

---

# CYRELA CREDITO FII – CYCR11

## RELATÓRIO MENSAL

---

Fevereiro 2024

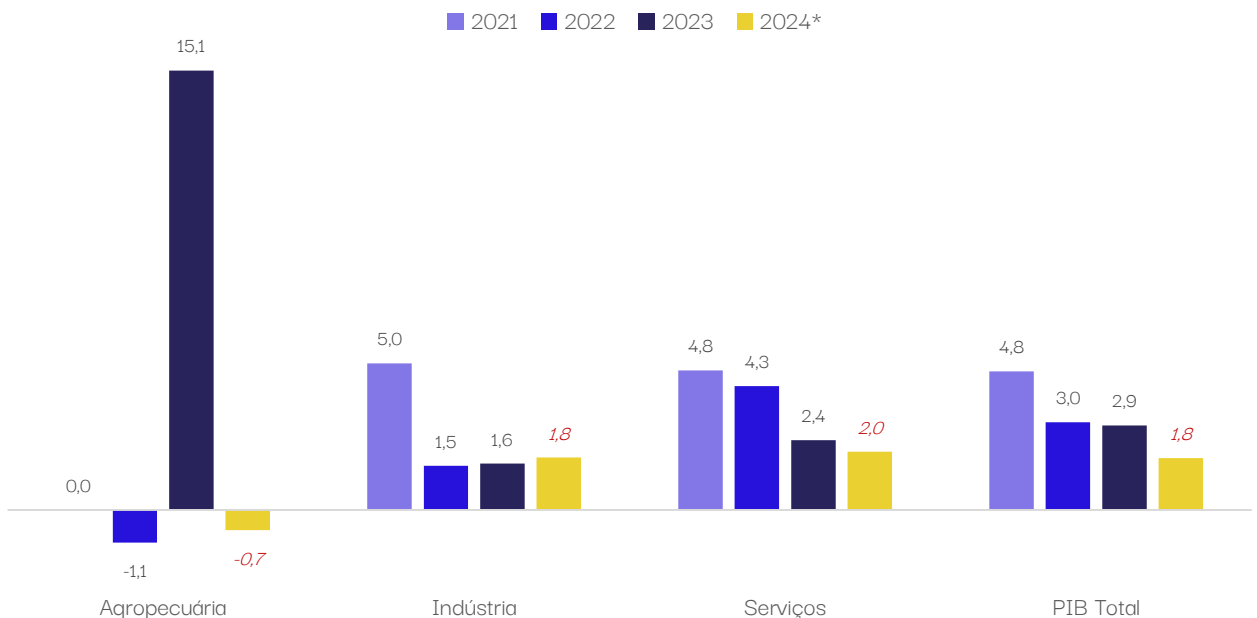


# Visão Macroeconômica

No ano passado o PIB brasileiro cresceu 2,9%, mas muito concentrado no PIB da agropecuária. As perspectivas para esse ano indicam um crescimento menor, no entanto mais disseminado entre os diferentes setores da economia. Com relação à inflação, ela segue o seu processo de convergência à meta. Assim como a pressão sobre a inflação de serviços, a qual deve ser monitorada de perto pelo Copom – que em fevereiro não teve reunião, mas que por ora deve seguir com a sua estratégia de corte de juros de 0,5 p.p. pelo menos nas próximas reuniões.

O crescimento do PIB ao longo do ano foi mais concentrado no 1º semestre. A taxa de crescimento do 4T23<sup>1</sup> permaneceu relativamente estável em 2,1% (tendo sido de 2,0% no 3T23). Para 2024 as projeções do Focus<sup>2</sup> sinalizam um crescimento de 1,8%, distribuído entre os setores de indústria e serviços, conforme destacado no gráfico abaixo. O motor desse crescimento deve continuar sendo o consumo, em decorrência do mercado de trabalho aquecido, da continuidade do processo de queda da inflação, da melhoria das condições de crédito – em linha com o processo de queda da taxa básica de juros, e de maiores transferências do governo – em função do reajuste do salário-mínimo.

PIB por setor de atividade. Taxa acumulada no ano (%)



Fonte: IBGE e Banco Central - Sistema Expectativas de Mercado. Elaboração Cy Search.

A inflação acumulada em 12 meses atingiu 4,50%, dando continuidade ao processo de convergência à meta, de 3,00%. Mas a composição do índice sinaliza que o IPCA de Serviços continua sendo um ponto de atenção, tendo atingindo 5,25% no acumulado em 12 meses. Em entrevista<sup>3</sup>, o presidente do Banco Central afirmou que ainda não vê o aumento de salários se transformar numa trajetória ruim para a inflação de serviços, e que é preciso mais tempo para essa avaliação. E na última divulgação, o IPCA de Serviços subjacentes – que desconsidera distúrbios temporários causados por choques – foi melhor do que o esperado. Ainda assim, os próximos meses serão importantes para avaliar a tendência da inflação de serviços.

Caso se mostre benigna, a sinalização é de continuidade do ciclo de cortes da taxa de juros no ritmo de 0,5 p.p. pelo menos nas próximas duas reuniões. A estratégia do Federal Reserve ao longo do ano também deve ditar até onde o BCB conseguirá ir com os cortes da taxa Selic, na tentativa de assegurar que o diferencial de juros com a economia norte-americana não seja muito distante do atual.

A média das taxas do IDKa de 2 anos (que acompanha o retorno dos títulos sintéticos de duração constante indexados ao IPCA) indicava, em fevereiro, um patamar de taxa de juros real de 5,55%. Considerando a meta de inflação, de 3,00%, chega-se a uma taxa de juros nominal esperada de aproximadamente 8,7% no horizonte de 2 anos – em linha com as expectativas do Focus para o final de 2025. Pode ser que esse seja o novo patamar de juros que garante a neutralidade monetária no Brasil.

<sup>1</sup> Em relação ao mesmo período do ano anterior.

<sup>2</sup> Data base 08/03/2024.

<sup>3</sup> Disponível no [link](#).

# Visão Macroeconômica

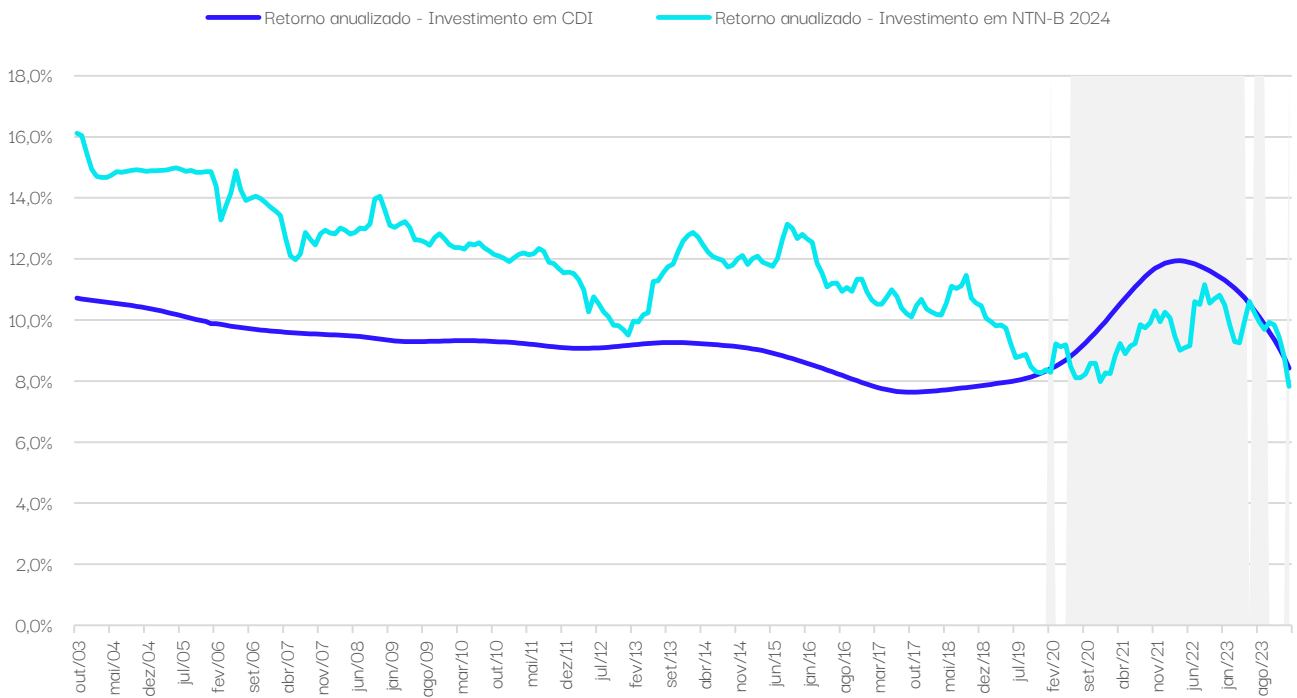
Considerando o atual contexto de taxas de juros ainda em patamar elevado, e inflação em processo de convergência para a meta, conduzimos uma simulação para avaliar os potenciais impactos desse cenário - de uma perspectiva de longo prazo. Se compararmos um investimento em NTN-B, e outro com retorno em CDI, qual deles ganha a disputa do retorno?

A NTN-B 2024, que vence em agosto desse ano, teve a sua primeira emissão em outubro de 2003. Se acompanharmos o retorno desse título desde a sua primeira emissão, em comparação com um investimento com retorno em CDI, teremos uma simulação que leva em conta um horizonte temporal suficientemente longo, e que incorpora apenas dados realizados, minimizando eventuais erros de projeção.

Para conduzir essa simulação consideramos um investidor que tenha colocado hipotéticos R\$ 100 na NTN-B 2024 em Out/03, e acompanhamos a taxa de juros real desse título, acumulada às variações do IPCA até hoje. Fizemos então o mesmo exercício para um investidor que tenha colocado R\$ 100 nesse título no mês seguinte, em Nov/03, levando em conta a taxa daquele mês. E assim por diante - a cada mês, considerando um investidor que tenha colocado R\$ 100 nesse título, à taxa de venda vigente no período.

Foi calculado então o retorno anualizado desse investimento para cada um dos investidores, considerando o valor acumulado desde o período da compra até hoje. O mesmo exercício foi feito para investimentos com retorno em CDI ao longo do mesmo período. A comparação dos retornos anualizados de todos esses investidores, desde o que fez o investimento no instante zero até hoje, indica que o investimento com retorno em CDI superou o retorno na NTN-B 2024 em apenas 18% do tempo, como pode ser observado pelas áreas cinzas demarcadas no gráfico abaixo.

Simulação - retorno CDI versus NTN-B 2024 (% a.a.)



Fonte: Tesouro Nacional, IBGE e Banco Central. Elaboração Cy Search.

Os resultados dessa simulação trazem indícios de que, no contexto brasileiro, a inflação tende a prevalecer ao longo do tempo. Além disso, a taxa de juros real da NTN-B inclui um prêmio em relação à taxa de juros real neutra<sup>4</sup> estimada pelo Banco Central, que pode indicar desafios para a autoridade monetária em gerenciar as expectativas dos agentes econômicos em relação à inflação futura, ou mudanças no patamar do juro real neutro nos últimos anos.

Independente de qual seja a causa, essa avaliação traz evidências para o bom posicionamento de nossa alocação, atrelada principalmente em CRIs IPCA+, porém balanceada com investimentos em DI.

<sup>4</sup> A taxa de juros real neutra da economia, referência fundamental na formulação da política monetária, pode ser definida como aquela consistente, no médio prazo, com inflação na meta e crescimento do produto igual ao crescimento potencial. Assim, quando a taxa de juros real efetiva está acima da taxa neutra, a política monetária é contractionista. Fonte: "As medidas de taxa de juros real neutra no Brasil", disponível em <<https://www.bcb.gov.br/content/ri/relatorioinflacao/202306/ri202306b6pp.pdf>>.

# Comentários Cy.capital

No mês de fevereiro, alcançamos a marca de aproximadamente 16 mil cotistas, o que representa um grande crescimento desde nossa 1ª oferta pública, em junho de 2022, quando atingimos cerca de 2 mil cotistas. Esses dados trazem maior segurança para nossos investidores, já que proporcionam maior liquidez do CYCR11 na B3, encerrando o mês com uma média diária de negociação em torno de R\$ 400 mil.

Ao longo do mês, tivemos mais uma integralização no CRI Aquisição - SP, com taxa de IPCA + 8,80% a.a. e volume de R\$ 868 mil. Esta operação é garantida por cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de imóveis pulverizados, localizados na cidade de São Paulo.

O FII encerrou o mês com 104% do seu PL alocado<sup>3</sup>, possuindo 18 CRIs, todos adimplentes, além de participação em um empreendimento residencial (Co-incorporação). A alocação ficou balanceada entre inflação e CDI, estando 20,88% alocado à CDI e 79,12% atrelado à inflação.

Sobre os CRIs indexados à inflação, alcançamos a taxa média de IPCA + 9,93% a.a., reforçando a estratégia de buscar operações com alta assimetria entre risco x retorno.

Tanto a diluição do pagamento de *performance* ao longo do semestre, quanto a reserva legal de aproximadamente R\$ 0,06/cota (base 10), nos permitem continuar muito bem posicionados para distribuir um *dividend yield* em linha com os últimos meses.

## Características do Portfólio

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

Cota base 10  
Distribuição Fev/24

**12,30%**

Yield Anualizado da  
distribuição de Fev/24<sup>2</sup>

**R\$ 1,10/cota**

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

**14,66%**

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

**103,64%<sup>3</sup>**    **18**    **3**    **1**    **15.624**  
Percentual Alocado    CRIs    FIIs    Co-inc    Cotistas

<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 DYs dos demais meses.

<sup>3</sup> Temos uma alavancagem de aproximadamente 5% do PL.

## 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 29/02/24)

R\$ 157.121.539,20

### Patrimônio Líquido:

(Data base 29/02/24)

R\$ 159.125.854,11

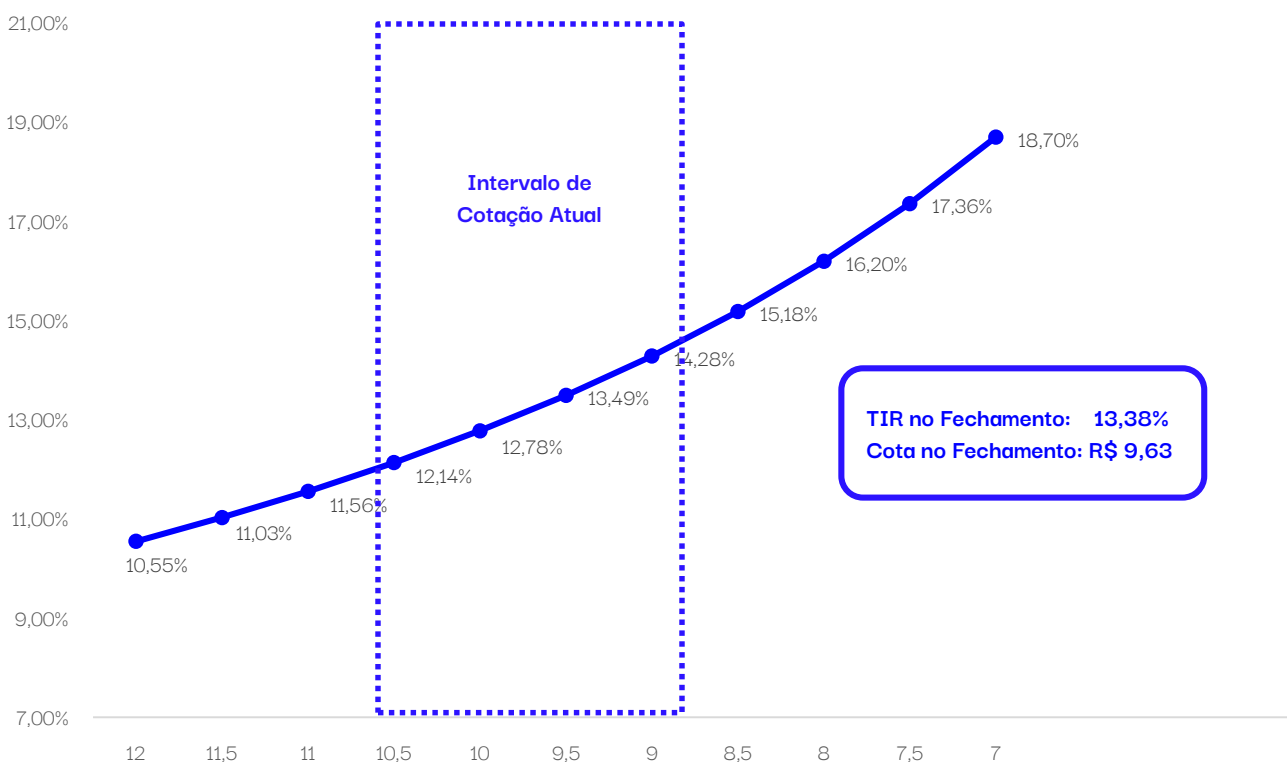
### Planilha de Fundamentos



# Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Jan24	Fev24	6 meses (Set-Fev)	Desde Nov/21 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.502.226	1.852.537	8.930.250	32.042.807
Ganho de Capital RF	19.268	7.636	341.333	3.365.921
Lucro venda de ativos e Co-inc	23.529	0	1.352.782	7.081.326
Dividendos FII	70.164	72.200	584.013	2.363.530
<b>Receitas</b>	<b>1.615.187</b>	<b>1.932.373</b>	<b>11.208.378</b>	<b>44.853.584</b>
Despesas Operacionais	-124.203	-140.920	-878.725	-3.994.314
<b>Despesas</b>	<b>-124.203</b>	<b>-140.920</b>	<b>-878.725</b>	<b>-3.994.314</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.490.984</b>	<b>1.791.453</b>	<b>10.329.653</b>	<b>40.859.271</b>
<b>Distribuição</b>	<b>1.631.584</b>	<b>1.631.584</b>	<b>9.952.662</b>	<b>40.224.854</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,11<sup>2</sup></b>

## Retorno projetado da carteira em 2024<sup>3</sup>



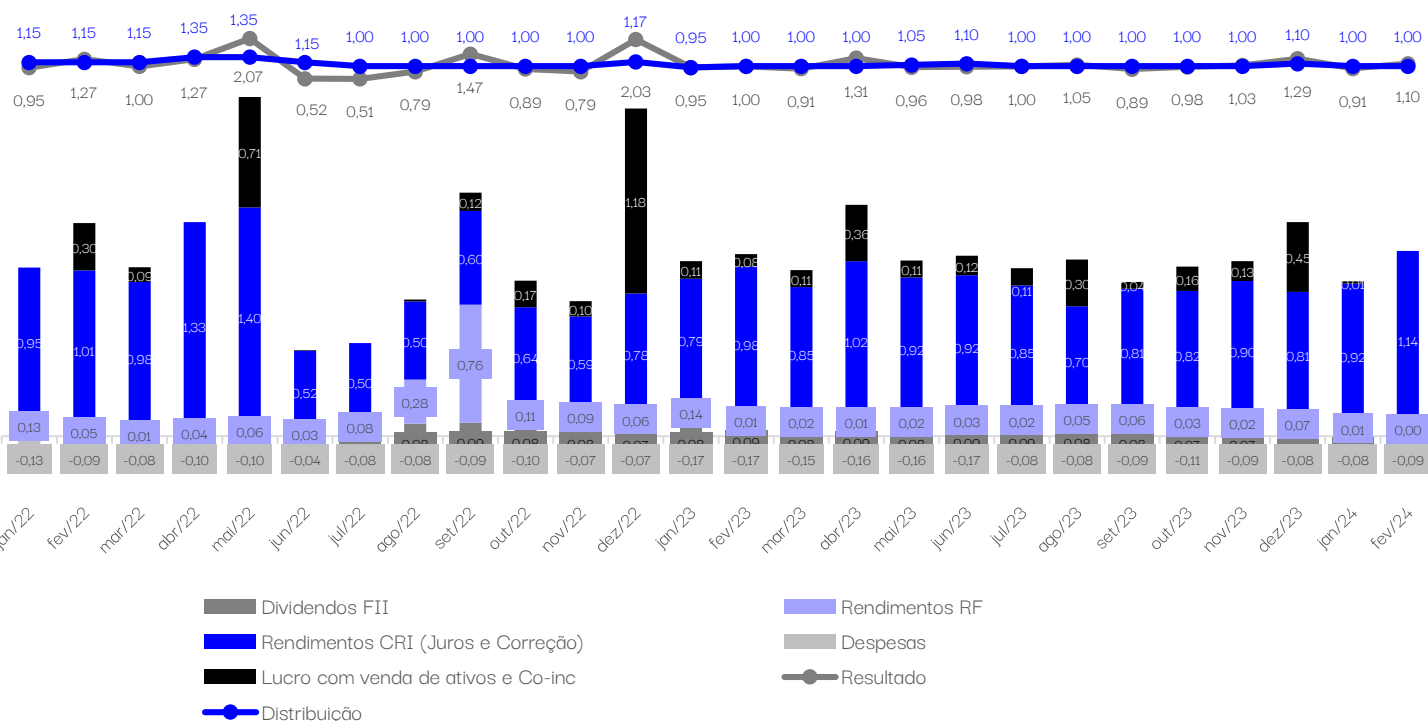
<sup>1</sup> Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

<sup>2</sup> Valor arredondado da média R\$ 0,110, das distribuição desde nov/21.

<sup>3</sup> Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 29/02/2024 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.

Nota: Até out/2021 temos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 265 mil. A partir de nov/2021, acumulamos mais R\$ 635 mil. Total de reserva de R\$ 900 mil.

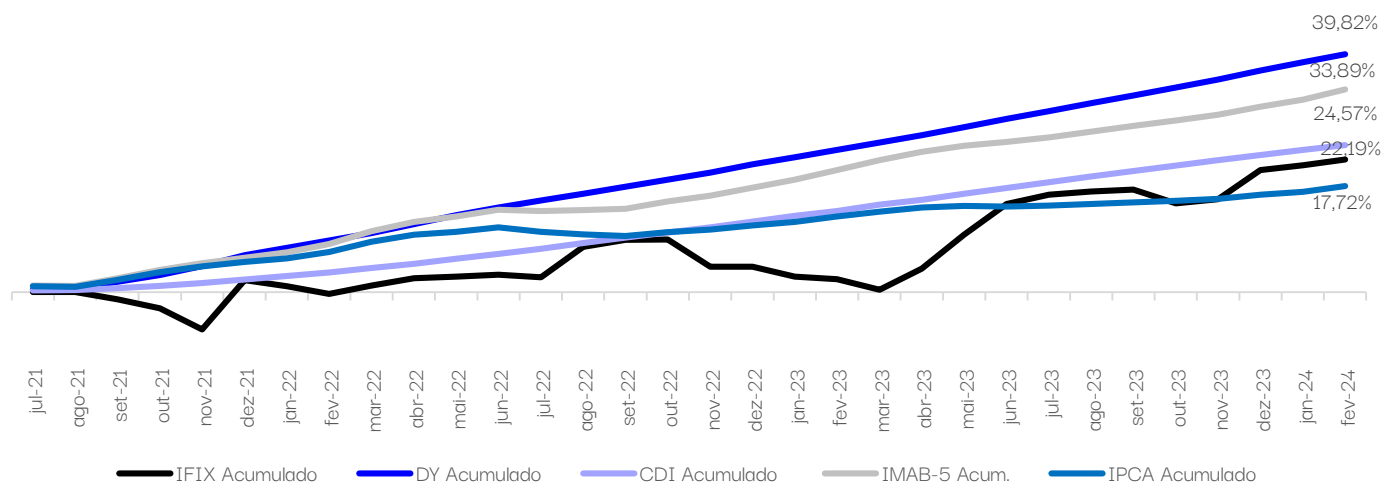
# Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses<sup>1</sup>



## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%
CDI líquido <sup>2</sup> de fevereiro	0,62%
IFIX do mês	0,78%

Rentabilidade acumulada da carteira	39,44%
IMAB-5 Acumulado	33,89%
CDI líquido <sup>2</sup> Acumulado	24,57%
IFIX Acumulado	22,19%
IPCA Acumulado	17,72%
Rentabilidade Acumulada sobre o CDI líquido <sup>2</sup>	162,10%



<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.

<sup>2</sup>CDI mensal descontado alíquota de imposto de 22,50%.

# Movimentações no Portfólio

- Integralização de R\$ 868 mil no CRI Aquisição - SP com taxa de IPCA + 8,80% a.a.

## Portfólio Atual

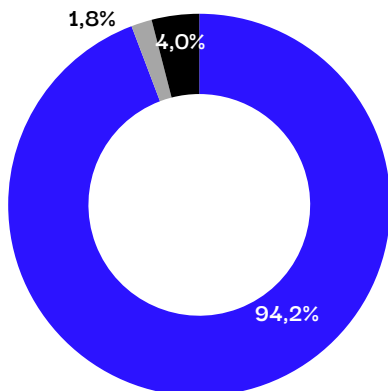
#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência (TAI)	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>1</sup>	15,0	15,1	9,30%	nov/22	nov/25	33%	3,0
2	CRI	Technion <u>23H0153033</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	15,0	14,3	8,81%	dez/23	dez/26	75%	1,7
3	CRI	Pulv. Res. II <u>22L1473410</u> <u>23I1966031</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	13,9	8,60%	dez/22	mai/39	56%	6,0
4	CRI	PHV <u>22H1389755</u>	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	13,3	8,21%	ago/22	ago/29	42%	3,0
5	CRI	Pulv. Res. <u>21L0735965</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	11,8	7,31%	dez/21	jan/39	54%	5,7
6	CRI	Lendme <u>23G2246560</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	11,7	7,20%	ago/23	jan/43	28%	9,1
7	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,5	10,6	6,53%	jan/24	set/34	65%	5,1
8	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	10,5	6,47%	ago/23	out/33	77%	3,1
9	CRI	Aquisição - SP <u>22H1116780</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ Mensal	8,80%	Não	15,2	10,1	6,25%	ago/22	ago/27	70%	4,0
10	CRI	RNI <u>22E1178070</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	9,3	5,73%	jul/21	mai/23	39% (LTV médio)	1,8
11	CRI	São Benedito <u>22L1607693</u>	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	7,4	4,58%	fev/23	jan/30	62%	3,3
12	CRI	Bari 3 <u>23B0508037</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	7,2	4,44%	mar/23	mai/43	38%	3,7
13	CRI	Helbor <u>22H1104501</u>	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	5,1	3,16%	set/22	ago/27	80%	2,5
14	CRI	Lorena <u>21H0892530</u>	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	8,70%	Sim <sup>1</sup>	12,0	5,0	3,11%	set/21	ago/26	67%	3,0
15	CRI	Bari 2 <u>22I0099580</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	4,0	2,52%	set/22	mar/43	49%	5,2
16	CRI	Bari <u>22C0899517</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	3,9	2,41%	abr/22	mar/41	52%	4,7
17	CRI	Bioma <u>23H2512601</u>	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Sim	3,0	3,0	1,86%	set/23	fev/26	45%	2,4
18	CRI	3Z <u>21I0683349</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	2,0	1,21%	out/21	set/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
19	Co-Inc	Somos	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	2,9	2,9	1,81%	jan/23	ago/25	-	3,0
20	Caixa	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	1,3	1,3	1,30%	-	-	-	-
21	Compro-missada	XP	Dívida	Dívida	DI bullet	0,90%	Sim	-8,0	-8,1	-4,98%	jan/24	out/24	n.a	n.a

#	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	4,848	2,99%	7,07%	14,44%
2	FII	<u>XPCI11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,949	0,58%	5,59%	11,51%
3	FII	<u>CPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,930	0,57%	3,57%	8,91%

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

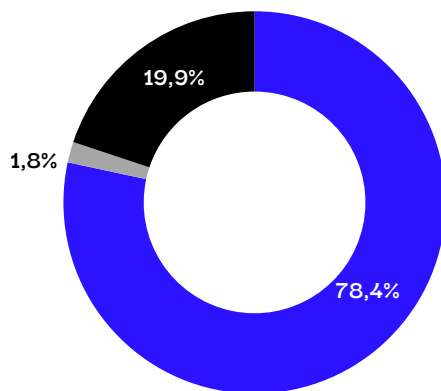
# Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador<sup>1</sup>



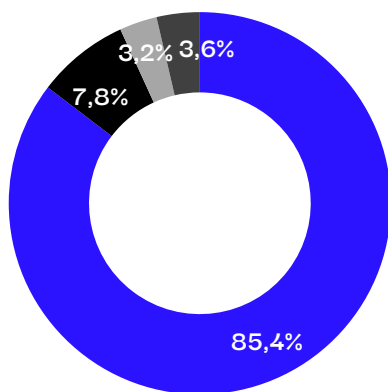
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM <sup>2</sup>
IPCA+	9,92%	9,93%
CDI+	3,35%	3,38%
INCC+	23,80%	23,80%

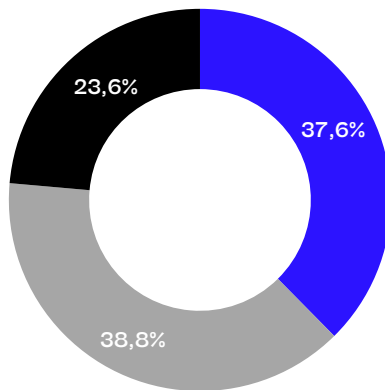
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



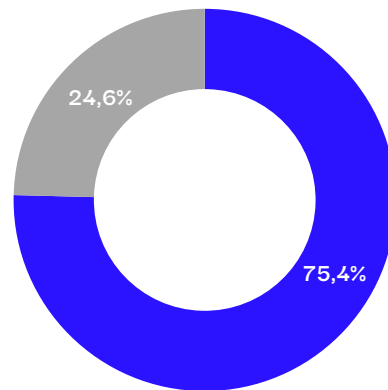
■ Sudeste ■ Centro-Oeste  
■ Sul ■ Outras regiões

Por 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 LFT 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 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 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

## 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

# 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:

**bari.**

- 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 T-65**

Operação de equity com a construtora Toctao e a incorporadora Somos que foi fundada por Fernando Razuk, ex-sócio da maior incorporadora do Centro-Oeste. A Somos já desenvolveu e entregou 7 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento T-65, no Setor Bela Vista, em Goiânia, localizado a menos de 5 minutos dos principais bairros e parques da cidade, assim como do Goiânia Shopping. O fundo terá participação de 40% da SPE desenvolvedora que possui retorno estimado de INCC+23,80%.



# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI Pulverizado Residencial

**ATIVO 21L0735965**

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

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

---

## CRI Lendme

**ATIVO 23G2246560**

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

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



## CRI 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

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI MRV - Flex

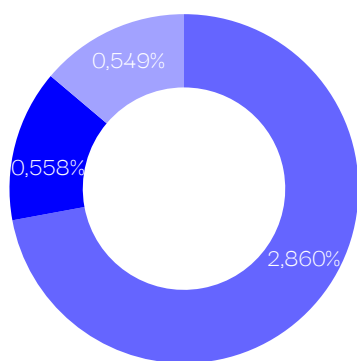
### ATIVO 23L1605236

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
- 
-

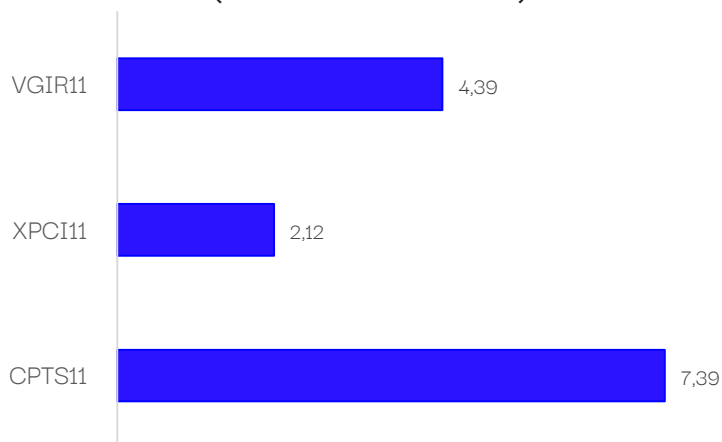
# Alocação em ativos de liquidez

Alocação - FIIs (total 3,97%)

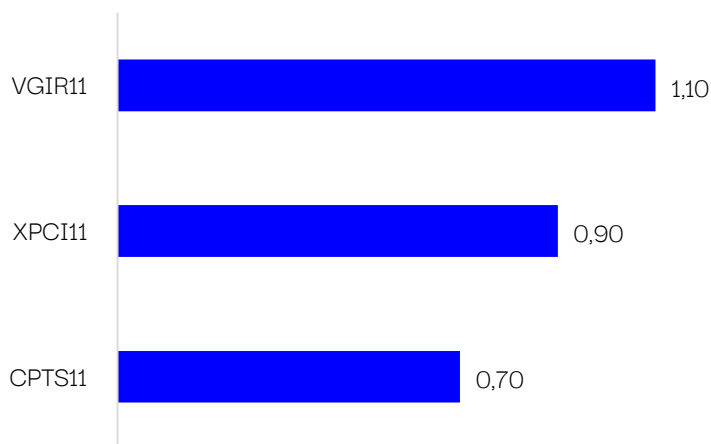


■ VGIR11 ■ XPCI11 ■ CPTS11

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 29/02/2024.



# 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.