

---

# CYRELA CREDITO FII – CYCR11

## RELATÓRIO MENSAL

---

Dezembro 2023

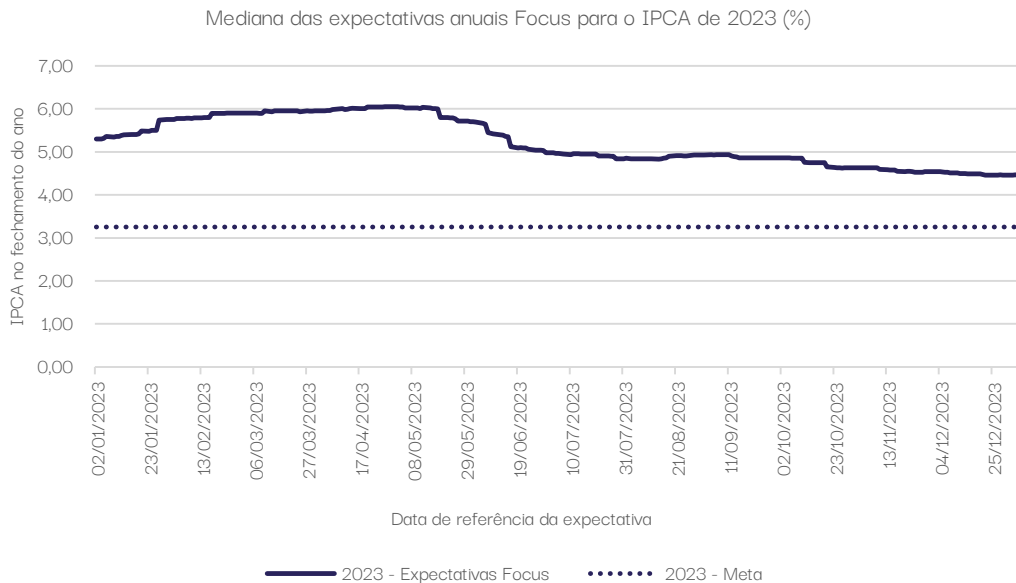


# Visão Macroeconômica

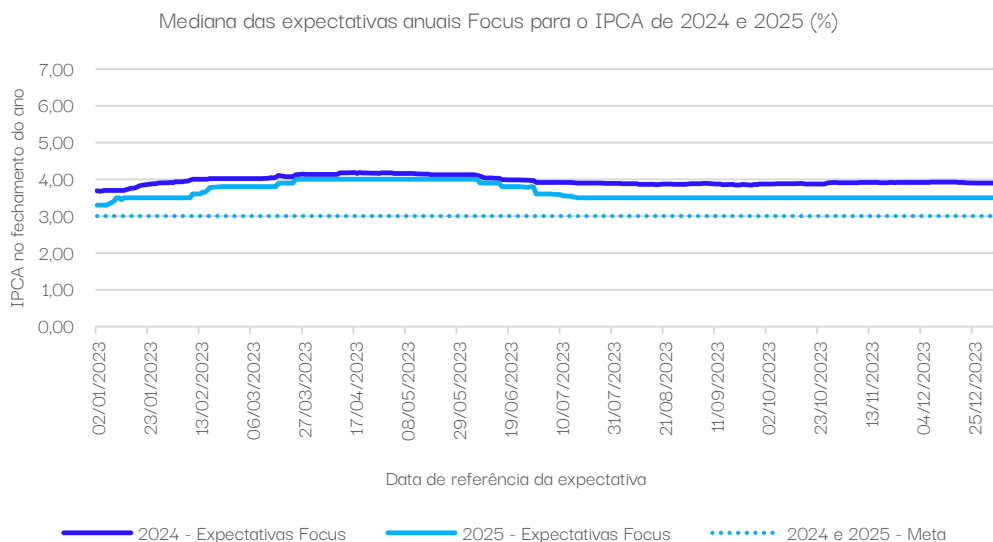
O cenário econômico de 2023 terminou melhor do que era esperado no início do ano. A inflação entrou em um processo de queda mais consistente, e o IPCA encerrou 2023 em 4,62%, um pouco abaixo da banda superior do intervalo de metas, de 4,75%. A política monetária entrou em um novo ciclo, e com os cortes feitos na taxa de juros nas últimas reuniões do Copom, encerramos o ano com uma Selic de 11,75%, uma queda de 2 p.p. Apesar dos juros ainda estarem em patamar contracionista, a economia continuou aquecida, e é esperado que o PIB tenha crescido 3,0%<sup>1</sup>. Para 2024 as perspectivas são de continuidade do ciclo de queda de taxa de juros, e de inflação, com algum arrefecimento da atividade econômica. Mas fatores de risco, como a política fiscal, ainda tornam as expectativas menos otimistas.

Nos últimos 2 anos o Banco Central precisou escrever a carta aberta com a justificativa do porquê a inflação ficou fora do intervalo de tolerância da meta. O resultado de 2023, dentro do intervalo, traz alívio - mas não tem se mostrado suficiente ao órgão supervisor. As atas das reuniões do Copom continuam apontando como fator de preocupação a desancoragem das expectativas de inflação com relação às metas. Enfatizando no último comunicado<sup>2</sup> que "a redução das expectativas requer uma atuação firme da autoridade monetária, bem como o contínuo fortalecimento da credibilidade e da reputação tanto das instituições como dos arcabouços fiscal e monetário que compõem a política econômica brasileira".

A mediana das expectativas do relatório Focus para o IPCA sofreu fortes alterações ao longo de 2023, como pode ser observado no gráfico abaixo. Apenas em meados de maio os indicadores começaram a sinalizar queda mais consistente da expectativa para o índice, que saíram do patamar de 6,00% para menos de 4,50% nas imputações mais recentes.



As expectativas para a inflação de 2024 ficaram próximas a 4,00% ao longo de 2023, chegando a 3,90% nos relatórios mais recentes - acima da meta de 3,00% para o ano. As projeções de 2025 também seguem sem convergência à meta, como destacado no gráfico abaixo. É essa a desancoragem à qual o Copom se refere em seus comunicados.

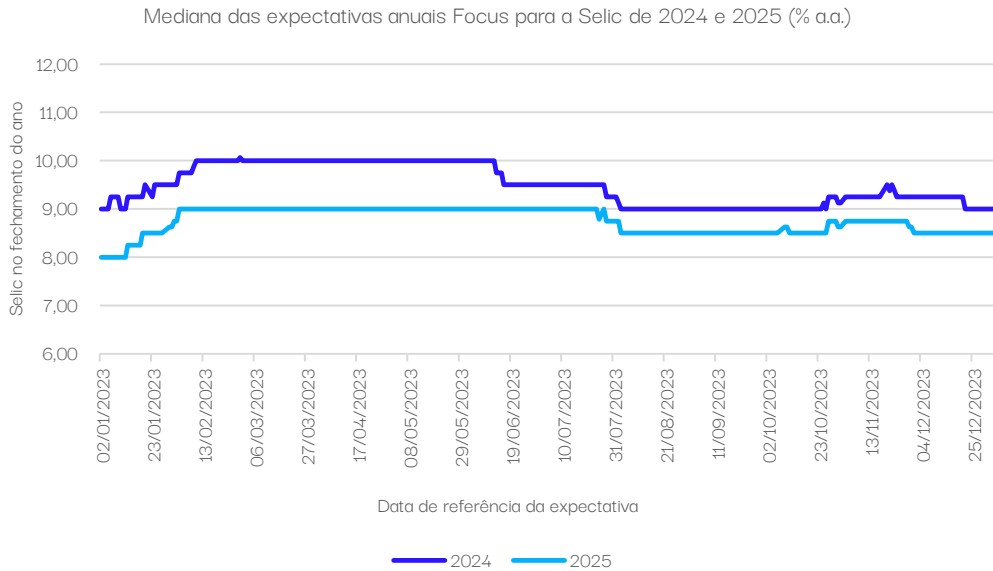


<sup>1</sup>Projeções do Banco Central, divulgadas no último Relatório Trimestral de Inflação, disponível no [link](#).

<sup>2</sup>Disponível em <<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/atascopom>>.

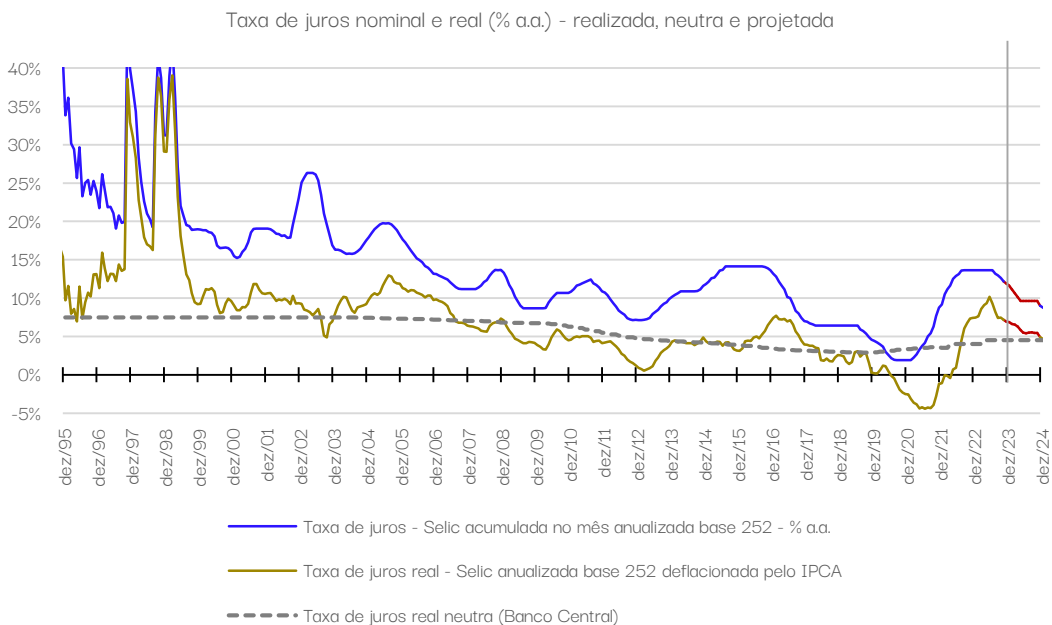
# Visão Macroeconômica

Essas expectativas para o IPCA também estão condicionando as perspectivas para a taxa de juros terminal do atual ciclo de política monetária. Na leitura mais recente do relatório Focus as expectativas para a Selic ao término de 2024 e 2025 estão em 9,00% e 8,50%, respectivamente. A mudança desse cenário dependerá de alguma mudança da dinâmica inflacionária, das expectativas de inflação, do balanço de riscos avaliado pelo Copom, e do hiato do produto<sup>3</sup>, que tem se mantido relativamente estável nos últimos trimestres.



Do lado da atividade econômica, os últimos resultados do mercado de trabalho indicam uma economia aquecida, com taxa de desemprego em queda e aceleração dos rendimentos reais, com potenciais impactos sobre a inflação de serviços. Do lado fiscal, o orçamento com déficit zero foi sancionado, e novas medidas para ajudar no cumprimento dessa meta foram anunciadas pelo Ministro da Fazenda, por meio da MP da Reoperação. As medidas ainda estão em discussão, há pouca credibilidade no cumprimento da meta de déficit primário zero para 2024, e ainda pairam as dúvidas com relação à execução dos mecanismos de contingenciamento previstos no arcabouço fiscal, contaminando o mercado pelas incertezas fiscais.

Diante desse cenário, é esperado que a taxa de juros real permaneça acima da taxa de juros real neutra ao longo de todo o ano de 2024, como pode ser observado no gráfico abaixo – que leva em consideração as projeções mais recentes do relatório Focus para a estimativa de taxa de juros real. Esse cenário é compatível com uma política monetária contracionista. Apesar disso, não é esperada uma grande desaceleração da atividade econômica, com PIB projetado de 1,7%.



<sup>1</sup> É um indicador que mensura a diferença entre o PIB realizado e o PIB potencial, de forma a medir as oscilações cíclicas da economia. Trata-se de uma variável não observável, sujeita a elevada incerteza na sua mensuração. A medida considerada nessa análise leva em consideração as diferentes metodologias utilizadas pelo BC, e apresentadas em seu último Relatório Trimestral de Inflação, disponível no [link](#).

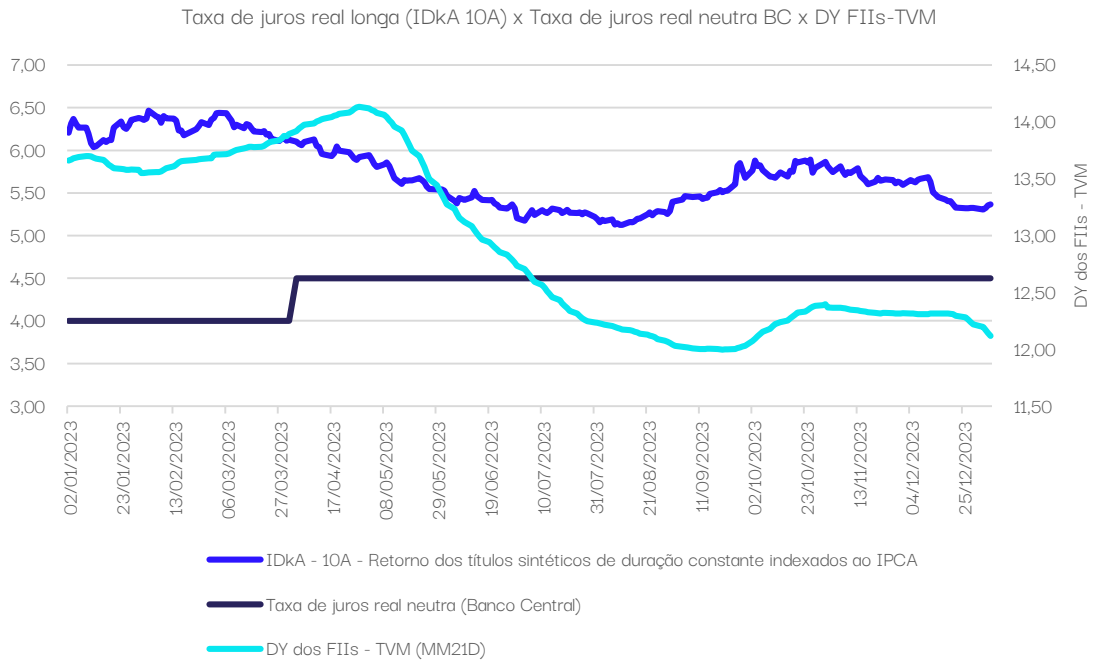
<sup>2</sup> Trata-se da Medida Provisória Nº 1202, de 2023, anunciada em 28/Dez/2023, com a revogação de benefícios fiscais. Disponível no [link](#).

<sup>3</sup> Considerando a taxa de juros real neutra estimada pelo Banco Central, atualmente em 4,50% a.a.

<sup>4</sup> Projeção do Banco Central, divulgada no último Relatório Trimestral de Inflação, disponível no [link](#).

# Visão Macroeconômica

O juro real longo parece ter se acomodado em um cenário ainda restritivo (acima do neutro) ao final de 2023:



Se as expectativas de inflação do mercado se provarem corretas, teríamos ainda bastante espaço de corte de juros pelo BC, o que consequentemente pode elevar os preços das cotas de fundos imobiliários ao longo de 2024. Entendemos que esse seja o cenário mais provável.

# Comentários Cy.capital

O destaque do encerramento do semestre foi a distribuição de R\$ 0,11/cota no mês de dezembro, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,36%. Vale ressaltar que também tivemos uma valorização relevante no valor de mercado da nossa cota, terminando o semestre com aproximadamente 9,00% de aumento, impulsionado tanto pelo aumento da liquidez do fundo na B3, como pela expectativa do mercado de queda da Selic.

Ao longo do mês, tivemos a liquidação de R\$ 15,0 MM do CRI Technion, com taxa de IPCA + 12,00% a.a. e prêmio contratual de R\$ 600 mil que será distribuído aos cotistas. Esta operação para financiamento da expansão do Shopping Downtown é garantida pela hipoteca de lojas do empreendimento, por cessão fiduciária dos recebíveis provenientes de locações (133% da PMT) e fundo de reserva de R\$ 1,8 MM.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, houve amortização extraordinária de aproximadamente R\$ 500 mil do CRI Lorena, devido à comercialização de mais uma unidade do empreendimento Dsgn Lorena, objeto de garantia da operação. Atualmente, resta apenas um imóvel em estoque, além de recebimentos de outras duas unidades que foram negociadas a prazo. Também em dezembro, encerramos nossa sociedade nas SPEs dos empreendimentos Refuge e Tangram, com o recebimento do *kicker* remanescente, no valor de aproximadamente R\$ 200 mil. O retorno destas co-incorporações foi de 22,77% a.a.

Importante ressaltar que neste semestre o resultado do fundo superou o benchmark em cerca de 46%, porém a gestão optou por não receber a taxa de performance do período no início de janeiro, como previsto no regulamento do fundo, diluindo a mesma ao longo do próximo semestre, a fim de minimizar o impacto na distribuição de dividendos.

O FII encerrou o mês com 100% do seu PL alocado<sup>3</sup>, possuindo 17 CRIs, todos adimplentes, além de participação em um empreendimento (Co-incorporação). A alocação ficou balanceada entre inflação e CDI, estando 22,13% alocado à CDI e 77,87% atrelado à inflação.

Nossos investimentos, em conjunto com uma reserva legal de R\$ 0,05/cota (base 10), nos permitem continuar muito bem posicionados para distribuir um *dividend yield* em linha com os últimos meses.

## Características do Portfólio

**R\$ 0,11/cota**

Cota base 10  
Distribuição Dez/23

**14,36%**

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

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

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

**14,53%**

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

**98,69%**

Percentual Alocado

**17**

CRIs

**3**

FII's

**1**

Co-inc

**14.486**

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 FII's 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 28/12/23)

R\$ 159.568.915,20

### Patrimônio Líquido:

(Data base 28/12/23)

R\$ 162.043.058,52

### Planilha de Fundamentos



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

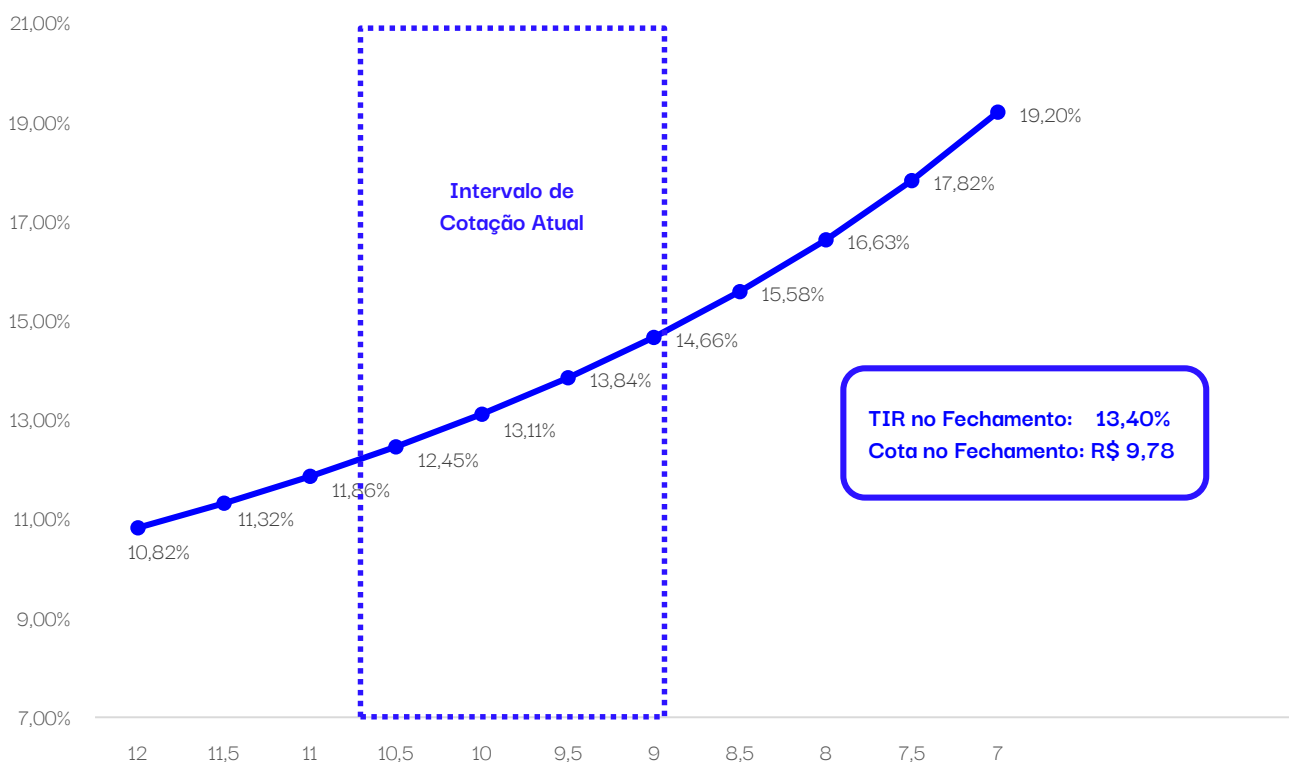
<sup>2</sup> DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DY's dos demais meses.

<sup>3</sup> PL 100% alocado com exceção do dividendo a ser pago em janeiro.

# Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Nov23	Dez23	6 meses (Jul-Dez)	Desde Nov/21 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.463.908	1.454.414	8.101.387	28.688.043
Ganho de Capital RF	35.373	131.863	431.763	3.339.018
Lucro venda de ativos e Co-inc	206.225	799.320	1.998.466	7.057.797
Dividendos FII	120.883	70.153	723.370	2.221.167
<b>Receitas</b>	<b>1.826.389</b>	<b>2.455.750</b>	<b>10.680.895</b>	<b>41.306.024</b>
Despesas Operacionais	-144.863	-140.444	-868.085	-3.729.190
<b>Despesas</b>	<b>-144.863</b>	<b>-140.444</b>	<b>-868.085</b>	<b>-3.729.190</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.681.526</b>	<b>2.315.306</b>	<b>10.386.900</b>	<b>37.576.833</b>
<b>Distribuição</b>	<b>1.631.584</b>	<b>1.794.742</b>	<b>9.952.662</b>	<b>36.961.686</b>
<b>Distribuição média por cota<sup>3</sup></b>	<b>0,10</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11<sup>2</sup></b>	<b>0,11<sup>2</sup></b>

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



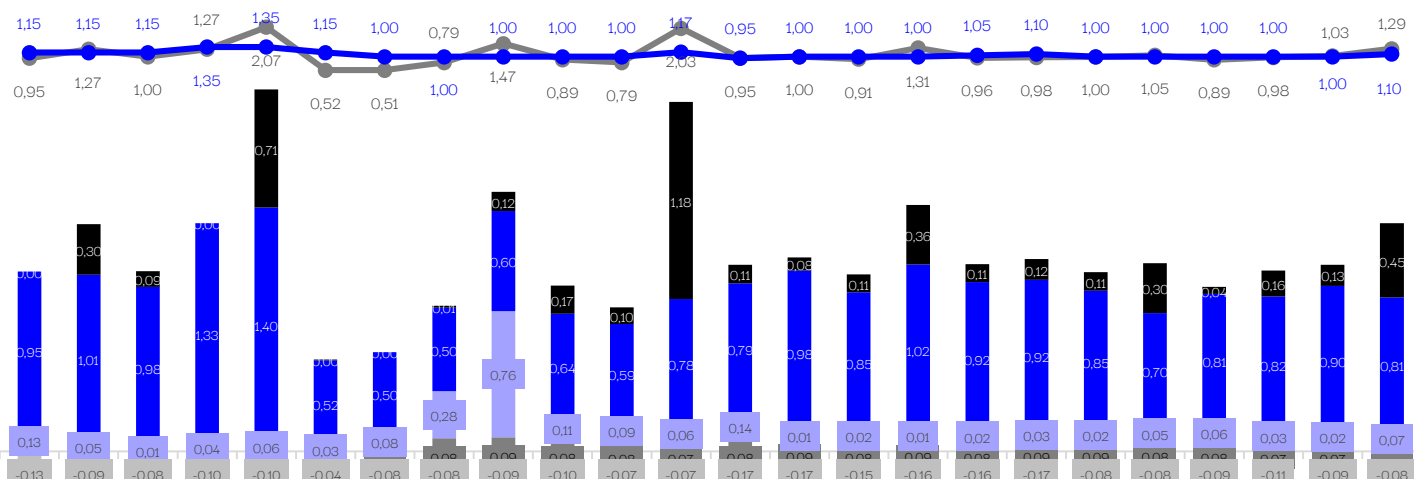
<sup>1</sup> Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21. <sup>2</sup> Valor arredondado da média R\$ 0,102 das distribuição do semestre. Valor arredondado da média R\$ 0,112, das distribuição desde nov/21.

<sup>3</sup> Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 02/01/2024 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.

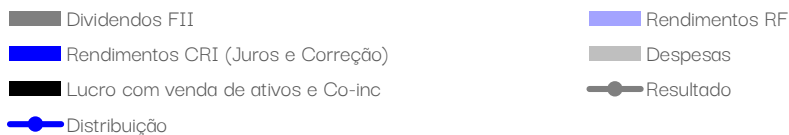
Nota<sup>2</sup>: Até out/2021 temos uma reserva acumulado de cerca de R\$ 265 mil. A partir de nov/2021, acumulamos mais R\$ 616 mil. Total de reserva de R\$ 881 mil.

Nota<sup>3</sup>: Reserva de IPCA acumulado de R\$ 27 mil.

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



jan/22 fev/22 mar/22 abr/22 mai/22 jun/22 jul/22 ago/22 set/22 out/22 nov/22 dez/22 jan/23 fev/23 mar/23 abr/23 mai/23 jun/23 jul/23 ago/23 set/23 out/23 nov/23 dez/23

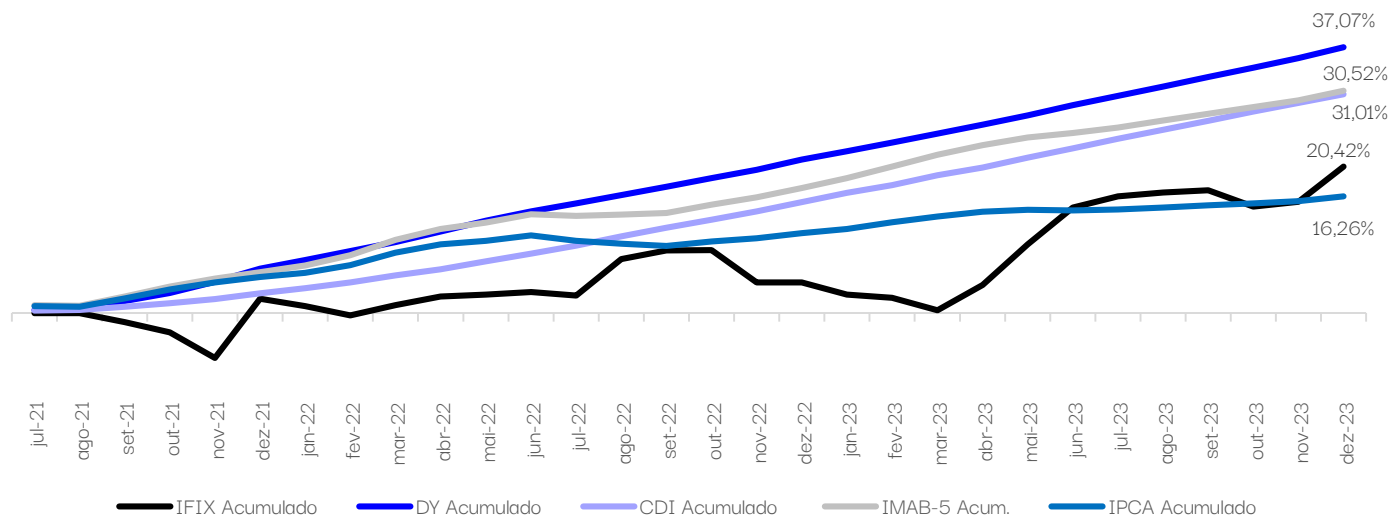


## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,10%
CDI de novembro	0,92%
IFIX do mês	4,25%

Rentabilidade acumulada da carteira	37,07%
IMAB-5 Acumulado	30,28%
CDI Acumulado	30,52%
IFIX Acumulado	20,42%
IPCA Acumulado	16,26%

Rentabilidade Acumulada sobre o CDI 121,45%



<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\$ 15,0 MM no CRI Technion com taxa de IPCA + 12,00% a.a.
- Recebimento de prêmio no valor de R\$ 0,6 MM referente ao CRI Technion conforme acordado contratualmente que será distribuído aos cotistas.
- Após recebimento do *kicker* final no valor de R\$ 0,2 MM, encerramos nossa participação nas SPes dos empreendimentos Refuge e Tangram.
- Amortização extraordinária do CRI Lorena no valor de aproximadamente R\$ 500 mil.

## Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência (TAI)	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	9,23%	nov/22	nov/25	33%	3,0
2	CRI	aMORA <u>22H11116780</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ Mensal	8,80%	Não	14,3	9,5	5,82%	ago/22	ago/27	70%	4,0
3	CRI	PHV <u>22H1389755</u>	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	13,5	8,27%	ago/22	ago/29	42%	3,0
4	CRI	Pulv. Res. <u>21L0735965</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	12,6	7,72%	dez/21	jan/39	54%	5,7
5	CRI	RNI <u>22E1178070</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	9,6	5,88%	jul/21	mai/23	39% (LTV médio)	1,8
6	CRI	Bari 3 <u>23B0508037</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	8,0	4,88%	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	7,5	4,56%	fev/23	jan/30	62%	3,3
8	CRI	Helbor <u>22H1104501</u>	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	5,1	3,17%	set/22	ago/27	80%	2,5
9	CRI	Pulv. Res. II <u>22L1473410</u> <u>23I1966031</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	14,7	9,00%	dez/22	mai/39	56%	6,0
10	CRI	Lorena <u>21H0892530</u>	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	8,70%	Sim <sup>1</sup>	12,0	5,2	3,18%	set/21	ago/26	67%	3,0
11	CRI	Bari 2 <u>22I0099580</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	4,5	2,75%	set/22	mar/43	49%	5,2
12	CRI	Bari <u>22C0899517</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	3,3	2,00%	abr/22	mar/41	52%	4,7
13	CRI	3Z <u>21I0683349</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	2,0	1,27%	out/21	set/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
14	Co-Inc	Somos	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	2,9	2,9	1,79%	jan/23	ago/25	-	3,0
15	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	10,5	6,39%	ago/23	out/33	77%	3,1
16	CRI	Lendme <u>23G2246560</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	11,9	7,23%	ago/23	jan/43	28%	9,1
17	CRI	Bioma <u>23H2512601</u>	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Sim	3,0	3,0	1,84%	set/23	fev/26	45%	2,4
18	CRI	Technion <u>23H0153033</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	15,0	15,7	9,61%	dez/23	dez/26	75%	1,7
	Caixa	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	2,1	2,1	1,28%	-	-	-	-

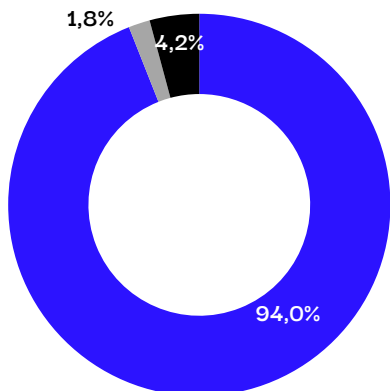
#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	<u>VGIR11</u>	Valora	Recebíveis Imobiliários	DI	4,823	3,00%	7,17%	14,64%
2	FII	<u>XPCI11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,914	0,56%	5,70%	11,68%
3	FII	<u>CPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,862	0,57%	4,46%	9,65%

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



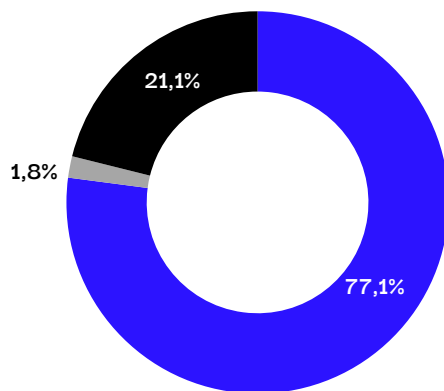
# Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador<sup>1</sup>



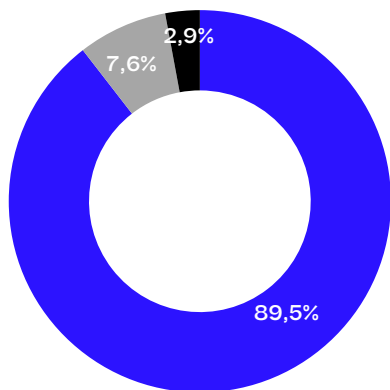
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM <sup>2</sup>
IPCA+	9,92%	9,69%
CDI+	3,33%	3,34%
INCC+	23,80%	23,80%

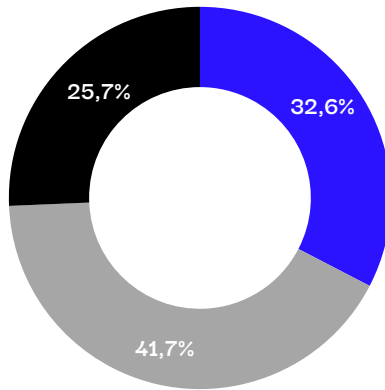
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



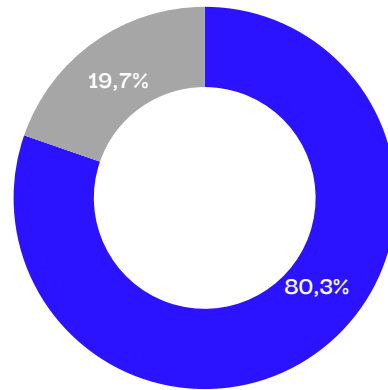
■ Sudeste ■ Centro-Oeste (DF) ■ Sul

Por segmento



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

- Seguimos com a estratégia de alocação em CRIs de origemação 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 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 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

bari.

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

## 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 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 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.

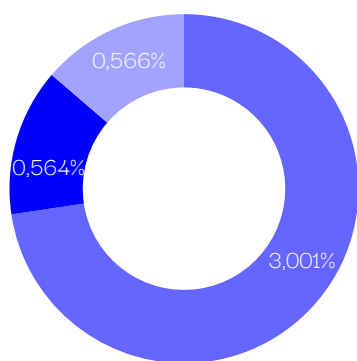
**TECHNION**  
Engenharia & Tecnologia

- 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



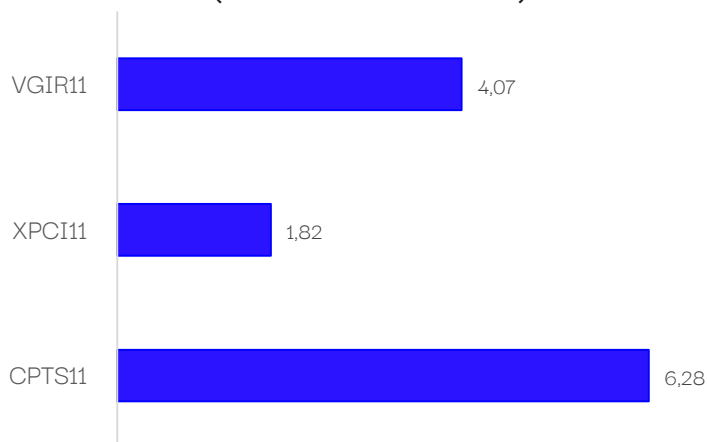
# Alocação em ativos de liquidez

Alocação - FIIs (total 4,13%)

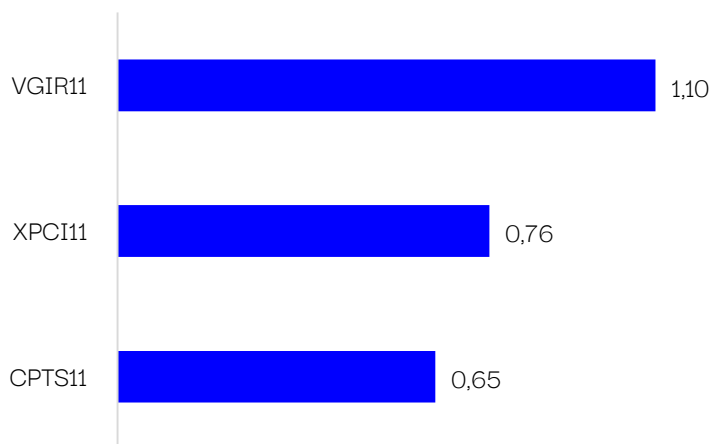


■ VGIR11 ■ XPCI11 ■ CPTS11

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



Distribuição dezembro (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 31/12/2023.

# 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.