
CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Dezembro 2024



Visão Macroeconômica

O ambiente macroeconômico de 2024 foi marcado por desafios expressivos, com reflexos diretos nas decisões de política monetária e implicações relevantes para os mercados financeiros. A inflação acima da meta e os desdobramentos sobre as expectativas do mercado reforçaram a necessidade de ajustes na taxa de juros, enquanto os sinais iniciais de desaceleração econômica indicam um cenário ainda em transição. Neste contexto, compreender os fatores que impulsionaram a inflação, as decisões do Banco Central e as perspectivas para a atividade econômica é essencial para avaliar o impacto desse cenário sobre os investimentos e a gestão do portfólio.

O IPCA fechou 2024 em 4,83%, acima do teto da meta de inflação de 4,50%. A média dos núcleos inflacionários encerrou o ano em 4,34%, indicando que as pressões não se restringiram a fatores transitórios ou temporários, mas sim refletiram uma dinâmica inflacionária mais persistente. A carta aberta enviada pelo presidente do Banco Central ao Ministro da Fazenda pontuou que os maiores vetores de contribuição para a inflação foram os segmentos de Serviços e Alimentação no domicílio (Tabela 1). No caso de Serviços, os fatores inerciais e a atividade econômica aquecida exerceram papel relevante. Já os preços de Alimentação no domicílio foram impactados pela combinação de eventos climáticos adversos – com a seca que afetou diversas regiões do país, o ciclo do boi, a depreciação do câmbio e o crescimento dos preços internacionais de algumas commodities agrícolas. Esses elementos reforçam o desafio do Banco Central em ancorar as expectativas de inflação, mesmo diante de sinais incipientes de desaceleração econômica.

Tabela 1: Segmentos do IPCA em 2024

Componentes e itens selecionados	Variação (%)	Peso no IPCA (%)	Contribuição para a variação do IPCA (p.p.)
Livres	4,89	74,14	3,62
Alimentação no domicílio	8,22	15,26	1,26
Bens industriais	2,89	23,35	0,67
Serviços	4,77	35,52	1,70
Administrados	4,60	25,86	1,21
IPCA	4,83	100,00	4,83

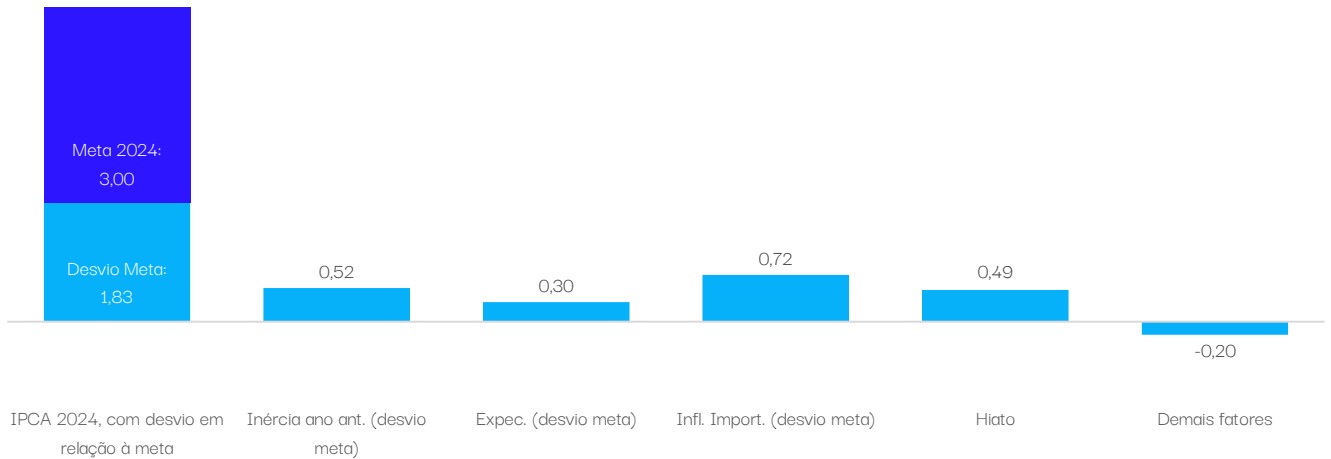
Fonte: Carta aberta divulgada pelo BC ao presidente do CMN, disponível em <https://www.bcb.gov.br/detalhenoticia/20495/nota?utm_source=chatgpt.com>.

O Banco Central também detalhou os principais fatores que contribuíram para o desvio de 1,83 ponto percentual da inflação em relação à meta de 3,00%. Entre os fatores identificados, destacam-se a inflação importada, com uma contribuição de 0,72 p.p., a inércia do ano anterior, com 0,52 p.p., o hiato do produto, com 0,49 p.p., e as expectativas de inflação, com 0,30 p.p. (Gráfico 1). No grupo da inflação importada, a carta aberta indica que a principal contribuição veio da depreciação cambial, que adicionou 1,21 p.p. ao IPCA, seguida pelo impacto positivo das commodities em geral, com 0,10 p.p.

Visão Macroeconômica

Esses efeitos superaram a redução promovida pela queda no preço internacional do petróleo, que exerceu um impacto de -0,59 p.p., evidenciando a **complexidade dos vetores que influenciaram a inflação ao longo de 2024**.

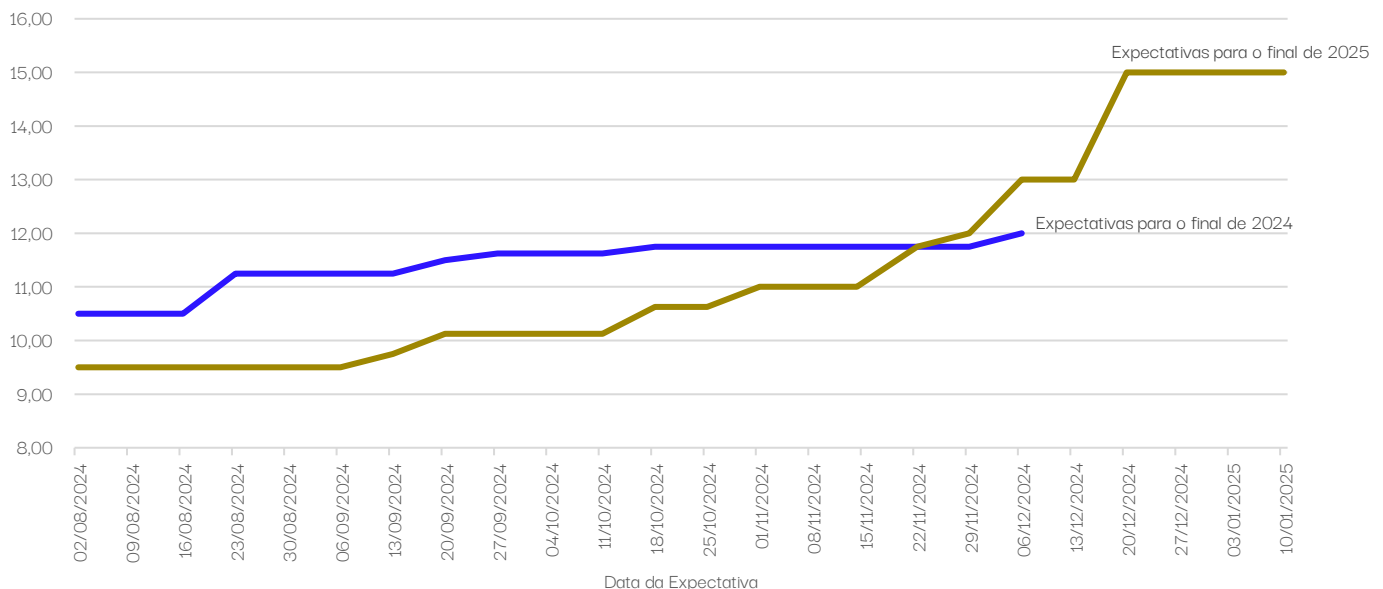
Gráfico 1: Decomposição do desvio da taxa de inflação em relação à meta em 2024



Fonte: Carta aberta divulgada pelo BC ao presidente do CMN, disponível em <https://www.bcb.gov.br/detalhenoticia/20495/nota?utm_source=chatgpt.com>.

Diante desse cenário inflacionário desafiador, as **expectativas** apontam para um **aumento significativo na taxa Selic**. Partindo de 10,50% a.a. em setembro de 2024, a taxa básica de juros encerrou o ano em 12,25% a.a. e, segundo as projeções do Top 5 de longo prazo do boletim Focus, deverá alcançar 15% a.a. ao final de 2025 (Gráfico 2). No que diz respeito à atividade econômica, os **sinais de desaceleração permanecem incipientes**, refletindo a resiliência de alguns setores. No entanto, espera-se que os impactos da política monetária contracionista se tornem mais evidentes ao longo de 2025, à medida que a elevação dos juros restrinja o consumo e o investimento, alinhando a atividade econômica com os esforços de controle inflacionário.

Gráfico 2: Taxa Selic - % a.a - Mediana das Expectativas Focus - Base: Top 5 longo prazo



Fonte: Sistema de Expectativas de Mercado - Banco Central. Elaboração **cy.search**

Comentários Cy.capital

O destaque do encerramento do semestre foi a distribuição de R\$ 0,10/cota¹ no mês de dezembro, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,30%, além do aumento da taxa média das alocações, tanto nos investimentos indexados à inflação quanto ao CDI, alcançando IPCA + 10,15% e CDI + 4,06%, respectivamente.

Vale ressaltar que o fundo terminou o ano com mais de 80% do seu PL alocado, além de mais 4 operações de originação própria em emissão. Uma delas foi liquidada no início de janeiro e será abordada no próximo relatório, possuindo taxa de CDI + 4,50% a.a. e primeiro desembolso no valor de R\$ 6,0 MM.

Ao longo do mês de dezembro, fizemos mais uma operação de *equity*, realizando o 1º aporte no empreendimento residencial T-1, localizado em bairro nobre de Goiânia. Esse projeto está sendo desenvolvido pela incorporadora Somos, com vasta experiência na região, e tem retorno estimado em 35,00% a.a. + INCC.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, tivemos duas integralizações conforme evolução das obras, sendo R\$ 1,6 MM no CRI SWA-Patriarca e R\$ 2,7 MM no CRI PG - Klabin. Também houve a venda do CRI Lorena que tinha saldo de R\$ 1,7 MM, gerando ganho de capital de R\$ 62 mil para os cotistas, e ocorreram duas amortizações extraordinárias, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações, sendo R\$ 1,1 MM no CRI Harmonia da Vila e R\$ 1,3 MM no CRI MRV Flex.

A distribuição alcançou uma média de R\$ 1,08/cota (base 100), desde que iniciamos a negociação do CYCR11 na B3, em novembro de 2021, o que representa um *dividend yield* anualizado de 16,47%.

O FII encerrou o mês possuindo 26 CRIs, todos adimplentes, além de participação em 2 empreendimentos residenciais (co-incorporação).

A gestão prevê um aumento na distribuição nos próximos meses, uma vez que os recursos captados na última oferta vêm sendo alocados e a taxa média dos investimentos tem crescido.

Características do Portfólio

R\$ 0,10/cota³

Cota base 10
Distribuição Dez/24

14,30%

Yield Anualizado da
distribuição de Dez/24²

R\$ 1,08/cota

Cota base 100
distribuição média¹

16,47%

Yield Anualizado da
distribuição média²

80,69%

Percentual Alocado

26

CRIs

3

FIIs

2

Co-inc

19.217

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 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 31/12/24)

R\$ 309.939.293,60

Patrimônio Líquido:

(Data base 31/12/24)

R\$ 339.137.636,08

Planilha de Fundamentos



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

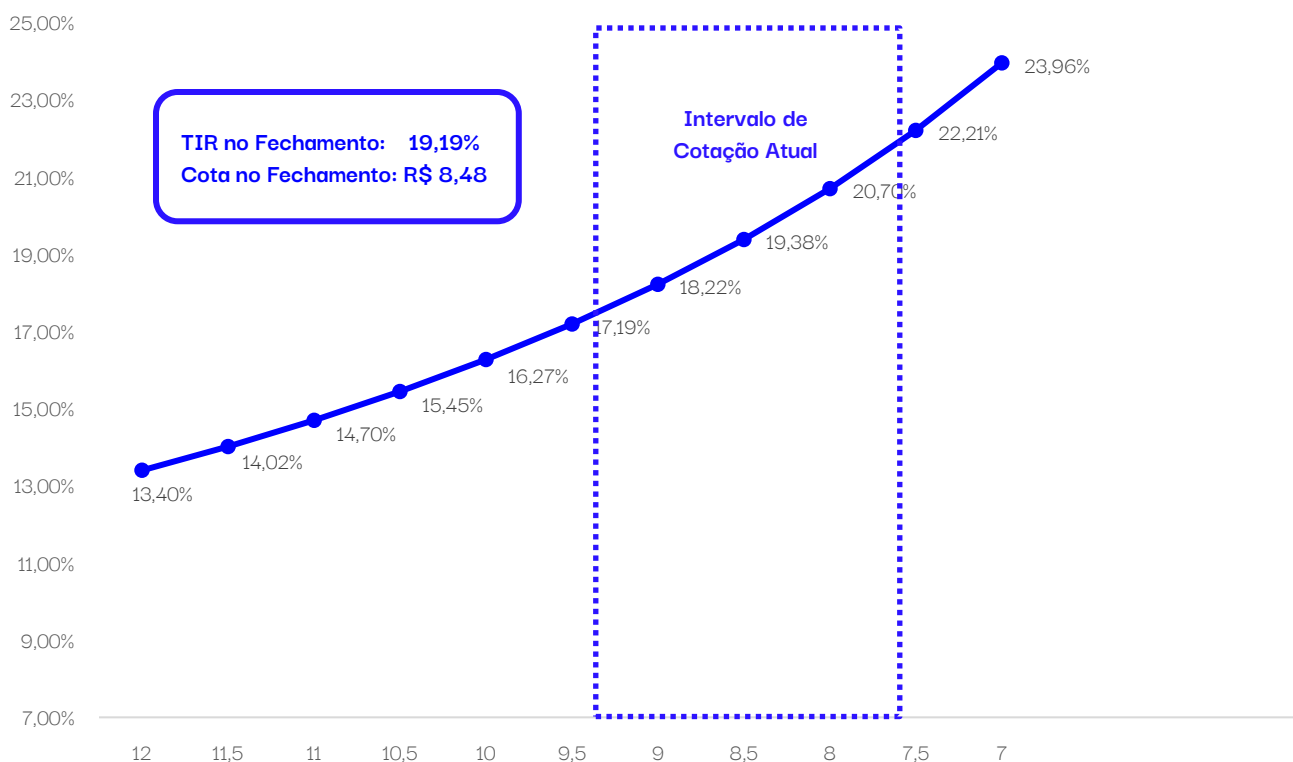
² DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

³ Distribuição de 0,095 por cota.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Nov/24	Dez/24	6 meses (Jul-Dez)	Desde Nov/21 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	2.690.777	3.393.982	14.994.920	52.861.159
Ganho de Capital RF	723.875	560.002	4.030.025	7.444.652
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	300.000	62.384	767.187	8.207.512
Dividendos FII	70.262	71.788	485.611	3.063.470
Receitas	3.784.914	4.088.156	20.277.743	71.576.793
Despesas Operacionais	-309.824	-249.367	-2.422.388	-6.919.291
Despesas	-309.824	-249.367	-2.422.388	-6.919.291
Resultado	3.475.090	3.838.788	17.855.355	64.657.502
Distribuição	3.472.197	3.472.197	18.911.360	64.520.442
Distribuição média por cota	0,10	0,10	0,10	0,11

Retorno projetado da carteira em 2025²



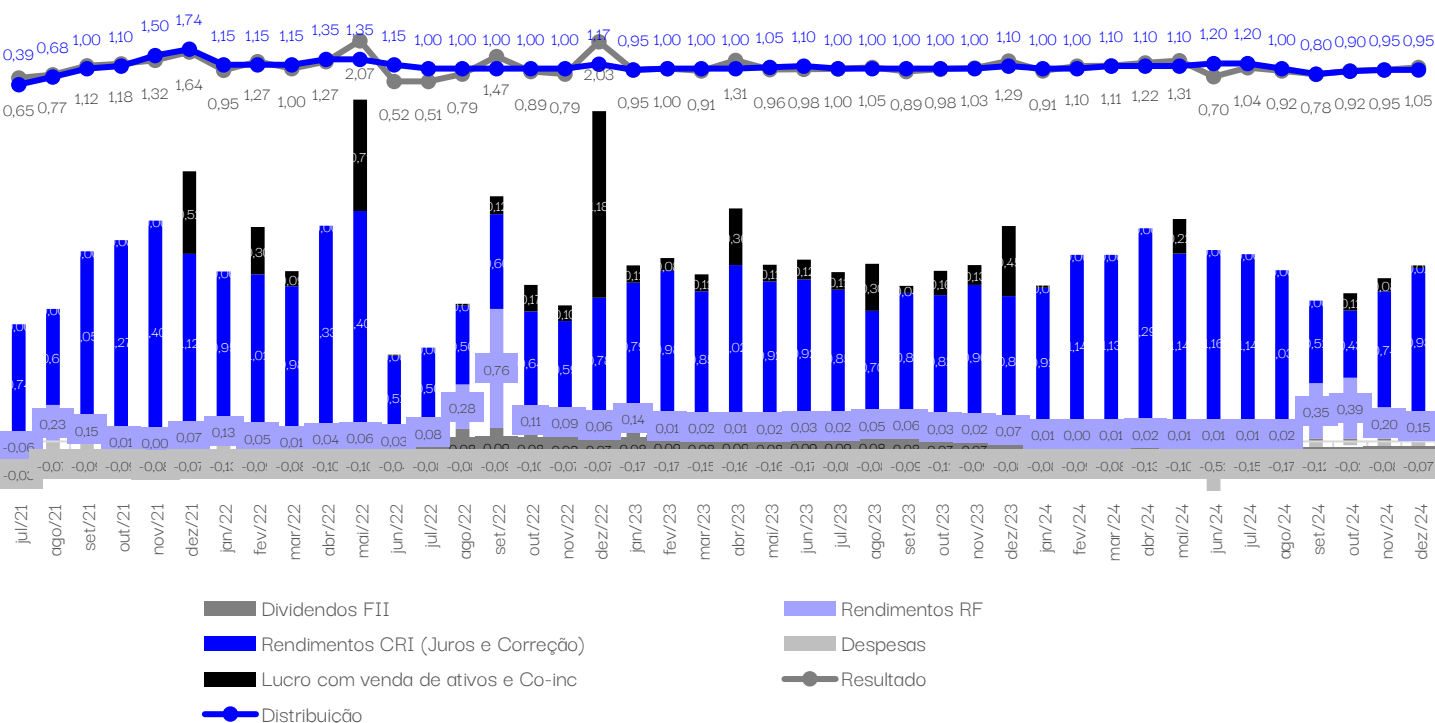
¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

² Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 30/12/2024 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\$ 403 mil.

Nota²: Reserva de IPCA acumulada de R\$ 241 mil.

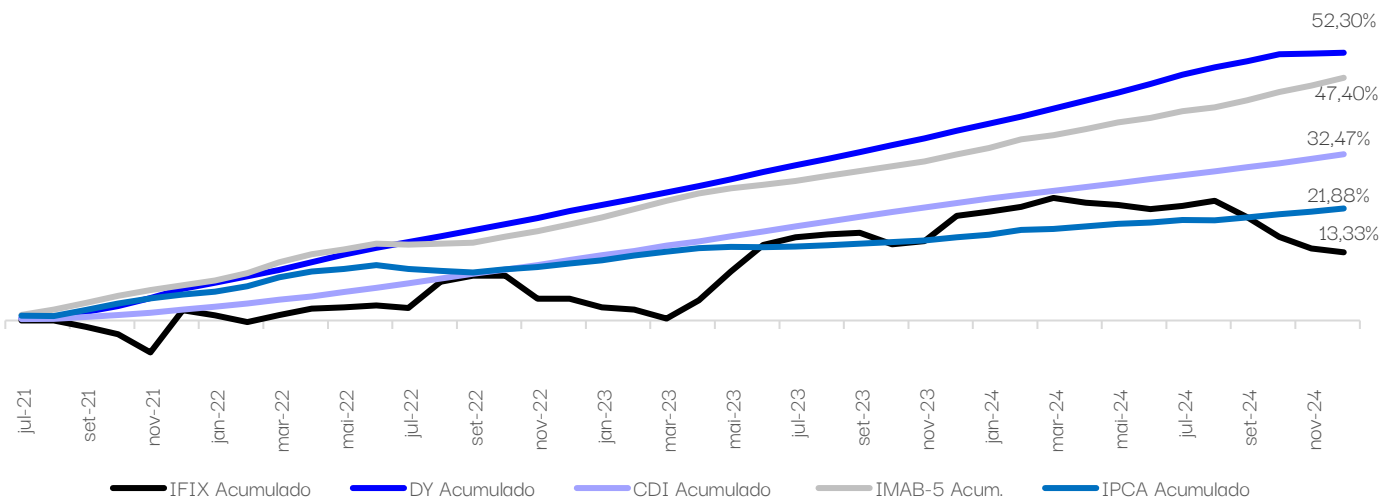
Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses¹



Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	0,95%
CDI líquido ² do mês	0,70%
IFIX do mês	-0,67%

Rentabilidade acumulada da carteira	52,30%
IMAB-5 Acumulado ³	47,40%
CDI líquido ² Acumulado	32,47%
IFIX Acumulado	13,33%
IPCA Acumulado	21,88%
Rentabilidade Acumulada sobre o CDI líquido ²	161,04%



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

- Segunda integralização do CRI SWA-Patriarca no valor de R\$ 1,6 MM, com taxa de IPCA + 10,90% a.a.
- Terceira integralização do CRI PG Klabin no valor de R\$ 2,7 MM, com taxa de IPCA + 9,80% a.a.
- Amortização do CRI Harmonia da Vila no valor de R\$ 1,0 MM devido ao mecanismo de cash sweep pós habite-se.
- Aporte de R\$ 0,7 MM na SPE da incorporadora Somos - T-1.
- Venda com ganho de capital do CRI Lorena no valor de R\$ 1,7 MM.
- Amortização do CRI MRV Flex no valor de R\$ 1,3 MM devido a antecipação prevista na estrutura 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 <u>23H0153033</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	32,3	26,4	7,79%	dez/23	set/28	75%	2,2
2	CRI	MRV Flex II <u>24I1419236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	25,0	23,8	7,02%	set/24	mar/33	63%	3,5
3	CRI	Shop. Itaquera <u>24C1526928</u>	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,00%	Não	24,5	22,2	6,54%	abr/24	mar/39	37%	7,6
4	CRI	AG7 <u>24K2327902</u>	Residencial	Obra	DI mensal	4,90%	Não	20,0	20,1	5,91%	nov/24	nov/28	41%	3,0
5	CRI	Hyde Park <u>24J3446261</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Não	20,0	19,4	5,73%	nov/24	out/27	23%	3,0
6	CRI	Habitasul <u>24J5055187</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	11,90%	Não	15,3	14,5	4,27%	nov/24	set/38	19%	6,0
7	CRI	Pulv. Res. III <u>23K3894802</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,00%	Não	14,8	14,3	4,22%	out/24	jul/27	38%	4,7
8	CRI	Pulv. Res. II <u>22L1473410</u> <u>23I1966031</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	13,1	3,86%	dez/22	mai/39	56%	6,0
9	CRI	PHV <u>22H1389755</u>	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	11,8	3,49%	ago/22	ago/29	50%	3,0
10	CRI	Pulv. Res. <u>21L0735965</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	11,0	3,23%	dez/21	jan/39	54%	5,7
11	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	10,3	3,05%	ago/23	out/33	77%	3,1
12	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ¹	15,0	9,8	2,89%	nov/22	nov/25	33%	3,0
13	CRI	Lendme <u>23G2246560</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	8,6	2,54%	ago/23	jan/43	28%	9,1
14	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,7	8,2	2,42%	jan/24	set/34	65%	5,1
15	CRI	RNI <u>22E1178070</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	8,1	2,38%	mai/22	mai/33	39%	4,0
16	CRI	PG Klabin <u>24F2263347</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Não	7,5	7,3	2,14%	out/24	jul/27	53%	4,0
17	CRI	Aquisição - SP <u>22H1116780</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ Mensal	8,80%	Não	15,2	6,9	2,03%	ago/22	ago/27	70%	4,0
18	CRI	São Benedito <u>22L1607693</u>	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	6,9	2,02%	fev/23	jan/30	62%	3,3
19	CRI	Bari 3 <u>23B0508037</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	5,5	1,61%	mar/23	mai/43	38%	3,7

¹ Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

² 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)
20	CRI	Helbor <u>22H1104501</u>	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	3,4	0,99%	set/22	ago/27	80%	2,5
21	CRI	Bari 2 <u>22I0099580</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	3,3	0,96%	set/22	mar/43	49%	5,2
22	CRI	Bioma <u>23H2512601</u>	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Sim	3,0	3,0	0,88%	set/23	fev/26	45%	2,4
23	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ¹	2,4	2,4	0,69%	jul/24	jul/27	57%	3,0
24	CRI	Bari <u>22C0899517</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	2,0	0,59%	abr/22	mar/41	52%	4,7
26	CRI	3Z <u>21I0683349</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	1,0	0,31%	out/21	set/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
27	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	0,4	0,3	0,10%	mai/24	set/27	38%	3,0
28	Co-Inc	Somos - ALT-65	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	3,3	3,3	1,04%	jan/23	ago/25	-	3,0
28	Co-Inc	Somos - T-1	Residencial	Equity	INCC+	35,00%	Não	0,7	0,7	0,98%	jan/25	ago/27	-	3,0
29	Caixa ²	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	65,5	65,5	19,37%	-	-	-	-

#	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	1,37%	6,26%	12,82%
2	FII	<u>XPCI11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	925.941	0,25%	5,22%	11,04%
3	FII	<u>CPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	852.696	0,22%	4,89%	9,77%

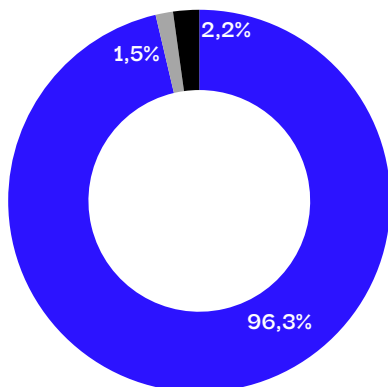
¹ Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

² Valor líquido de dividendos a ser pago no montante de R\$ 3.472.197,28.

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

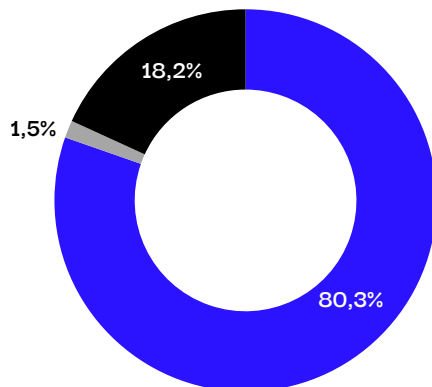
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador¹



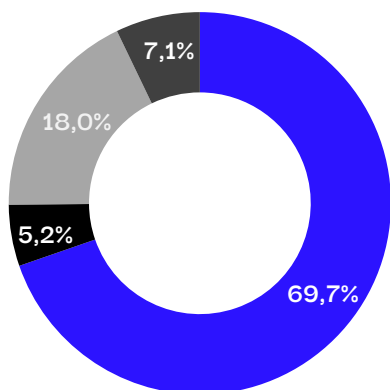
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,15%	10,70%
CDI+	4,06%	4,07%
INCC+	25,74%	25,74%

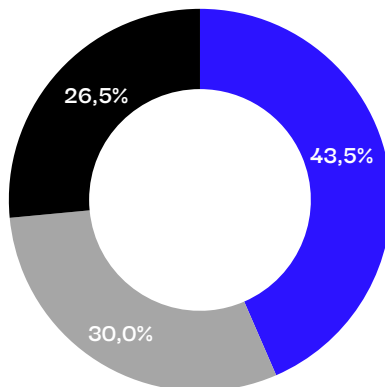
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



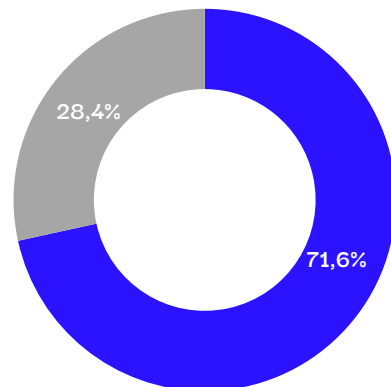
■ Sudeste ■ Centro-Oeste
■ Sul ■ Outras regiões

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 de renda fixa 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 ALT-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 14 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento ALT-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.



CRI SWA – Patriarca

ATIVOS 24G1627395

Financiamento de obra residencial na Cidade Patriarca, 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: (Recebível Pós Obra) + $0,60 * (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,30 * \text{Dívida Total}$.
- Covenant para liberações: Recebível Pós Obra $\geq 1,20 * \text{Dívida Total}$.
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária após habite-se
- Seguro performance de 20% do total do valor de obra

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI AG7

ATIVO 24K2327902

Financiamento de obra residencial em bairro nobre de Curitiba/PR.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
- Alienação Fiduciária de outros terrenos
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto e de outro empreendimento
- 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

Co-incorporação Somos

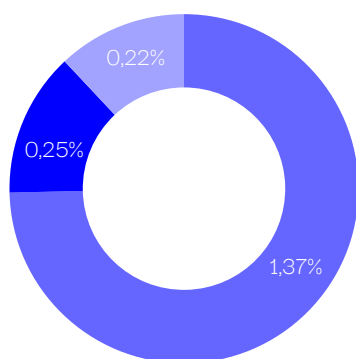
Empreendimento T-1

Operação de *equity* com a incorporadora Somos que foi fundada por Fernando Razuk, ex-sócio da maior incorporadora do Centro-Oeste. A Somos já desenvolveu 14 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento T-1 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 50% da SPE desenvolvedora, que possui retorno estimado de INCC+ 35,00%.



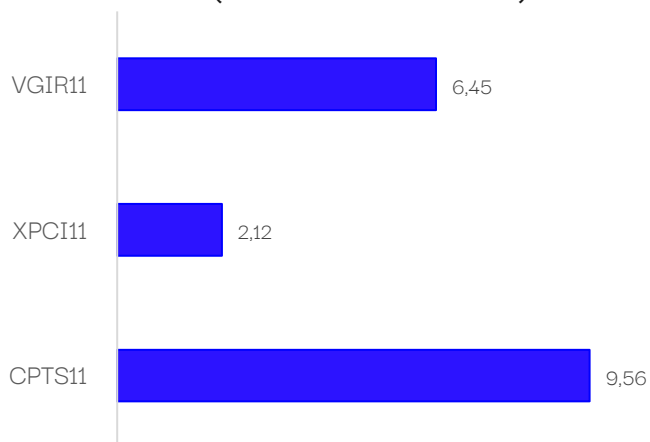
Alocação em ativos de liquidez

Alocação - FIIs (total 1,83%)

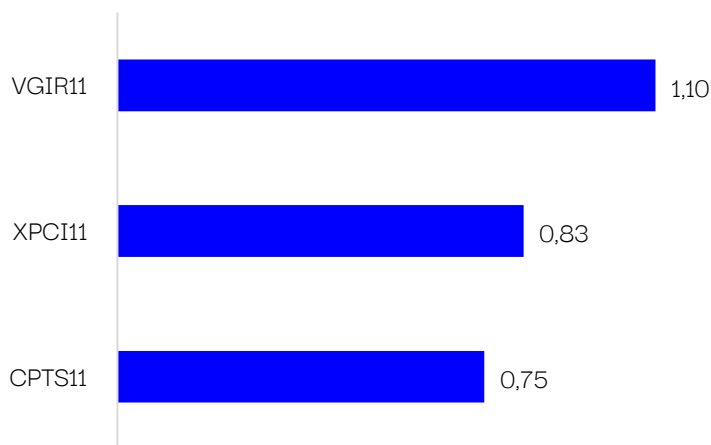


■ VGIR11 ■ XPCI11 ■ CPTS11

Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Dezembro (R\$/cota) - FIIs²



¹Base de cálculo 31/12/2024.

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

Vitor Hongo

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.