes implementadas pela Caixa Econômica Federal ilustram a adaptação dos agentes financeiros para adequar o financiamento imobiliário à nova realidade econômica. O banco reduziu o valor financiado de 80% para 70% nos casos de tabela SAC, e de 70% para 50% pela tabela Price.

Visão Macroeconômica

No **mercado de capitais**, as últimas semanas foram marcadas pelo **aumento da volatilidade**, refletidas no comportamento das NTN-Bs e das curvas de juros prefixadas - impulsionado pelas incertezas econômicas e fiscais. Esse movimento se traduziu diretamente na marcação dos nossos CRIs e na saída de capital dos FIIs, pressionando para baixo o preço das cotas. O Gráfico 5 ilustra a relação inversa entre o IDkA Pré - um índice que acompanha o retorno dos títulos prefixados de duração constante - e o IFIX, demonstrando como **a queda nos preços dos FIIs se correlaciona negativamente com a alta nas taxas pré**. Além disso, no Gráfico 6, o **IDkA IPCA dos últimos 30 dias destaca o aumento na volatilidade das taxas de juros reais futuras, o que acentua o impacto nas marcações de mercado dos ativos indexados ao IPCA, como os CRIs**. Esses ajustes refletem a percepção de risco e os custos de captação mais elevados, ambos fatores que exercem pressão negativa sobre o preço das cotas e, de forma geral, sobre o desempenho dos FIIs.

Para a leitura do Gráfico 6: (i) as linhas azuis são mais escuras quando se referem ao período mais recente, e (ii) a linha amarela se refere ao último dia útil.

Gráfico 5: IDkA Pré e IFIX

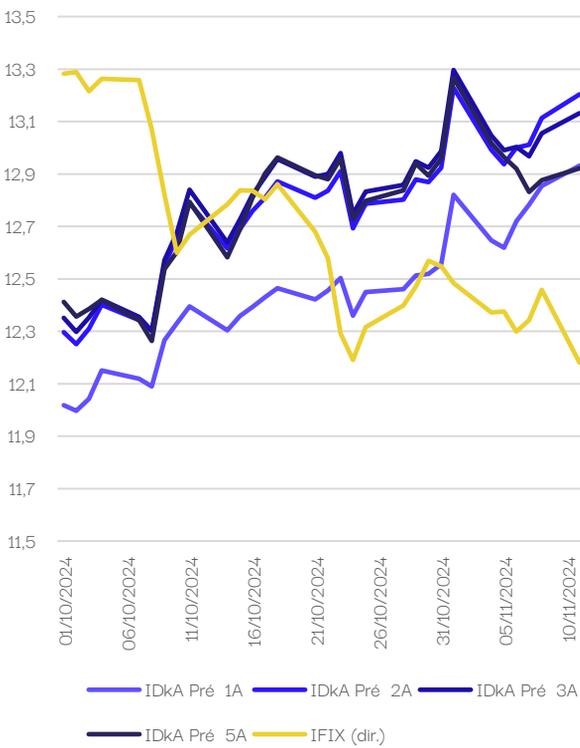
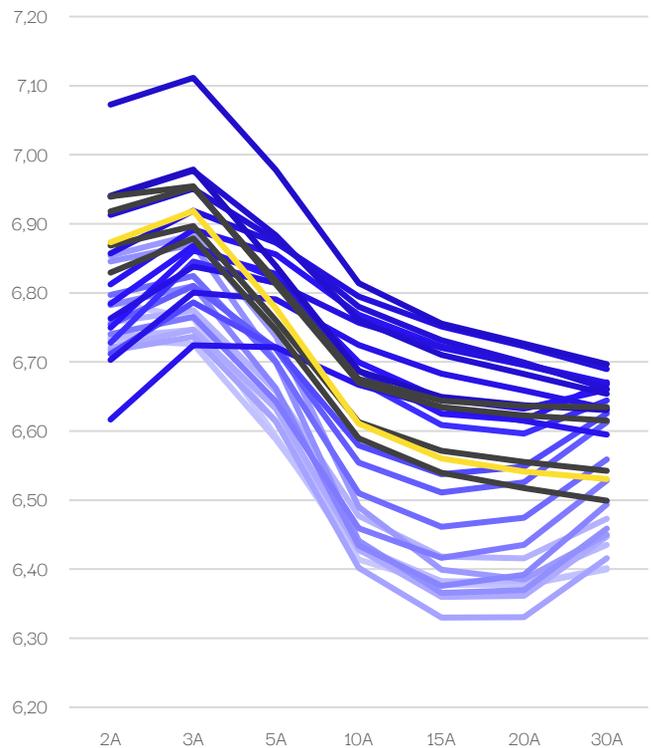


Gráfico 6: Índice de duração constante IPCA da ANBIMA (IDkA IPCA)



Fonte: ANBIMA e Economatica. Elaboração **cy search**

Comentários Cy.capital

O destaque do mês foi a estruturação de mais 4 operações de originação própria, permitindo ao fundo encerrar o mês com cerca de 75% do PL alocado, ante 62% registrados no mês anterior. Vale ressaltar que a gestão vem trabalhando na alocação do recurso da oferta, disponibilizado no dia 28 de agosto, e atualmente há mais 3 operações de originação própria em emissão.

Duas operações realizadas em outubro são lastreadas em financiamento para construção de empreendimento residencial, além de possuírem mais desembolsos no futuro, sendo realizados periodicamente conforme medição de obra. Um deles se trata do CRI PG - Klabin, no valor de R\$ 2,3 MM, com taxa de IPCA + 9,80% e projeto localizado na Chácara Klabin, na cidade de São Paulo. Já o CRI Hyde Park, no volume de R\$ 20,0 MM, tem taxa de IPCA + 10,50% a.a. e o projeto está localizado na Lagoa dos Ingleses, na cidade de Nova Lima/MG. Importante destacar que devido a estruturação deste CRI existe um prêmio de R\$ 0,3 MM que será pago aos cotistas até o final do semestre.

Já a terceira integralização do mês, foi no CRI Pulverizado Residencial III, com taxa de IPCA + 10,00% a.a. e volume de R\$ 14,8 MM. Esta operação tem seu lastro em 218 contratos residenciais de compra e venda, além de ser garantida por AF das unidades, Fundo de Reserva de 3,00% do saldo devedor e um Colateral de recebíveis de 10,00%. Importante destacar que também existe um mecanismo para que 75,00% do colateral seja utilizado para amortização extraordinária e 25,00% para prêmio, gerando uma TIR esperada de IPCA + 11,71% a.a. para os cotistas.

O último desembolso no valor de R\$ 15,3 MM foi realizado no CRI Habitusul, lastreado em contratos residenciais de compra e venda. Esta operação conta com taxa de IPCA + 11,90% a.a. e é garantida por AF das unidades, Fundo de Reserva de 5,00% do saldo devedor, Colateral de recebíveis de 33,00%, Aval dos sócios e Coobrigação para recompra de créditos inadimplentes.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, houve o recebimento do prêmio de R\$ 0,4 MM devido a estruturação do CRI Technion, conforme acordo contratual. Este prêmio será distribuído aos cotistas até o final do semestre.

A distribuição do mês foi de R\$ 0,09 por cota (base 10), alcançando uma média de R\$ 1,09/cota (base 100), desde que iniciamos a negociação do CYCR11 na B3, em novembro de 2021, o que representa um dividend yield anualizado de 16,07%.

O FII encerrou o mês possuindo 25 CRIs, todos inadimplentes, além de participação em um empreendimento residencial (Co-incorporação).

A gestão prevê um aumento na distribuição nos próximos meses, uma vez que o recurso captado na última oferta vem sendo alocado e a taxa média dos investimentos tem crescido, alcançando IPCA + 10,17% a.a. nos investimentos indexados à inflação que representam 88,3% do volume alocado.

Características do Portfólio

R\$ 0,09/cota

Cota base 10
Distribuição Out/24

13,08%

Yield Anualizado da
distribuição de Out/24²

R\$ 1,09/cota

Cota base 100
distribuição média¹

16,07%

Yield Anualizado da
distribuição média²

75,24%

Percentual Alocado

25

CRIs

3

FIIs

1

Co-inc

20.072

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 FIIIs 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 31/10/24)

R\$ 319.442.149,30

Patrimônio Líquido:

(Data base 31/10/24)

R\$ 344.494.732,96

Planilha de Fundamentos



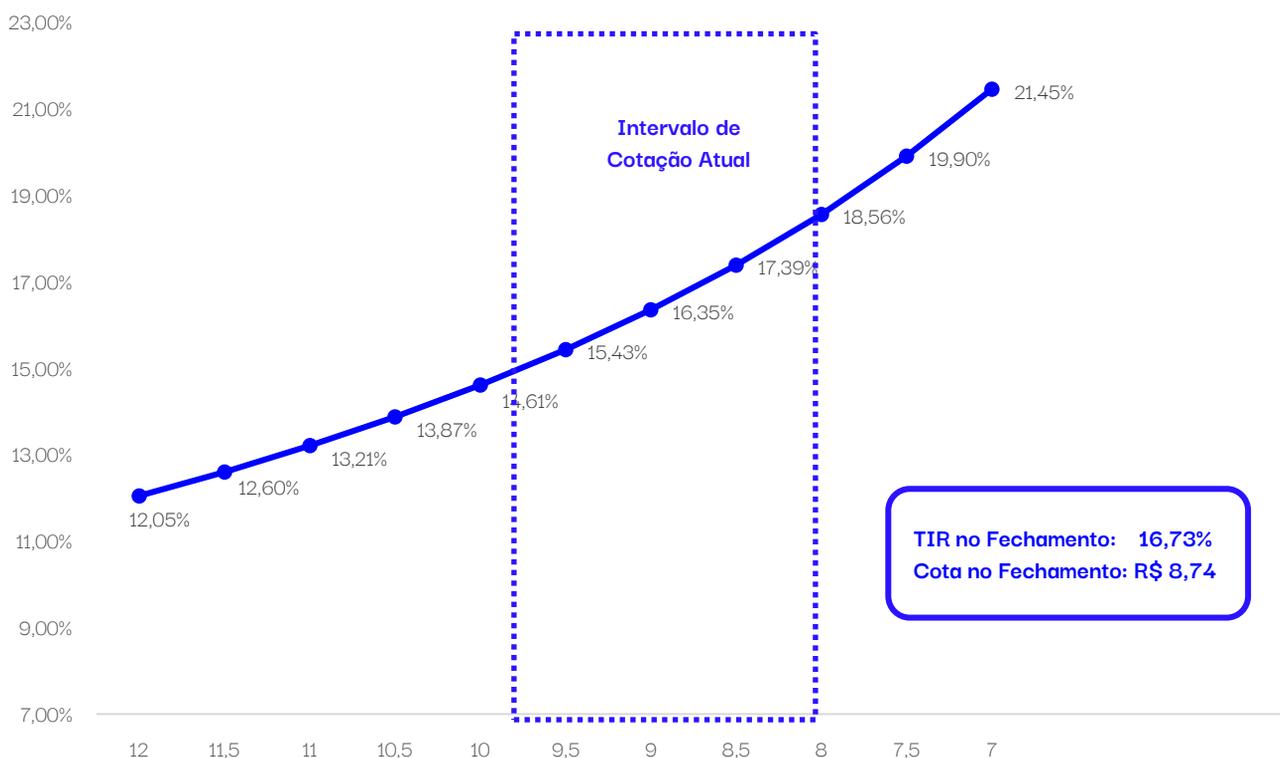
¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

² DY calculado sobre o valor da cota no fechamento para CYCR11. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Set/24	Out/24	6 meses (Mai-Out)	Desde Nov/21 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.913.772	1.557.662	10.773.660	46.776.377
Ganho de Capital RF	1.283.776	1.411.991	2.754.604	6.160.856
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	403.683	762.683	7.844.009
Dividendos FII	68.083	66.356	417.598	2.922.165
Receitas	3.265.632	3.439.692	14.708.544	63.703.407
Despesas Operacionais	-421.389	-90.004	-2.027.894	-6.360.137
Despesas	-421.389	-90.004	-2.027.894	-6.360.137
Resultado	2.844.243	3.349.688	12.680.650	57.343.270
Distribuição	1.914.744	3.288.733	13.760.991	57.575.189
Distribuição média por cota	0,08	0,09	0,10	0,11

Retorno projetado da carteira em 2024²



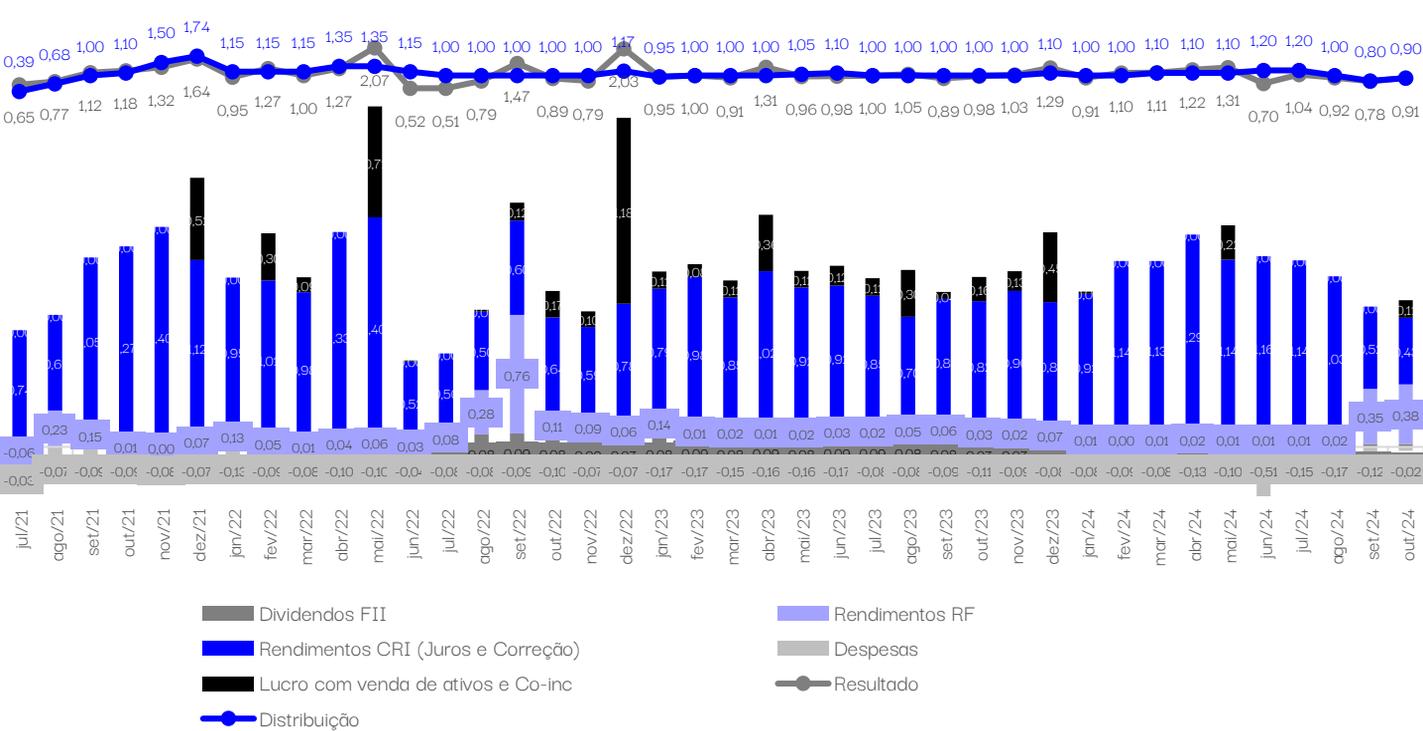
¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

² Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 31/10/2024 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.

Nota¹: Até out/2021 tínhamos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 265 mil. Reserva final atual de R\$ 37 mil

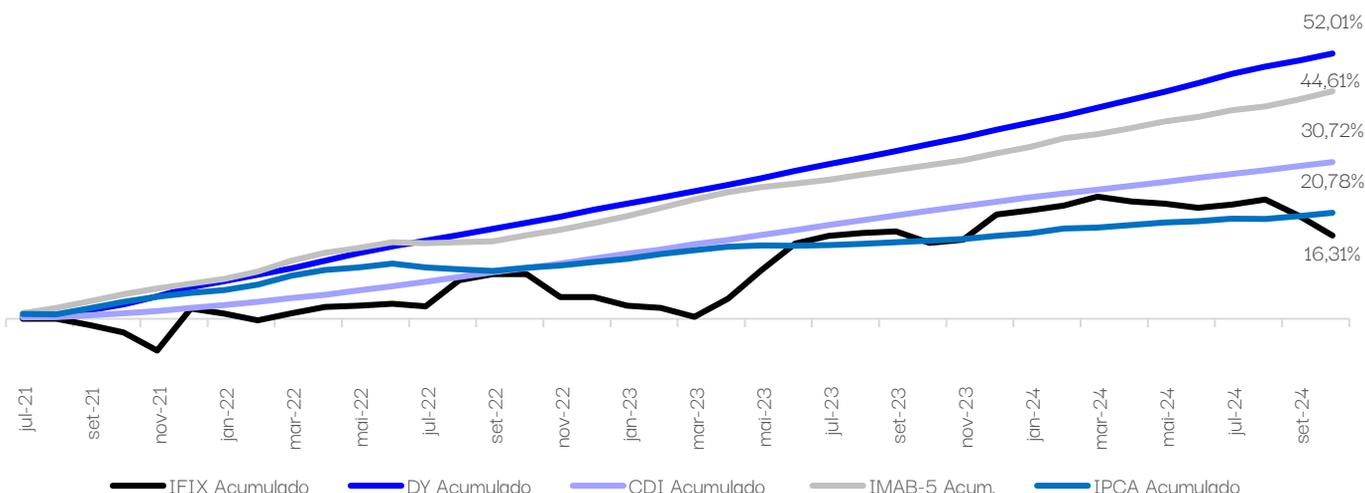
Nota²: Reserva de IPCA acumulada de R\$ 142 mil.

Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses¹



Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	0,90%	Rentabilidade acumulada da carteira	52,01%
CDI líquido ² de outubro	0,61%	IMAB-5 Acumulado ³	44,61%
IFIX do mês	-3,25%	CDI líquido ² Acumulado	30,72%
		IFIX Acumulado	16,31%
		IPCA Acumulado	20,72%
		Rentabilidade Acumulada sobre o CDI líquido ²	169,30%



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

²CDI mensal descontado alíquota de imposto de 22,50%.

³Títulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.

Movimentações no Portfólio

- Integralização do CRI Pulverizado Residencial III no valor de R\$ 14,8 MM, com taxa de IPCA + 10,00% a.a.
- Integralização do CRI Habitasul no valor de R\$ 15,3 MM, com taxa de IPCA + 11,90% a.a.
- Primeira integralização do CRI Hyde Park no valor de R\$ 20,0 MM, com taxa de IPCA + 10,50% a.a.
- Primeira integralização do CRI PG Klabin no valor de R\$ 2,3 MM, com taxa de IPCA + 9,80% a.a.
- Amortização do CRI Harmonia da Vila no valor de R\$ 3,3 MM devido ao mecanismo de cash sweep pós habite-se.
- Amortização do CRI Aquisição - SP no valor de R\$ 0,7 MM devido a venda de unidades objeto de garantia da operação.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência (TAI)	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ² (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Technion 23H0153033	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	32,3	28,2	8,16%	dez/23	set/28	75%	2,2
2	CRI	MRV Flex 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	25,0	25,2	7,29%	set/24	mar/33	63%	3,5
3	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,00%	Não	24,5	23,1	6,69%	abr/24	mar/39	37%	7,6
4	CRI	Hyde Park 24J3446261	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Não	20,0	20,0	5,79%	nov/24	out/27	23%	3,0
5	CRI	Habitasul 24J5055187	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	11,90%	Não	15,3	15,3	4,44%	nov/24	set/38	19%	6,0
6	CRI	Pulv. Res. III 23K3894802	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,00%	Não	14,8	14,8	4,29%	out/24	jul/27	38%	4,7
7	CRI	Pulv. Res. II 22L1473410 23I1966031	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	13,5	3,90%	dez/22	mai/39	56%	6,0
8	CRI	PHV 22H1389755	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	12,2	3,52%	ago/22	ago/29	50%	3,0
9	CRI	Harmonia da Vila 22J1370286	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ¹	15,0	11,7	3,39%	nov/22	nov/25	33%	3,0
10	CRI	Pulv. Res. 21L0735965	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	10,5	3,04%	dez/21	jan/39	54%	5,7
11	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	10,3	2,99%	ago/23	out/33	77%	3,1
12	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,5	9,7	2,80%	jan/24	set/34	65%	5,1
13	CRI	Lendme 23G2246560	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	9,1	2,62%	ago/23	jan/43	28%	9,1
14	CRI	RNI 22E1178070	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	8,5	2,45%	mai/22	mai/33	39%	4,0
15	CRI	Aquisição - SP 22H1116780	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ Mensal	8,80%	Não	15,2	7,2	2,08%	ago/22	ago/27	70%	4,0
16	CRI	São Benedito 22L1607693	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	7,0	2,02%	fev/23	jan/30	62%	3,3
17	CRI	Bari 3 23B0508037	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	5,8	1,67%	mar/23	mai/43	38%	3,7
18	CRI	Helbor 22H1104501	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	3,5	1,02%	set/22	ago/27	80%	2,5

¹ Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

² Valor líquido de dividendos a ser pago no montante de R\$ 3.288.733.

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

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência (TAI)	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ² (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
19	CRI	Bari 2 <u>22I0099580</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	3,5	1,00%	set/22	mar/43	49%	5,2
20	CRI	Bioma <u>23H2512601</u>	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Sim	3,0	3,0	0,87%	set/23	fev/26	45%	2,4
21	CRI	PG Klabin <u>24F2263347</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Não	2,4	2,4	0,68%	out/24	jul/27	53%	4,0
22	CRI	Bari <u>22C0899517</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	2,2	0,65%	abr/22	mar/41	52%	4,7
23	CRI	Lorena <u>21H0892530</u>	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	8,70%	Sim ¹	12,0	1,7	0,49%	set/21	ago/26	31%	3,0
24	CRI	3Z <u>21I0683349</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	1,2	0,33%	out/21	set/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
25	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	0,4	0,4	0,10%	mai/24	set/27	38%	3,0
26	Co-Inc	Somos	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	3,6	3,6	1,03%	jan/23	ago/25	-	3,0
27	Caixa ²	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	85,5	85,5	24,76%	-	-	-	-

#	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	4.898.069	1,42%	6,26%	12,92%
2	FII	<u>XPCI11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	925.941	0,24%	5,47%	10,95%
3	FII	<u>OPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	852.696	0,23%	5,12%	9,61%

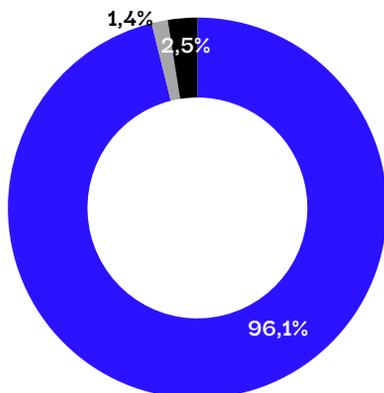
¹ Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

² Valor líquido de dividendos a ser pago no montante de R\$ 1.914.744,15.

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

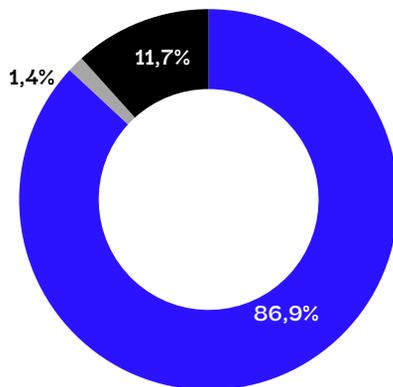
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador¹



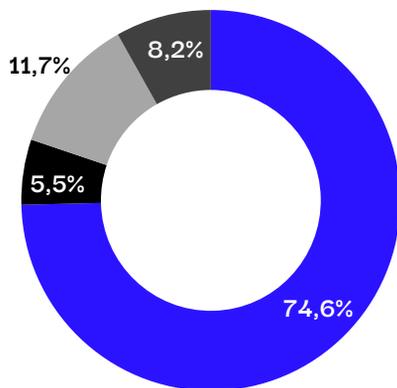
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,17%	10,41%
CDI+	3,39%	3,40%
INCC+	23,80%	23,80%

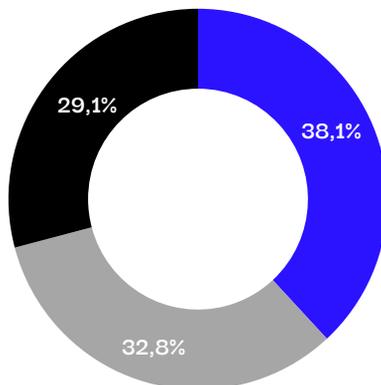
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



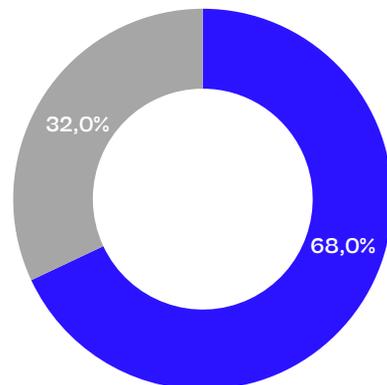
■ Sudeste ■ Centro-Oeste
■ Sul ■ Outras regiões

Por segmento³



■ 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.

¹ Considerado caixa aplicado em operações LFT e compromissadas via CRI.

² Marcação à Mercado conforme metodologia do administrador do fundo (Banco Genial).

³ Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 93% 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 PG - Klabin

ATIVO 24F2263347

Financiamento de obra residencial na Chacará Klabin, 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: $0,90^*(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,60^*(\text{Estoque Residencial}) \geq 1,15^*\text{Dívida Total}$
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 6 PMTs de juros e correção monetária após habite-se



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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI MRV – Flex 2

ATIVO 24I1419236

CRI pulverizado lastreado em 831 contratos residenciais de empreendimentos desenvolvidos pela MRV, em todo Brasil. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 63,27%)
- Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de R\$ 250 MM a VP)
- Fundo de reserva de aproximadamente 6,75% do saldo devedor da Cota Sênior
- Cota Júnior de 18,25% 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 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



CRI Hyde Park

ATIVO 24J3446261

Financiamento de obra residencial na Lagoa dos Ingleses, Nova Lima/MG.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias do empreendimento
- 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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Habitasul

ATIVO 24J5055187

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

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 19%)
- Colateral de 33%
- Coobrigação para recompra de créditos com inadimplência acima de 90 dias
- Aval dos sócios PJ
- Fundo de Reserva de 5,0% do valor da dívida (R\$ 0,8 MM)



CRI Pulverizado Residencial III

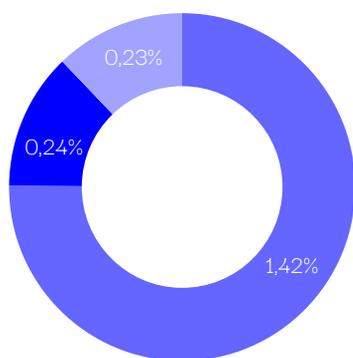
ATIVO 23K3894802

CRI pulverizado lastreado em 218 contratos residenciais. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária das unidades (LTV de 38%)
- Fundo de Reserva de 3% do valor da dívida
- Colateral de 10%
- 75% do colateral será utilizado para amortização extraordinária e 25% para prêmio, gerando uma TIR esperada de IPCA + 11,71% a.a.

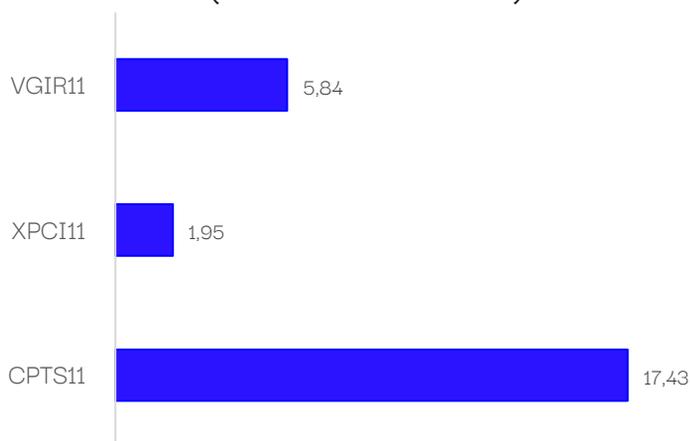
Alocação em ativos de liquidez

Alocação - FIIs (total 1,89%)

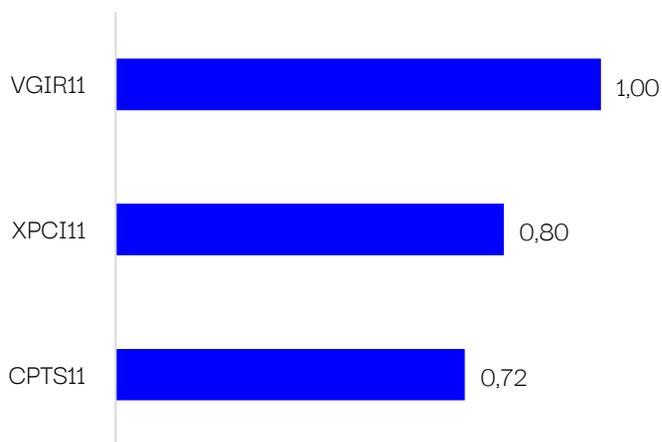


■ VGIR11 ■ XPCI11 ■ CPTS11

Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Outubro (R\$/cota) - FIIs²



¹Base de cálculo 31/10/2024.

²O 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

Vinicius de Oliveira

Para mais informações, entrar em contato através do email

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.