

---

# CYRELA CREDITO FII – CYCR11

## RELATÓRIO MENSAL

---

Fevereiro 2023



# Visão Macroeconômica

Vivemos um momento de cenário econômico apático, com inflação caindo devagar, expectativas de taxa de juros em patamares altos por mais tempo, e baixo crescimento econômico.

Desde o início desse ano acompanhamos as expectativas de que a inflação só voltará ao intervalo de metas em 2024. Isso foi apontado na carta aberta do Banco Central<sup>1</sup>, e vem sendo consistentemente registrado nas expectativas do Top 5 de longo prazo do Focus<sup>2</sup>. Então apesar dos movimentos atípicos que observamos<sup>3</sup> e que observaremos<sup>4</sup> nos próximos meses, é esperado que o sistema de metas de inflação volte a ser bem-sucedido apenas no horizonte de 2 anos.

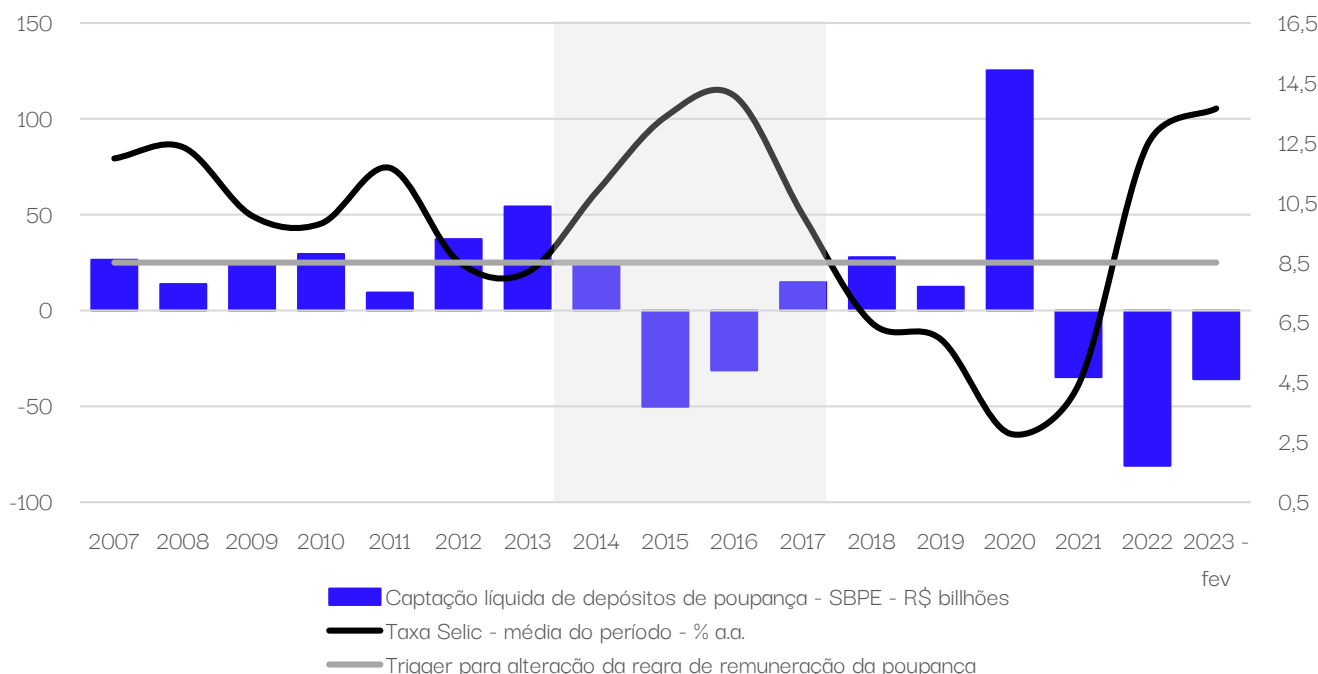
A consequência dessa inflação que cai a ritmo lento é uma política monetária restritiva por mais tempo, como vem sinalizando o Copom de forma recorrente em suas atas. O mercado vem precificando uma queda discreta da Selic em 2023, mas se a autoridade monetária continuar perseguindo os planos informados, o mais provável é que tenhamos a manutenção da taxa até o final desse ano, com afrouxamento apenas a partir de 2024. Com uma taxa de juros acima de 10% por mais tempo, também é esperado baixo crescimento econômico para os próximos anos.

O que pode mudar esse cenário é uma nova regra fiscal que mostre o compromisso do atual governo com o controle da dívida pública, re-ancorando as expectativas de inflação. E reformas estruturais que ajudem no crescimento do PIB potencial. Enquanto isso, seguimos monitorando a impassibilidade das expectativas.

Mesmo nesse cenário econômico desafiador, acreditamos que existem muitas oportunidades possíveis. O aperto monetário se traduziu rapidamente em uma saída de capital da caderneta de poupança para outros ativos com maiores retornos projetados; um movimento contrário do ocorrido durante os primeiros 12 meses pandemia, quando grande parte das famílias esteve confinada em suas casas, reduzindo gastos com serviços e facilitando a formação da reserva financeira. A formação de reserva financeira conjugada às baixas taxas de juros impactaram positivamente a captação líquida em 2020.

A caderneta de poupança é a principal fonte de funding de financiamento imobiliário, tanto para pessoas físicas como para pessoas jurídicas.

## Gráfico (1): Captação Líquida e trigger de remuneração da poupança



Fonte: Banco Central do Brasil

O aperto monetário conjugado à desaceleração econômica e a alta alavancagem atual dos desenvolvedores imobiliários é, sob a nossa ótica, uma boa oportunidade para originarmos produtos estruturados de alto rendimento, mesmo que tenhamos que ter mais cautela com as empresas com quem nos associaremos dada a dificuldade (e custo) de funding atual.

<sup>1</sup>Carta aberta do presidente do Banco Central ao Ministro da Fazenda explicando a inflação acima do limite superior do intervalo de tolerância da meta em 2022, disponível em [https://www.bcb.gov.br/content/controleinflacao/controleinflacao\\_docs/carta\\_aberta/carta2022.pdf](https://www.bcb.gov.br/content/controleinflacao/controleinflacao_docs/carta_aberta/carta2022.pdf).

<sup>2</sup>Instituições de mercado com maior acerto nas projeções de longo prazo do Pesquisa Focus.

<sup>3</sup>A incerteza sobre o regime de metas de inflação, com o debate recente sobre a manutenção da independência do Banco Central e da alteração antecipada das metas estabelecidas pelo CMN, resultou em piora adicional das expectativas - como pode ser observado no relatório de distribuição de frequência das expectativas de mercado, disponível em <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/focusdistribuiçoesfrequencia>.

<sup>4</sup>O IPCA acumulado em 12 meses ficará dentro do intervalo de metas de inflação nos próximos meses, atingindo o seu vale em Jun/23 e, a partir disso, retornando ao patamar anterior. Mas esse efeito é transitório, e decorrente da deflação observada em julho, agosto e setembro de 2022 - em função de desoneração dos combustíveis. Apesar disso, esse resultado pode aquecer o debate a respeito da independência do Banco Central.

# Comentários cy.capital

O número de investidores do fundo cresceu mais de 5% no mês de fevereiro e a média de negociação dos últimos 30 dias foi superior a R\$ 400 mil. Estes dados refletem o aumento de liquidez do CYCR11, proporcionando maior segurança para nossos cotistas.

Ao longo do mês, realizamos mais um aporte no empreendimento T-65, onde temos participação na SPE desenvolvedora, conforme já abordamos no Relatório de janeiro. Além disso, integralizamos R\$ 8,0 MM do CRI São Benedito, com remuneração de CDI + 3,0%. Esta operação é garantida pelo aval dos sócios da empresa, por um Fundo de Reserva e pela Alienação Fiduciária de imóveis que montam um LTV de cerca de 60%.

Sobre os CRIs que já constavam em nosso portfólio, houve amortização extraordinária de cerca de R\$ 1,8 MM do CRI TPA, devido à comercialização de uma unidade em estoque do empreendimento Dsgn Lorena, objeto de garantia da operação.

A distribuição do mês foi de R\$ 0,1/cota (base R\$ 10,00), equivalente a um dividend yield anualizado de 15,76%.<sup>2</sup> Desde que iniciamos a negociação do CYCR11 na B3, em novembro de 2021, distribuímos uma média de R\$1,17/cota<sup>1</sup>, o que representa um dividend yield anualizado de 18,59%<sup>2</sup>.

O patrimônio líquido do FII encerrou o mês balanceado entre inflação e CDI, estando 38,62% alocado à CDI e 61,38% atrelado à inflação, que foi positiva nos últimos 5 meses, atingindo 0,84% no mês de fevereiro. Quanto à alocação em CDI, 20,51% está alocado em CRIs, 5,62% alocado em FIIs e continuamos realizando operações compromissadas com o recurso não alocado, lastreadas em CRIs com rentabilidade atrelada ao CDI.

Quanto ao valor da nossa cota, que veio caindo nos últimos meses, como uma combinação de baixa liquidez e da venda sistemática de cotas de fundos devido à alta da Selic, acreditamos numa breve recuperação, tanto através do aumento da liquidez, quanto ao IPCA acima de 0,50% nos últimos 3 meses. Estes movimentos fazem com que o CYCR11 continue muito bem posicionado para continuar distribuindo um *dividend yield* em linha com o que vem sendo distribuído nos últimos meses.

## Características do Portfólio

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

Cota base 10  
distribuição Fev/23

**15,76%**

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

**R\$ 1,17/cota**

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

**18,59%**

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

**87,51%**

Percentual Alocado<sup>3</sup>

**14**

CRIs

**5**

FIIs

**3**

Co-inc

**6928**

Cotistas

## Informações Gerais

### Objetivo do Fundo:

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

### CNPJ:

36.501.233/0001-15

### Código B3:

CYCR11

### Código ISIN:

BRCYCRCTF004

### Administrador:

BANCO GENIAL S.A.

### Gestor:

CY.CAPITAL

### Início do Fundo:

21/06/2021

### Taxa de Administração e Consultoria:

1.00% a.a. do PL do Fundo

### Taxa de Performance:

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

### Valor de Mercado:

(Data base 28/02/23)

R\$ 132.974.096,00

### Patrimônio Líquido:

(Data base 28/02/23)

R\$ 156.698.165,40

<sup>1</sup> Valores desde o início da negociação na B3 em Novembro/2021

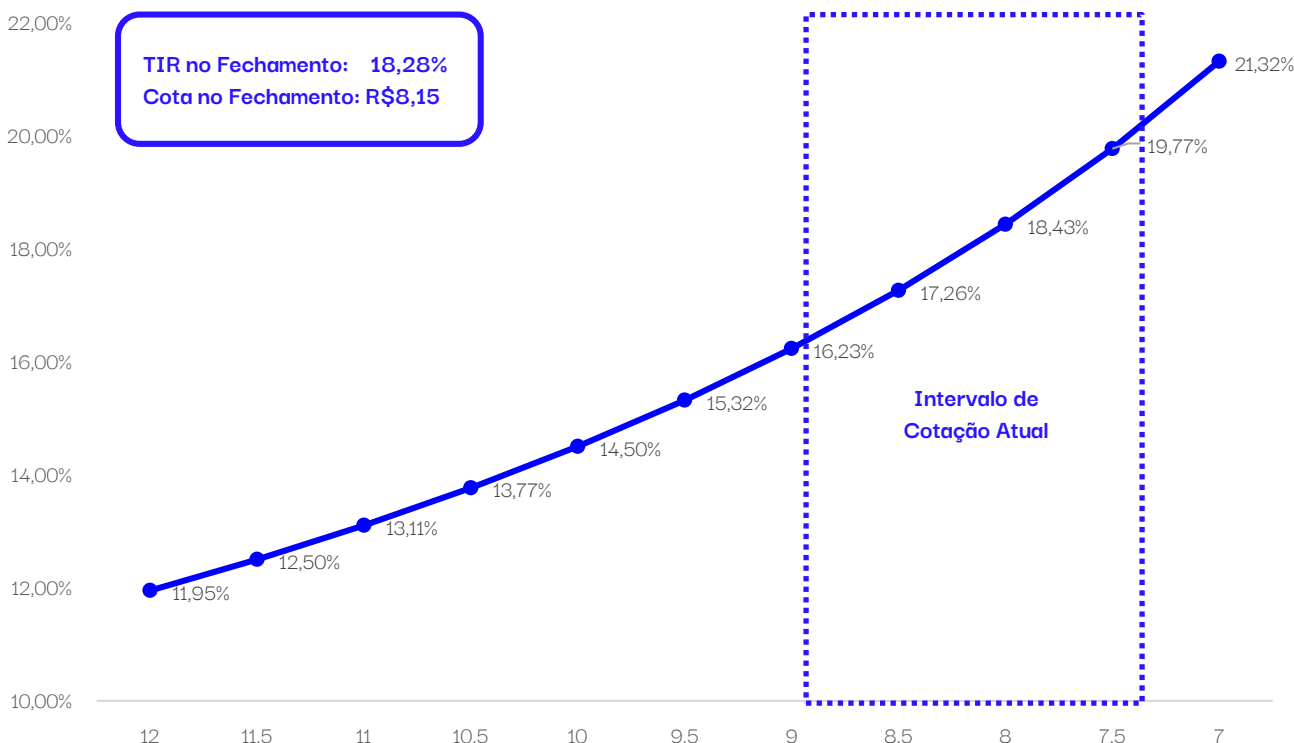
<sup>2</sup> DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses

<sup>3</sup> Alocação no último dia útil de fevereiro

# Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Jan23	Fev23	6 meses (set- fev)	Desde Nov/21 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.284.436	1.599.277	7.134.150	14.551.221
Ganho de Capital RF	228.969	24.460	1.919.922	2.732.548
Lucro venda de ativos	181.487	130.712	2.869.762	3.913.788
Dividendos FII	129.782	144.188	791.640	954.093
<b>Receitas</b>	<b>1.824.673</b>	<b>1.898.638</b>	<b>12.715.474</b>	<b>22.151.650</b>
Despesas Operacionais	-270.250	-269.698	-1.071.857	-1.794.631
<b>Despesas</b>	<b>-270.250</b>	<b>-269.698</b>	<b>-1.071.857</b>	<b>-1.794.631</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.554.423</b>	<b>1.628.940</b>	<b>11.643.617</b>	<b>20.272.700</b>
<b>Distribuição</b>	<b>1.550.505</b>	<b>1.631.584</b>	<b>9.982.767</b>	<b>20.238.450</b>
<b>Distribuição média por cota<sup>3</sup></b>	<b>0,10<sup>2</sup></b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,12</b>

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

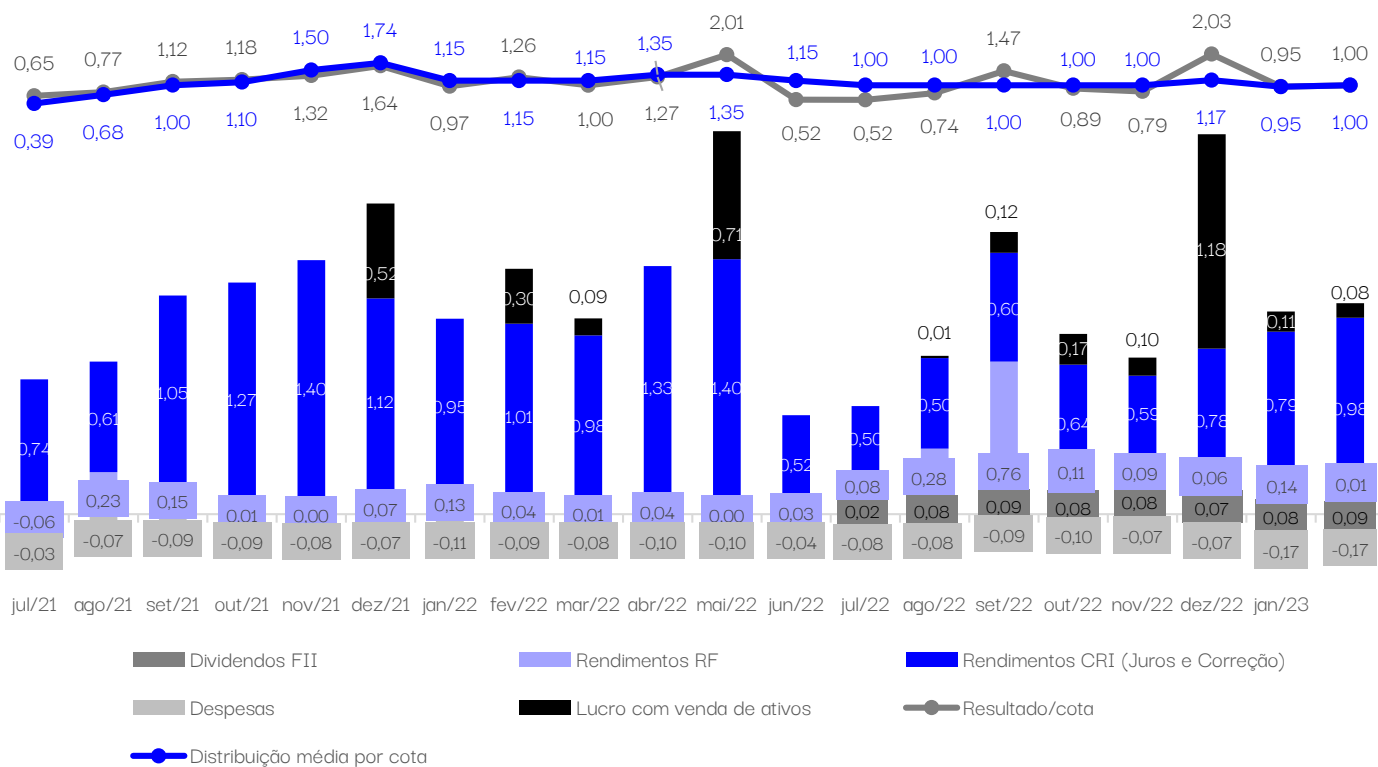


<sup>1</sup> Valores desde o início da negociação na B3 em Novembro/2021

<sup>2</sup> Valor arredondado com base na distribuição de R\$ 0,095/cota em jan/23.

<sup>3</sup> Retorno líquido e DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 10/03/2023 e INCC estimado de 6%

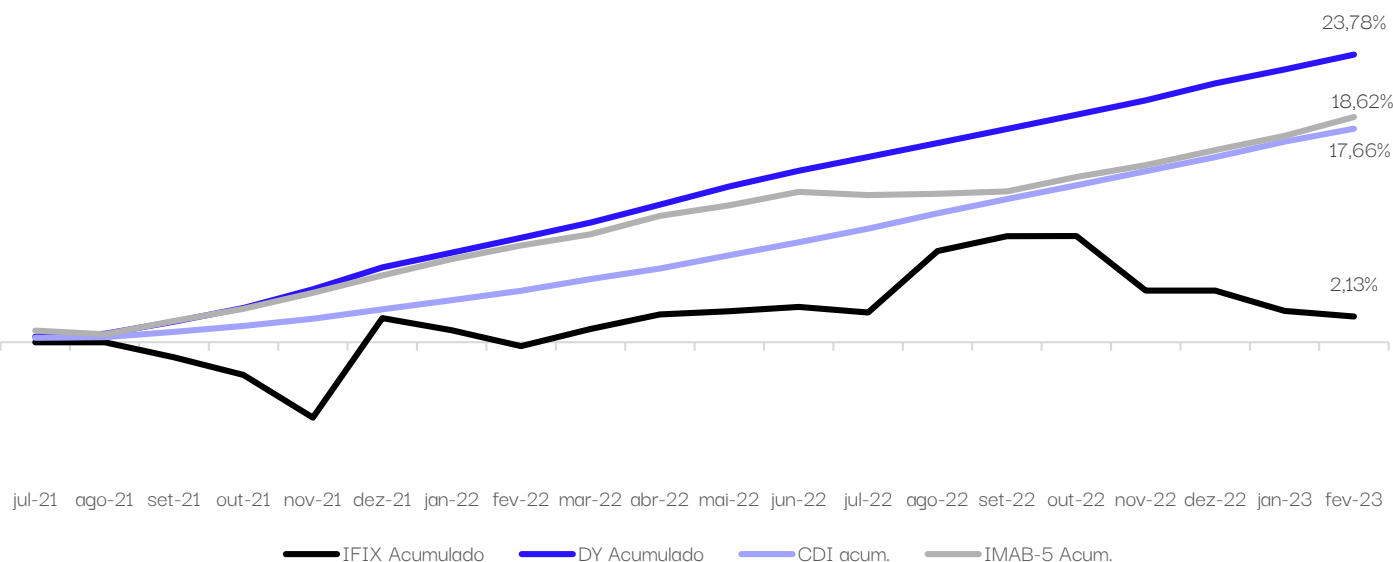
# Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses<sup>1</sup>



## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%
CDI de Fevereiro	0,92%
IFIX do mês	-0,45%

Rent. Acumulada Da carteira	23,78%
IMAB-5 Acumulado	18,62%
CDI Acumulado	17,66%
IFIX Acumulado	2,13%
Rentabilidade Acumulada sobre o CDI	134,66%



<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

## Fevereiro:

- Integralização de R\$ 8,00 MM do CRI São Benedito, com taxa de CDI+3,00%.
- Amortização extraordinária de R\$ 1,8 MM do CRI TPA devido à comercialização de duas unidades..
- Aporte de R\$ 0,26 MM na SPE da incorporadora Somos, onde o fundo terá 40% de participação.

## Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	PHV 22H1389755	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	14,8	9,45%	ago/22	ago/29	42%	3,0
2	CRI	Pulv. Res. 21L0735965	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	11,7	7,46%	dez/21	set/38	54%	5,7
3	CRI	Amora 22H1116780	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ Mensal	8,8%	Não	11,1	11,1	7,05%	ago/22	ago/27	70%	4,0
4	CRI	San Remo 21E0751261	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	9,00%	Sim <sup>1</sup>	11,9	10,5	6,67%	ago/21	mai/26	54%	2,5
5	CRI	Harmonia da Vila 22J1370286	Residencial	Término de Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>1</sup>	10,0	10,1	6,43%	nov/22	nov/25	33%	3,0
6	CRI	TPA 21H0892530	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	8,70%	Sim <sup>1</sup>	12,0	9,7	6,15%	set/21	ago/26	67%	3,0
7	CRI	RNI 22C0899517	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	9,5	6,08%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
8	CRI	Helbor 22H1104501	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	9,4	6,00%	set/22	ago/27	80%	2,5
9	CRI	São Benedito 22L1607693	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	7,9	5,06%	fev/23	fev/29	62%	3,3
10	CRI	Pulv. Res. II 22L1473410	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	6,6	6,7	4,25%	dez/22	dez/31	53%	6,0
11	Co-Inc	Tarjab Tangram	Residencial	Equity Preferencial	INCC+ mensal	15,40%	Não	6,1	6,1	3,87%	jan/21	fev/23	-	1,0
12	Co-Inc	Tarjab Refuge	Residencial	Equity Preferencial	INCC+ mensal	29,90%	Não	5,6	5,6	3,56%	mai/22	fev/23	-	1,0
13	CRI	Bari 2 22I0099580	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	4,8	3,08%	set/22	mar/43	49%	5,2
14	CRI	Bari 22C0899517	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	3,5	2,26%	abr/22	mar/41	52%	4,7
15	CRI	3Z 21I0683349	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	2,8	1,81%	out/21	out/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
16	Co-inc	Somos	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	0,8	0,8	0,54%	jan/23	Ago/25	-	3,0
17	CRI	Cashme 20L0610016	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	5,00%	Não	8,2	0,7	0,43%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
	Caixa	Aplicações	Caixa <sup>2</sup>	-	DI mensal	-	Não	19,6	19,6	12,49%	-	-	-	-

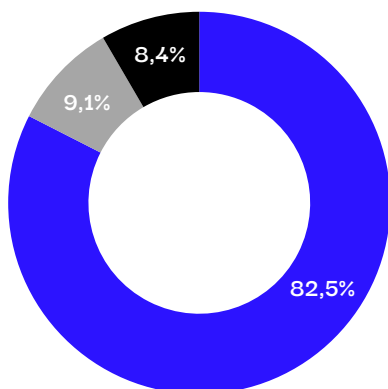
#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	VGIR11	Valora	Recebíveis Imobiliários	DI	4,873	3,104%	7,77%	15,53%
2	FII	KNCR11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	3,952	2,517%	6,88%	13,51%
3	FII	OUIJP11	Ourinvest JPP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1,036	0,660%	7,70%	16,14%
4	FII	CPTS11	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,861	0,548%	5,72%	14,37%
5	FII	XPCI11	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,850	0,541%	6,02%	14,19%

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

<sup>2</sup> Com os recursos em caixa, estamos fazendo operações comprometidas lastreadas em CRIs indexados a CDI.

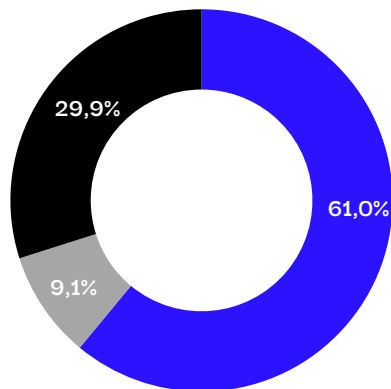
# Alocação

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador<sup>1</sup>



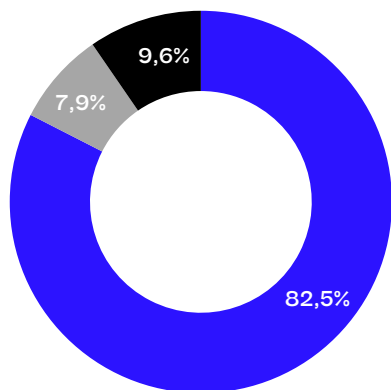
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM <sup>2</sup>
IPCA+	8,85%	8,91%
CDI+	3,05%	3,07%
INCC+	22,44%	22,44%%

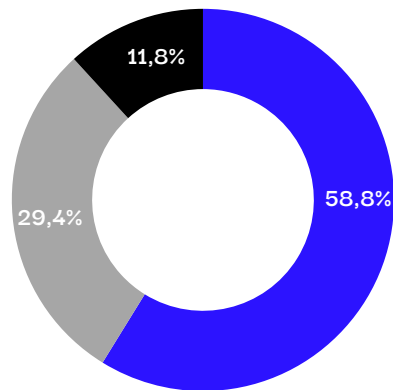
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



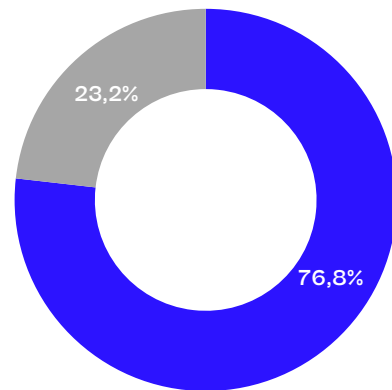
■ Sudeste ■ Centro-Oeste (DF) ■ Sul

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 comprometidas via CRI.

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



# Mais informações sobre os Ativos Alvo



## 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 M



## 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 MM



## CRI San Remo

### ATIVO 21E0751261

Operação com garantia de estoque com a Construtora San Remo, que possui atuação há 40 anos no mercado de alto luxo de Curitiba. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária de unidades em estoque do empreendimento (Avaliadas em 20,3 MM LTV 54%)
- Aval dos sócios (Pessoa física e jurídica)
- 100% de Cash Sweep em caso de venda das unidades
- Fundo de Reserva de 4 PMTs de juros



# Mais informações sobre os Ativos Alvo



## CRI TPA

### ATIVO 21H0892530

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

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

bari.

## CRI Bari

### ATIVO 22C0899517

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

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



## CRI RNI

### ATIVO 22E1178070

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

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

# Mais informações sobre os Ativos Alvo



## CRI Pulverizado Residencial II

### ATIVO 22L1473410

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

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

## CRI Cashme

### ATIVO 20L0610016

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

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



## CRI 3Z

### ATIVO 21I0683349

Operação com garantia de recebíveis e estoque com a 3Z Realty, incorporadora com lançamentos entregues nas cidades de Campinas, Americana, Paulínia, Hortolândia, Sumaré, Piracicaba, Santo André, São Bernardo do Campo e São Paulo. 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

# Mais informações sobre os Ativos Alvo



## 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 22H1389755

Operação com garantia de imóveis da PHV, incorporadora de mais de 20 anos de mercado realizou mais de 200 empreendimentos, 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 Alvo

bari.

## 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



## 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



## 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 Alvo



## 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



## Co-incorporação Somos

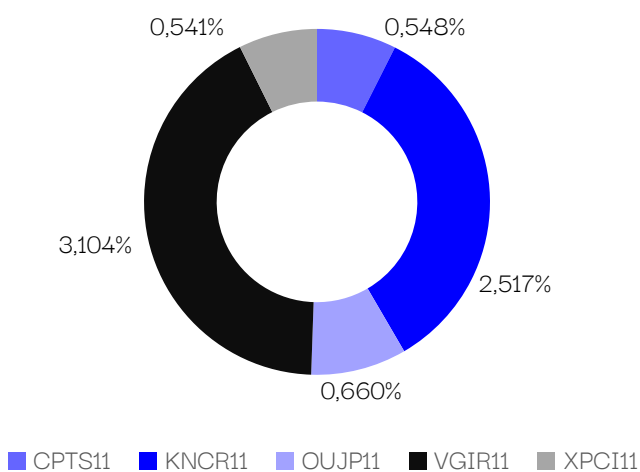
### Empreendimento T-65

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, em Goiânia, com lançamento previsto para abril/23.

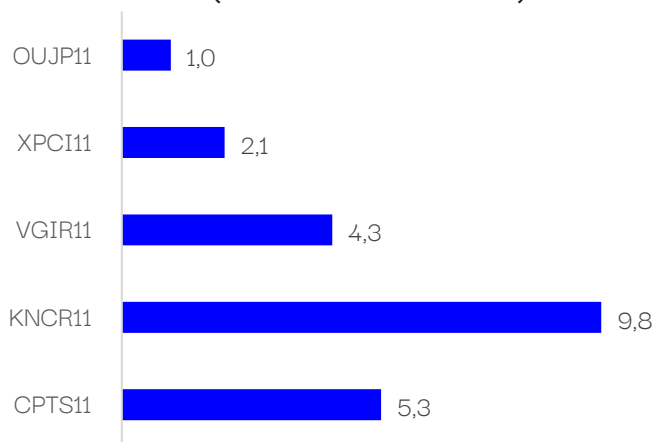
O fundo terá participação de 40% da SPE desenvolvedora que possui retorno estimado de INCC+23,80%.

# Alocação em ativos de liquidez

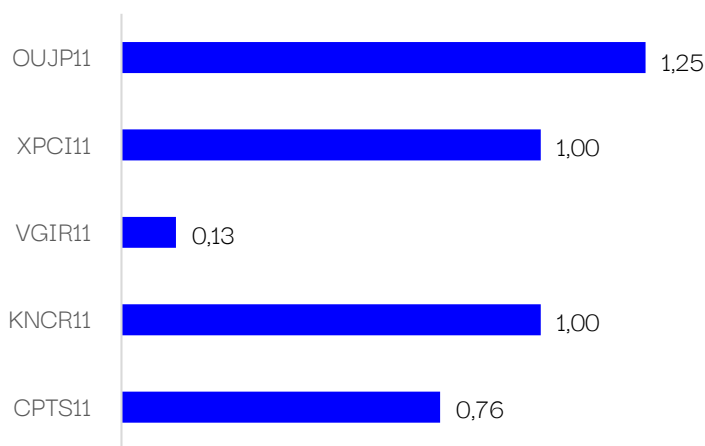
Alocação – FIIs (total 7,370%)



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



Distribuição Fevereiro (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 07/03/2023



# cy.capital

## GESTOR

---

Danny Niskier Gampel

Giovanna Gottlieb

Ilana Krutman Tamer

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Danilo Hannun

Eliane Teixeira

João Vitor Risques

Para mais informações, entrar em contato através do email

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



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.