
CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Setembro 2023



Visão Macroeconômica

O ciclo de corte da taxa Selic continua, enquanto a inflação segue em trajetória benigna - convergindo à meta. A atividade econômica também segue o caminho de desaceleração gradual, com surpresas pontuais que podem ser explicadas por diferentes fatores. Mas as incertezas no cenário externo e na política fiscal estão deixando os mercados mais agitados nas últimas semanas, com deterioração das expectativas da taxa de juros terminal do ciclo de afrouxamento monetário em andamento.

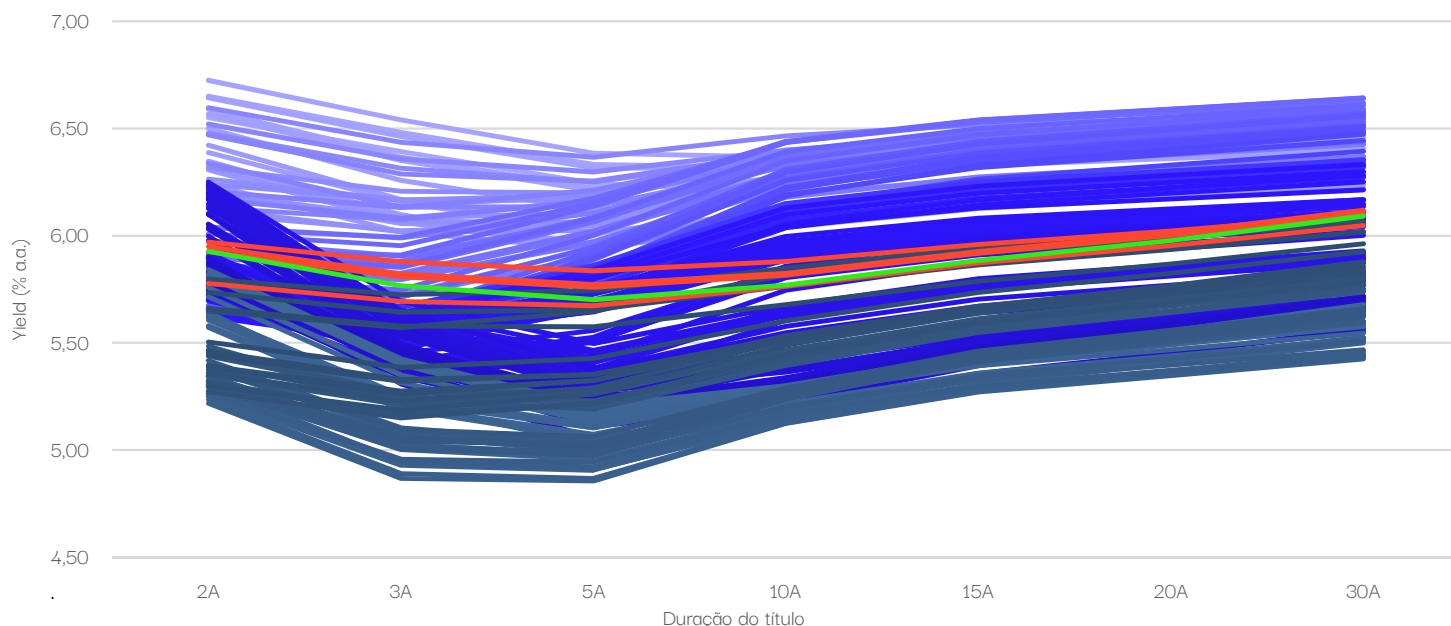
Na Ata¹ de sua última reunião, o Copom sinalizou novamente que pretende manter o ritmo de cortes em 0,50 p.p. nas próximas reuniões, julgando como pouco provável uma intensificação nesse processo de ajuste. O comitê também trouxe uma discussão nova, sobre os motivos de observarmos crescimento econômico mais resiliente nos últimos trimestres, tentando dar luz à subestimação que temos observado nas projeções do PIB desde 2021. Quatro explicações possíveis que podem estar contribuindo para esse erro nas estimativas são: (i) os efeitos indiretos que a pujança do setor agropecuário pode ter tido sobre outros setores da economia, (ii) o aumento da renda disponível² dando suporte ao consumo, (iii) a taxa de juros neutra³ pode ser mais elevada do que está sendo estimado pelo Banco Central, e (iv) o crescimento potencial pode ter se elevado devido a reformas regulatórias e avanços institucionais⁴.

Apesar das surpresas do PIB realizado *versus* projetado, de modo geral os indicadores setoriais continuam trazendo alguma desaceleração da atividade econômica, e o IPCA segue com uma dinâmica mais benigna, com desaceleração dos núcleos. Mas os dados fiscais sinalizam de forma cada vez mais contundente a dificuldade que o governo tem à frente para cumprir a meta de déficit primário igual a zero para o próximo ano. As medidas de arrecadação apresentadas pelo governo podem não atingir a potencial geração de receita, ou serem desidratadas no Congresso. Resta saber se, diante do descumprimento da meta, o governo respeitará os mecanismos estabelecidos no novo arcabouço fiscal. Caso haja a possibilidade de a meta não ser cumprida, o governo precisará iniciar um processo de contingenciamento de despesas a partir de março de 2024, que é quando o Planejamento e o Tesouro terão que fazer o relatório bimestral de avaliação de receitas e despesas.

Até lá, os mercados seguem contaminados pelas incertezas na política fiscal, com uma pitada de dúvidas com relação ao cenário externo, que passou a prever taxas de juros mais altas, por mais tempo, nas economias desenvolvidas. Essas expectativas trazem dúvidas sobre até onde pode ir o ciclo de cortes de taxas de juros no Brasil. Enquanto as projeções dos economistas⁵ indicam expectativas de uma taxa de juros real próxima a 4,8% no horizonte de 3 anos, o mercado precifica juros futuros em torno de 5,7%, nesse mesmo horizonte temporal.

A evolução do IDkA desde o início de 2023, apresentada no gráfico abaixo, deixa mais evidente esse processo de deterioração das expectativas de taxas de juros. O IDkA é o Índice de Duração Constante ANBIMA, que acompanha o retorno dos títulos sintéticos de duração constante indexados ao IPCA. Ele é calculado diariamente a partir de vértices escolhidos da Estrutura a Termo da Taxa de Juros (ETTJ) construídas com base nas taxas indicativas de títulos públicos de mercado secundário. Em termos práticos, nos traz um indicativo das expectativas de mercado com relação aos juros reais futuros de curto, médio e longo prazo.

IDkA - Índice de Duração Constante ANBIMA



Fonte: ANBIMA. Elaboração Cy Search.

Para a leitura do gráfico: (i) As linhas azuis são mais escuras quando se referem ao período mais recente, (ii) as linhas cor de laranja se referem à semana passada e (iii) a linha verde se refere ao último dia útil da semana passada. O vértice de 3 anos, nas semanas mais recentes (linhas azuis escuras), chegou a indicar expectativas de taxas de juros reais abaixo de 5%. Em poucas semanas, com a deterioração das expectativas, os juros futuros já se aproximaram de 6% novamente.

¹ Disponível em < <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/atascopom>>.

² Seja em função do dinamismo do mercado de trabalho, da queda de preços de alimentos ou de programas de transferência de renda.

³ Taxa de juros neutra é aquela que torna a política monetária neutra, ou seja, nem expansionista nem contracionista.

⁴ Como a criação da TLP, Reforma da Previdência, Reforma Trabalhista, lei dos distratos, autonomia do Banco Central, entre outras.

⁵ Taxa de juros real calculada a partir das projeções do Relatório Focus de 6 de outubro de 2023 para IPCA e Selic em 2025/2026. Disponível em < <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>>.

Comentários Cy.capital

No mês de setembro, o número de investidores do fundo continuou crescendo, alcançando aproximadamente 14 mil cotistas. Estes dados trazem maior segurança para nossos investidores, já que proporcionam maior liquidez do CYCR11 na B3.

Ao longo do mês, foram desembolsados R\$ 6,5 MM divididos em 2 CRIs de origem própria. O primeiro deles, um CRI para construção de um empreendimento residencial, localizado em Pinheiros/SP, com 90% de vendas realizadas e 15% de obras já executadas, teve sua primeira integralização no valor de R\$ 3,0 MM. Este CRI tem taxa de CDI + 5,00% e terá desembolsos semestrais conforme medição de obra. Já a outra operação, com taxa de IPCA + 11,00% e valor de R\$ 3,5 MM, se refere ao segundo desembolso do CRI Epiroc que já constava em nossa carteira. Também vale destacar que estruturamos mais uma integralização no CRI Pulverizado Residencial II, com taxa de IPCA + 9,75% e valor de R\$ 8,4 MM, sendo liquidado no início de outubro.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, houve amortização extraordinária de cerca de R\$ 0,5 MM do CRI TPA, devido à comercialização de uma unidade em estoque do empreendimento Dsgn Lorena, objeto de garantia da operação.

Com a distribuição do mês, alcançamos uma média de distribuição de R\$ 1,12/cota¹, desde que iniciamos a negociação do CYCR11 na B3, em novembro de 2021, o que representa um *dividend yield* anualizado de 15,05%².

O FII encerrou o mês com 17 CRIs, todos adimplentes, além de participação em 3 empreendimentos (Co-incorporações). O PL ficou balanceado entre inflação e CDI, estando 34,35% alocado à CDI e 65,65% atrelado à inflação. Quanto à alocação em CDI, 19,34% está alocado em CRIs, 5,52% 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, tivemos mais uma valorização em relação ao fechamento do mês anterior, o que acreditamos ser resultado tanto do aumento da liquidez na B3, quanto do IPCA estar mais controlado, assim aumentando a expectativa do mercado para a queda da Selic. 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 Set/23

13,31%

Yield Anualizado da
distribuição de Set/23²

R\$ 1,12/cota

Cota base 100
distribuição média¹

15,05%

Yield Anualizado da
distribuição média²

90,52%

Percentual Alocado

17

CRIs

4

FIIs

3

Co-inc

13.654

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 30/09/23)

R\$ 155.816.272,00

Patrimônio Líquido:

(Data base 30/09/23)

R\$ 160.946.931,94

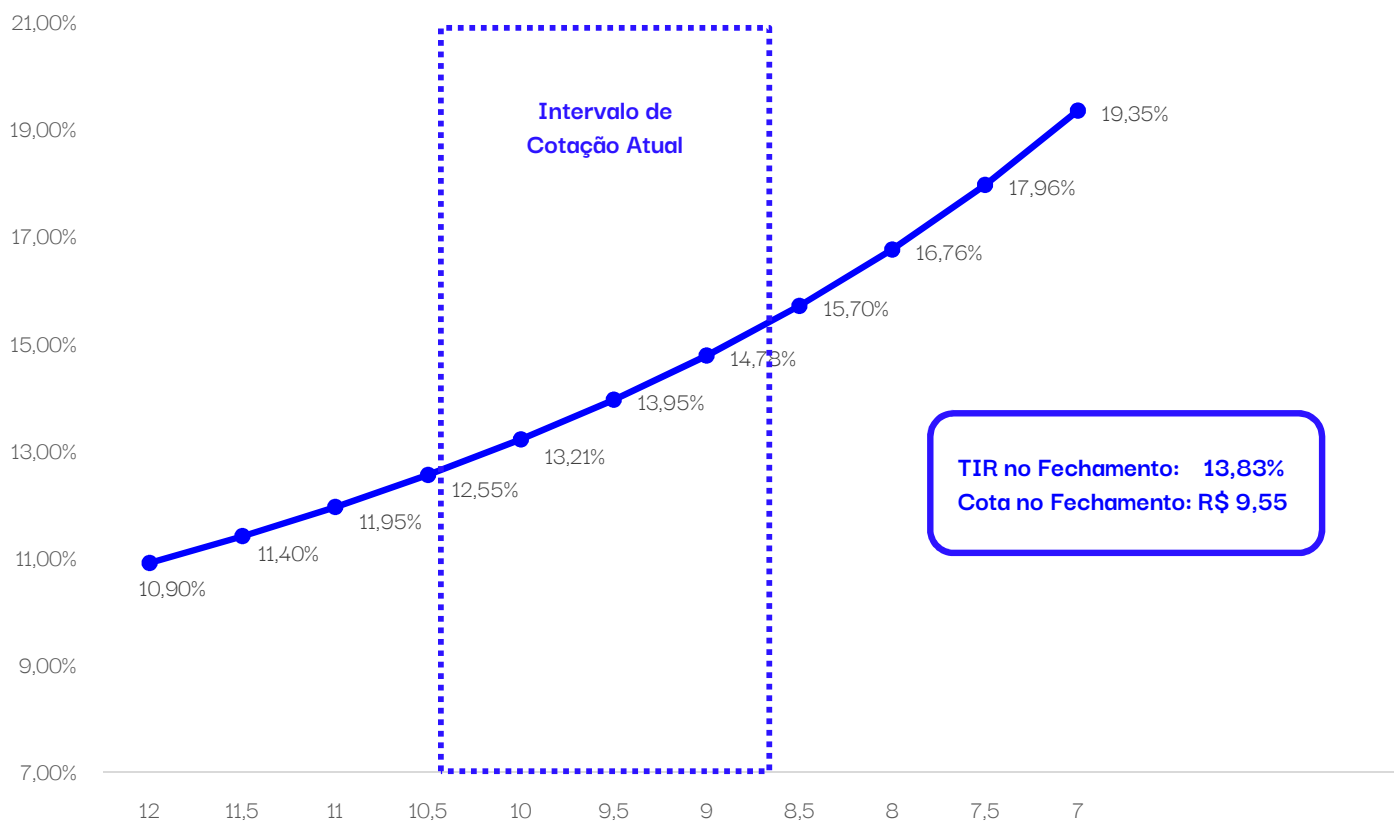
¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

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

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Ago23	Set23	6 meses (Abr-Set)	Desde Nov/21 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.138.267	1.314.577	8.497.311	24.427.133
Ganho de Capital RF	76.678	94.653	306.956	3.119.241
Lucro venda de ativos e Co-inc	488.065	70.157	1.701.766	5.798.701
Dividendos FII	138.633	130.893	825.424	1.910.410
Receitas	1.841.642	1.610.279	11.330.576	35.255.485
Despesas Operacionais	-126.457	-152.683	-1.217.964	-3.268.271
Despesas	-126.457	-152.683	-1.217.964	-3.268.271
Resultado	1.715.185	1.457.596	10.112.612	31.987.212
Distribuição	1.631.584	1.631.584	10.034.242	31.903.775
Distribuição média por cota³	0,10	0,10	0,11²	0,11²

Retorno projetado da carteira em 2023³



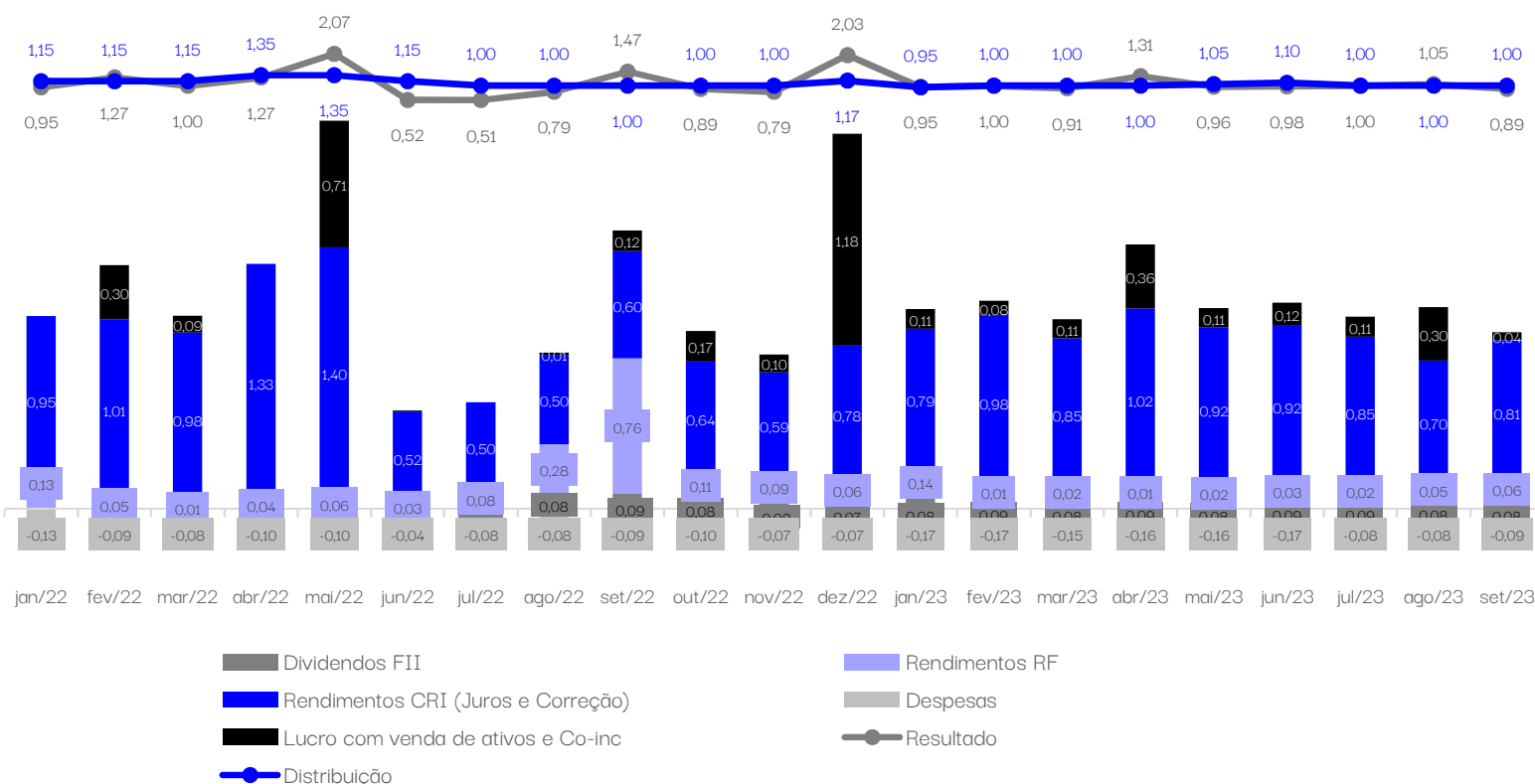
¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

² Valor arredondado da média R\$ 0,103 das distribuição do semestre. Valor arredondado da média R\$ 0,112. das distribuição desde nov/21.

³ Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 30/09/2023 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.

Nota: Até out/2021 temos uma reserva acumulado de cerca de R\$ 265 mil. A partir de nov/2021, acumulamos mais R\$ 83 mil. Nota²: Reserva de IPCA acumulado de R\$ 89 mil

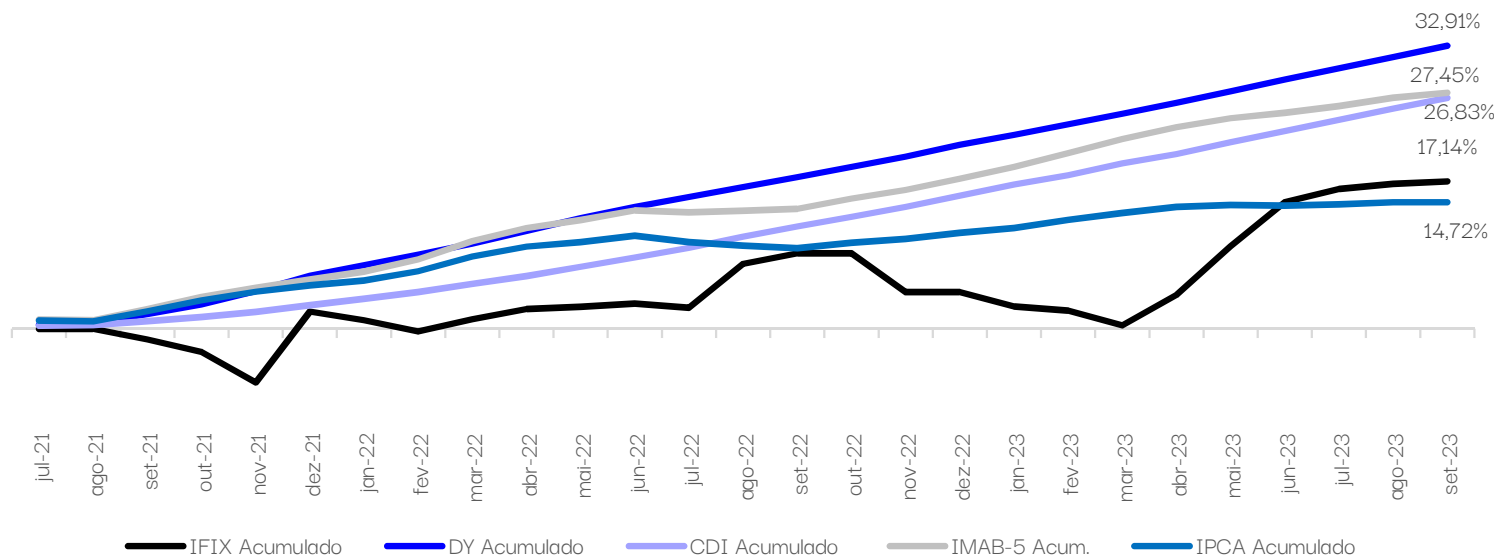
Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses¹



Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%
CDI de julho	1,00%
IFIX do mês	0,26%

Rentabilidade acumulada da carteira	32,91%
IMAB-5 Acumulado	27,45%
CDI Acumulado	26,83%
IFIX Acumulado	17,14%
IPCA Acumulado	15,02%
Rentabilidade Acumulada sobre o CDI	122,63%



¹Distribuição 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 da primeira parcela no valor de R\$ 3,0 M no CRI Bioma com taxa de CDI + 5,00%
- Integralização da segunda parcela no valor de R\$ 3,5 M no CRI Epiroc com taxa de IPCA + 11,00%
- Amortização extraordinária do CRI TPA no valor de R\$ 526 mil devido a comercialização de uma unidade do DSGN Lorena que será quitada até jan/24

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Harmonia da Vila 22J1370286	Residencial	Término de Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ¹	15,0	15,0	9,32%	nov/22	nov/25	33%	3,0
2	CRI	aMORA 22H1116780	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ Mensal	8,8%	Não	14,3	14,5	9,09%	ago/22	ago/27	70%	4,0
3	CRI	PHV 22H1389755	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	14,0	8,71%	ago/22	ago/29	42%	3,0
4	CRI	Pulv. Res. 21L0735965	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	12,2	7,67%	dez/21	set/38	54%	5,7
5	CRI	RNI 22E1178070	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	9,7	6,07%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
6	CRI	Bari 3 23B0508037	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	8,1	5,04%	mar/23	mai/43	38%	3,7
7	CRI	São Benedito 22L1607693	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	7,6	4,74%	fev/23	fev/29	62%	3,3
8	CRI	Helbor 22H1104501	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	6,6	4,07%	set/22	ago/27	80%	2,5
9	CRI	Pulv. Res. II 22L1473410	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	6,6	6,4	4,03%	dez/22	set/32	53%	6,0
10	CRI	TPA 21H0892530	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	8,70%	Sim ¹	12,0	5,8	3,91%	set/21	ago/26	67%	3,0
11	CRI	Bari 2 22I0099580	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	4,6	2,88%	set/22	mar/43	49%	5,2
12	CRI	Bari 22C0899517	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	3,4	2,12%	abr/22	mar/41	52%	4,7
13	CRI	3Z 21I0683349	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	2,3	1,48%	out/21	out/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
14	Co-Inc	Tarjab Tangram	Residencial	Equity Preferencial	INCC+ mensal	15,40%	Não	6,1	0,0 ³	0,00%	jan/21	fev/23	-	1,0
15	Co-Inc	Somos	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	2,9	2,9	1,81%	jan/23	ago/25	-	3,0
16	Co-Inc	Tarjab Refuge	Residencial	Equity Preferencial	INCC+ mensal	29,90%	Não	5,6	0,0 ³	0,00%	mai/22	fev/23	-	1,0
17	CRI	Cashme 20L0610016	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	5,00%	Não	8,2	0,1	0,15%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
18	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,0	7,0	2,17%	ago/23	out/34	77%	3,1
19	CRI	Lendme 23G2246560	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	12,0	7,42%	ago/23	jan/43	28%	9,1
20	CRI	Bioma 23H2512601	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Não	3,0	3,0	1,87%	set/23	fev/26	45%	1,1
	Caixa	Aplicações	Caixa ²	-	DI mensal	-	Não	13,3	15,3	12,68%	-	-	-	-

#	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	4,903	3,04%	7,47%	14,94%
2	FII	KNCR11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	4,011	2,49%	6,79%	13,56%
3	FII	XPCI11	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,936	0,58%	5,91%	11,12%
4	FII	OPTS11	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,956	0,59%	5,38%	9,58%

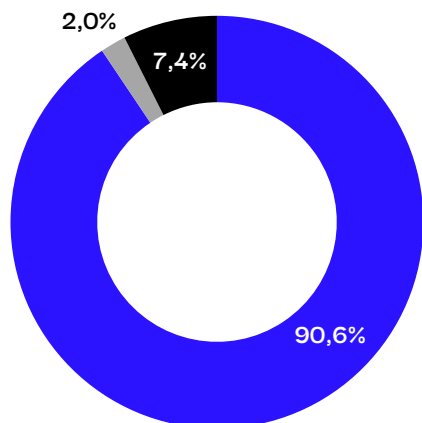
¹ Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

² Com o caixa, temos feito operações compromissadas via CRIs indexados a CDI.

³ Todo o capital investido já foi devolvido, além do lucro distribuído em dez/22 e ago/23. Nosso lucro poderá ser majorado devido ao kicker que temos de 15%.

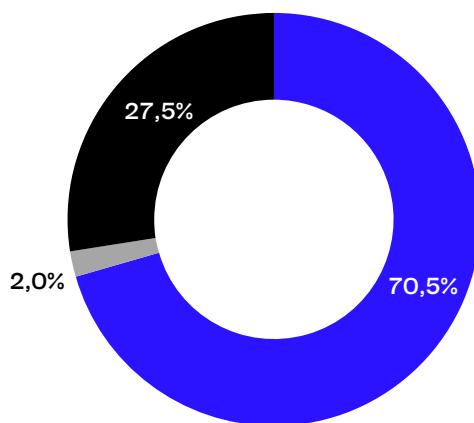
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador¹



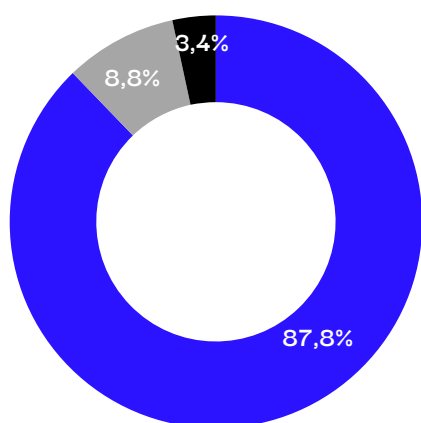
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	9,50%	9,44%
CDI+	3,29%	3,28%
INCC+	23,80%	23,80%

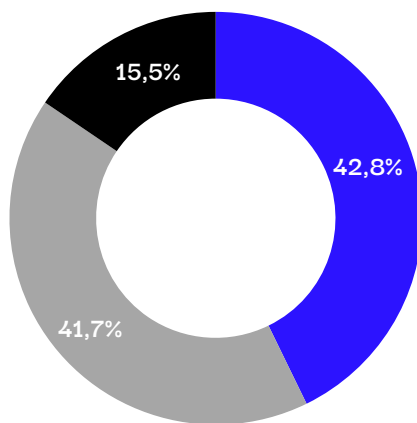
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



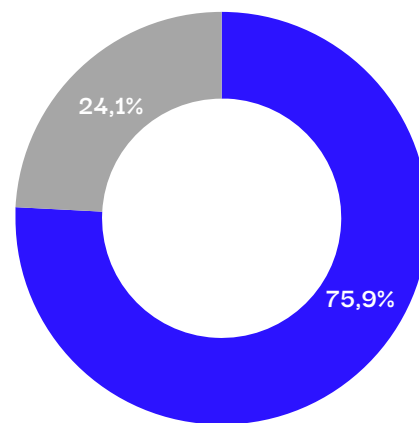
■ Sudeste ■ Centro-Oeste (DF) ■ Sul

Por segmento



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

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

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI TPA

ATIVO 21H0892530

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

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



CRI Bari

ATIVO 22C0899517

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

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



CRI RNI

ATIVO 22E1178070

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI 3Z

ATIVO 21I0683349

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

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

CRI Cashme

ATIVO 20L0610016

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

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



CRI Pulverizado Residencial II

ATIVO 22L1473410

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI aMORA

ATIVO 22H1116780

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

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



CRI PHV

ATIVO 20L0610016

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

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



CRI Helbor

ATIVO 22H1104501

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



Co-incorporação Tarjab

Empreendimento Refuge

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

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

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

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

CRI Bari II

ATIVO 22I0099580

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

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

bari.



Co-incorporação Tarjab

Empreendimento Tangram

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

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

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Harmonia da Vila

ATIVO 22J1370286

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

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

CRI Bari III

ATIVO 22I0099580

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

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

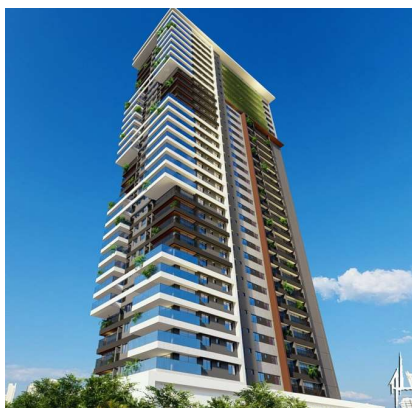
bari.

Co-incorporação Somos

Empreendimento Tangram

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

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



Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Pulverizado Residencial

ATIVO 21L0735965

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

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

CRI Lendme

ATIVO 23G2246560

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

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



CRI São Benedito

ATIVO 22L1607693

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

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

Mais informações sobre os ativos do 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 Bioma

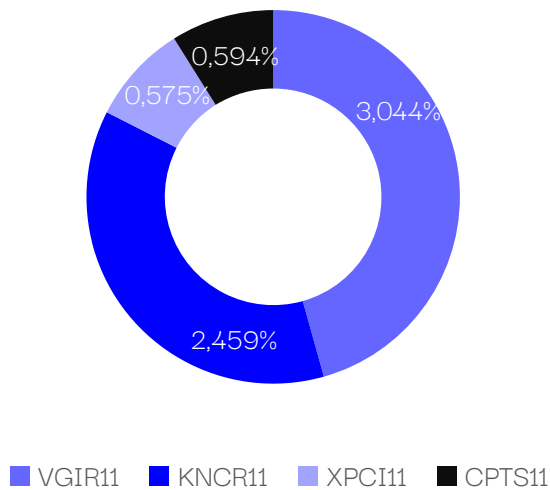
ATIVO 23H2512601

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

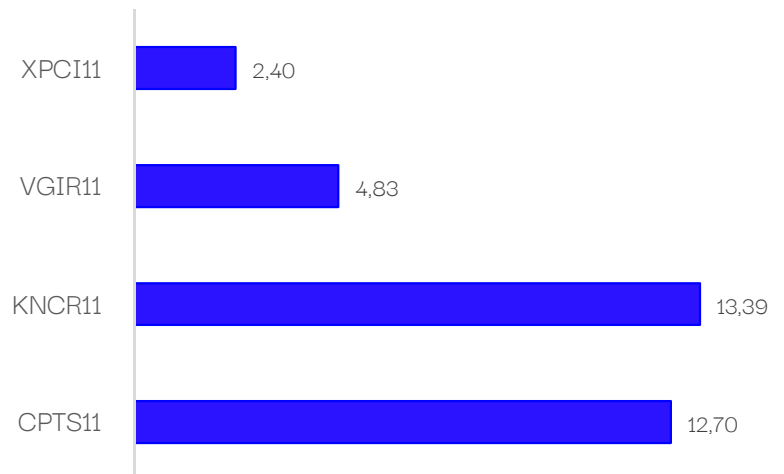
- Alienação fiduciária dos imóveis em desenvolvimento e futuras benfeitorias
- Alienação fiduciária das cotas da SPE
- Cessão fiduciária da totalidades dos recebíveis das unidades vendidas
- Cash Sweep dos recebíveis após término de obra
- Fundo de Reserva de 6 PMTs de juros
- Aval dos Sócios

Alocação em ativos de liquidez

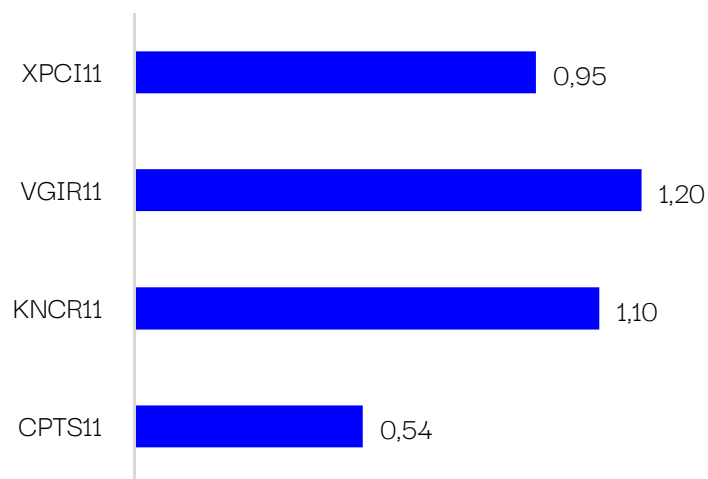
Alocação - FIIs (total 6,69%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição setembro (R\$/cota) - FIIs¹



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

² Base de cálculo 30/09/2023.

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

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.