

---

# CYRELA CREDITO FII – CYCR11

## RELATÓRIO MENSAL

---

Fevereiro 2025



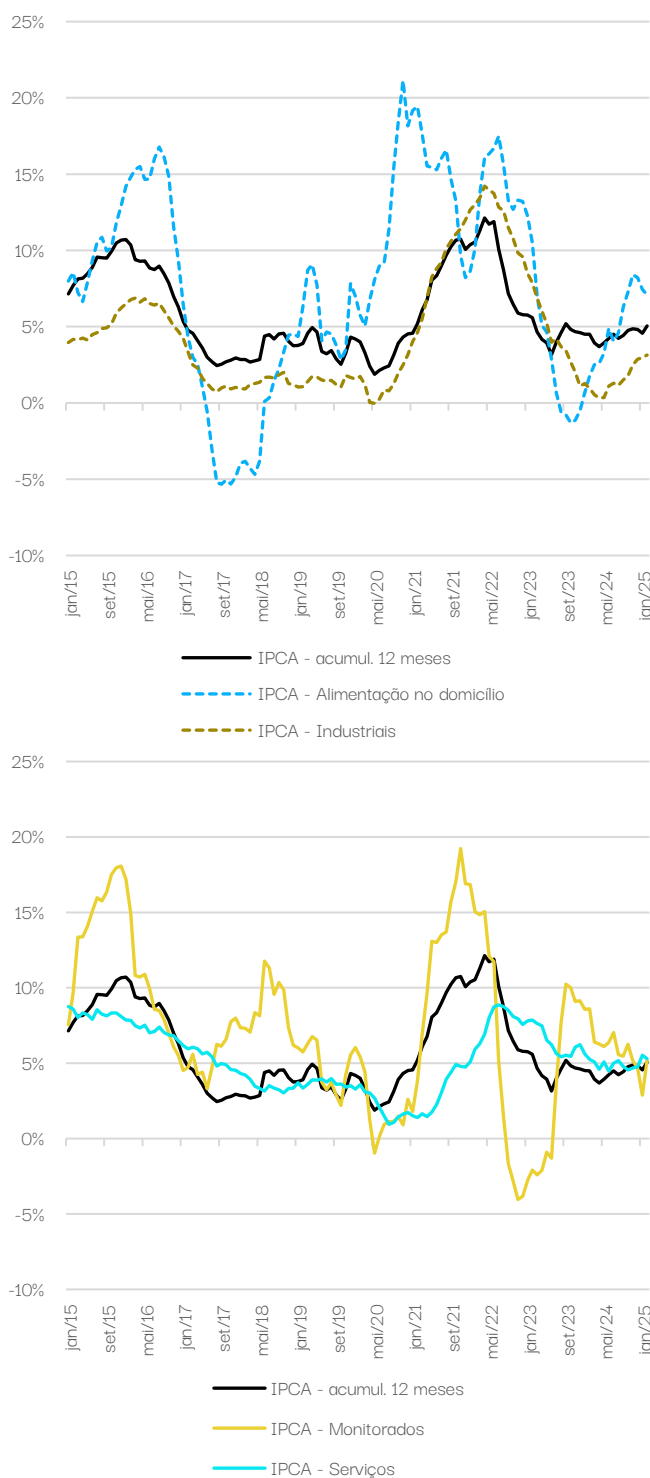
# Visão Macroeconômica

O cenário macroeconômico segue desafiador, com a inflação acima da meta, volatilidade nas taxas de juros reais e incertezas fiscais e políticas adicionando instabilidade ao mercado. Enquanto a atividade econômica manteve um crescimento sólido ao longo de 2024, impulsionada pelos setores de serviços e construção civil, a leitura do 4º trimestre mostrou sinais de desaceleração. Com novos estímulos fiscais no horizonte, permanece a dúvida sobre o real impacto da política monetária contracionista na economia e nos mercados de crédito.

O IPCA acumulado em 12 meses registrou alta de 5,06%, superando o teto da meta de inflação de 4,50%. Além disso, a média dos núcleos, que busca capturar a tendência subjacente da inflação ao excluir itens mais voláteis, também ultrapassou esse limite, alcançando 4,64%. Entre os componentes do índice, com evolução apresentada no Gráfico 1, os preços monitorados avançaram 5,20%, refletindo reajustes tarifários decorrentes da retirada do bônus de Itaipu<sup>1</sup>. A inflação de serviços permanece resiliente em 5,29%, sem sinais claros de desaceleração. O grupo de alimentação no domicílio, embora tenha mostrado leve arrefecimento, ainda registra uma variação elevada de 7,09%. Já os bens industriais, que acumulam alta de 3,14%, vêm demonstrando tendência de aceleração, impulsionados principalmente pela depreciação cambial observada nos últimos meses.

A influência da taxa de câmbio sobre a inflação ainda está em curso e tende a se intensificar nos próximos meses. Estudo recente<sup>2</sup> aponta que o repasse da variação cambial aos preços ao consumidor pode se estender por até 16 meses, com um impacto máximo próximo de 1 p.p. para cada 10% de desvalorização do real.

Gráfico 1: IPCA por segmento



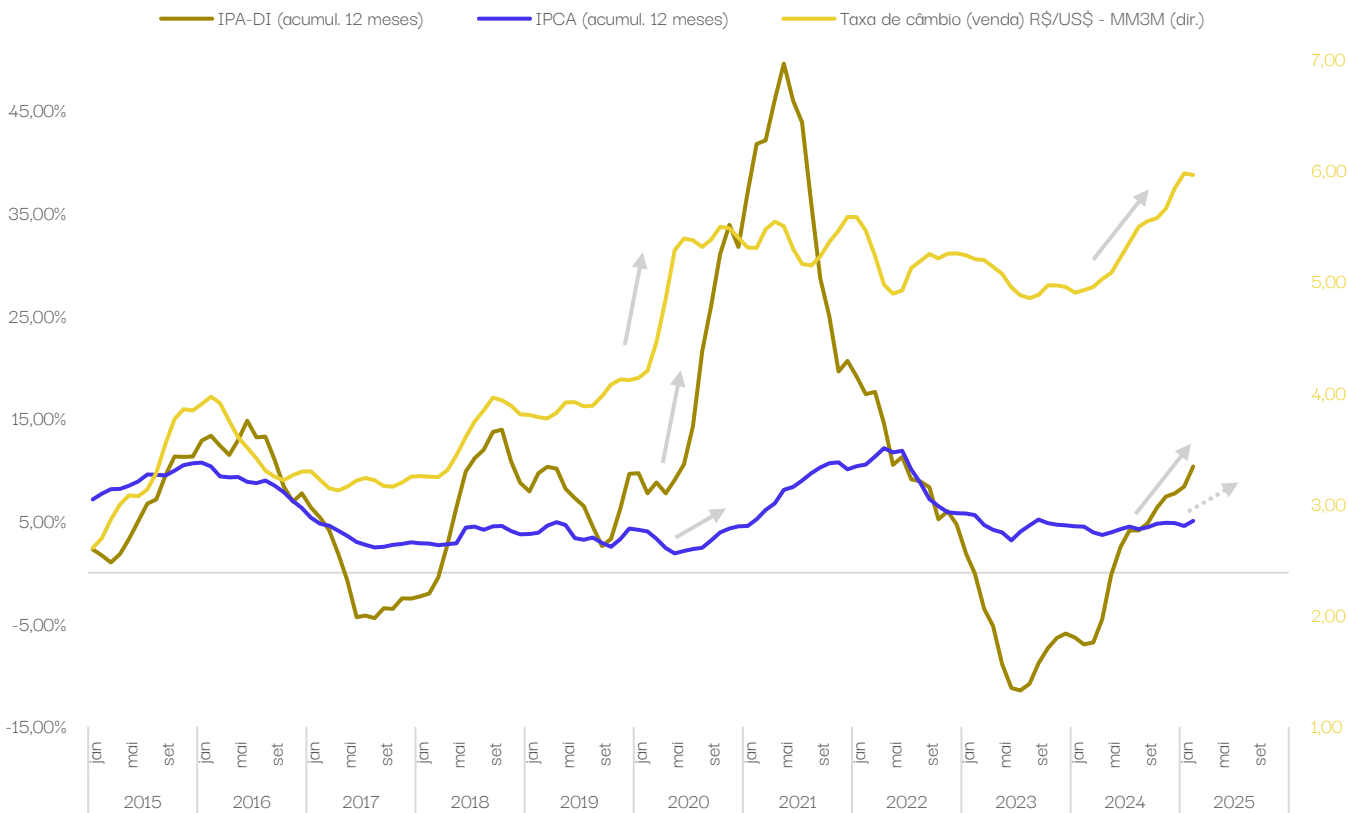
<sup>1</sup> Mais informações sobre o bônus de Itaipu disponíveis no [link](#).

<sup>2</sup> "Qual o impacto do dólar no bolso do brasileiro?" (Rodolfo Margato, Alexandre Maluf e Rachel de Sá), Mar/25. Disponível no [link](#).

# Visão Macroeconômica

Em 2024, a moeda brasileira acumulou uma desvalorização próxima de 25%, o que sugere um efeito persistente sobre os preços domésticos. Esse fenômeno pode ser observado na [relação entre a taxa de câmbio, o IPA-DI – que reflete os preços no atacado – e o próprio IPCA](#), conforme ilustrado no Gráfico 2. O movimento de repasse cambial para os preços industriais já começa a se refletir nos índices, sinalizando um processo inflacionário ainda longe de ser dissipado.

Gráfico 2: Taxa de câmbio x IPA-DI x IPCA

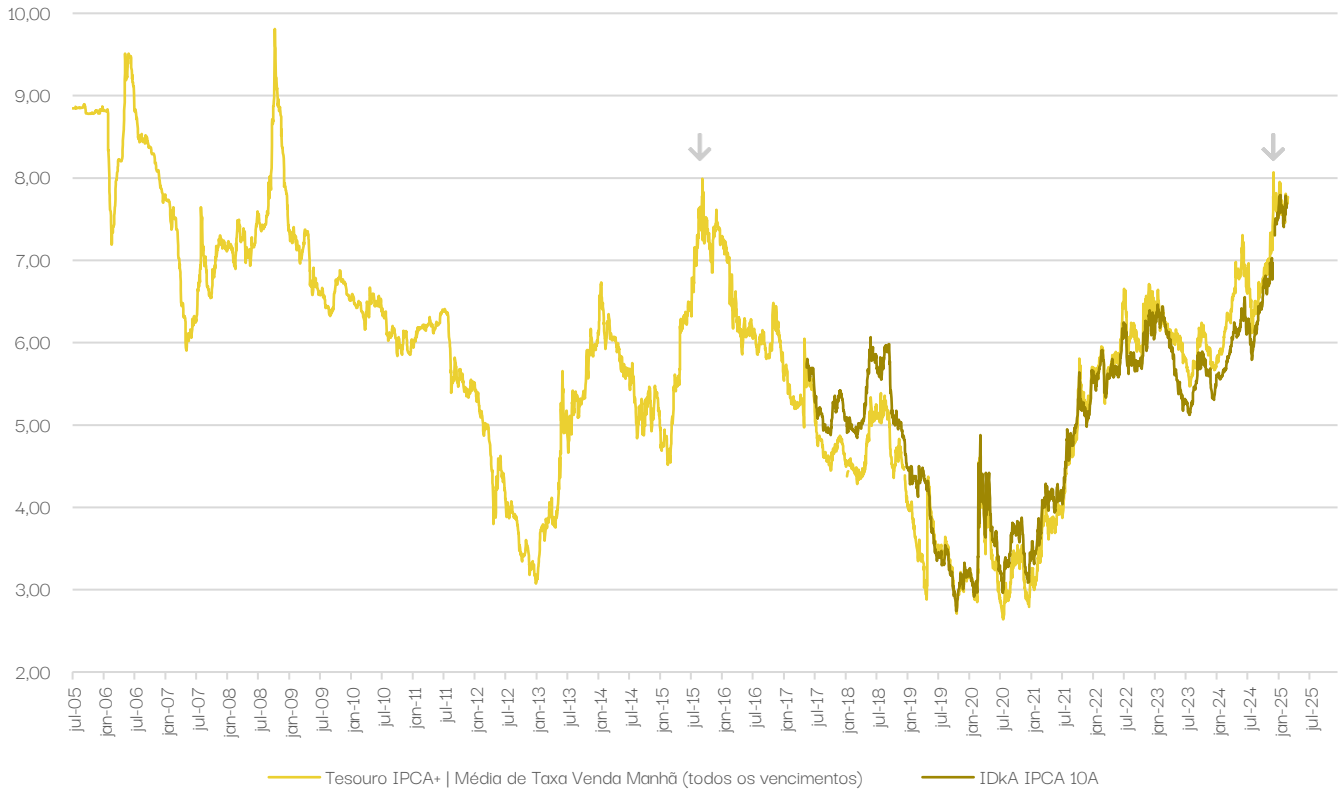


Fonte: Banco Central, FGV e IBGE. Elaboração [cy.search](#)

Com a inflação ainda pressionada e a taxa de câmbio adicionando incerteza ao cenário, o mercado já precificou que a taxa Selic deve alcançar um patamar próximo a 15%. Além desses fatores, a recente [volatilidade das taxas de juros reais](#) também reflete riscos fiscais, incertezas políticas e um ambiente externo mais desafiador. Esse contexto guarda [algumas semelhanças com o período de 2015](#), quando a combinação desses elementos levou a uma forte aversão ao risco. Nesse cenário, as [taxas de juros reais futuras voltaram a atingir níveis elevados, similares aos observados naquele período, embora as últimas semanas tenham mostrado algum alívio](#). Como ilustrado no Gráfico 3, a precificação dos juros reais, medida pela evolução do Tesouro IPCA+ (média da taxa de venda pela manhã para todos os vencimentos) e pelo IDkA IPCA 10 anos – que acompanha o retorno dos títulos sintéticos de duração constante indexados ao IPCA – reflete esse movimento, que historicamente se intensifica em momentos de maior turbulência.

# Visão Macroeconômica

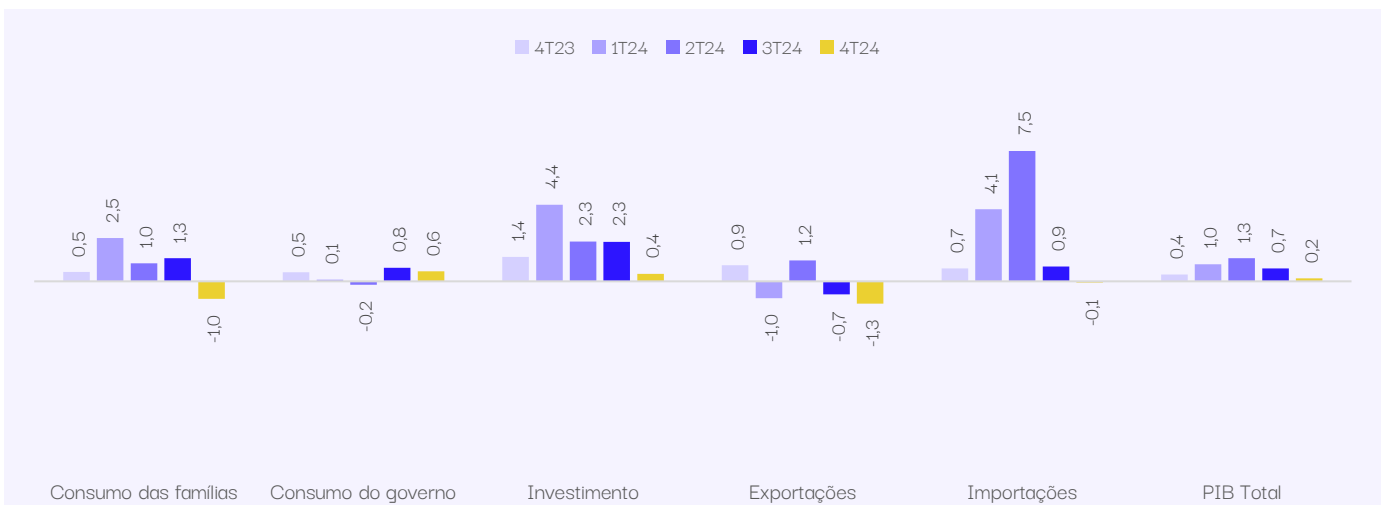
Gráfico 3: Curva de juros reais futuros (NTN-B e IDkA IPCA (% a.a.))



Fonte: Tesouro Nacional e ANBIMA. Elaboração **cy.search**

A política monetária segue contracionista, mas os efeitos do aperto nos níveis de atividade ainda são incertos. A divulgação do PIB do quarto trimestre de 2024 mostrou desaceleração do crescimento em todos os componentes da demanda, mas a [dicotomia entre política fiscal e monetária continua a gerar dúvidas sobre o real impacto dos juros elevados](#). [Medidas recentes](#), como a liberação de recursos do FGTS e a ampliação do crédito consignado para trabalhadores do setor privado, [reforçam os estímulos à demanda interna e podem atenuar parte dos efeitos esperados da política monetária](#).

Gráfico 4: PIB por componente da demanda. Taxa trimestral, com ajuste sazonal (%).

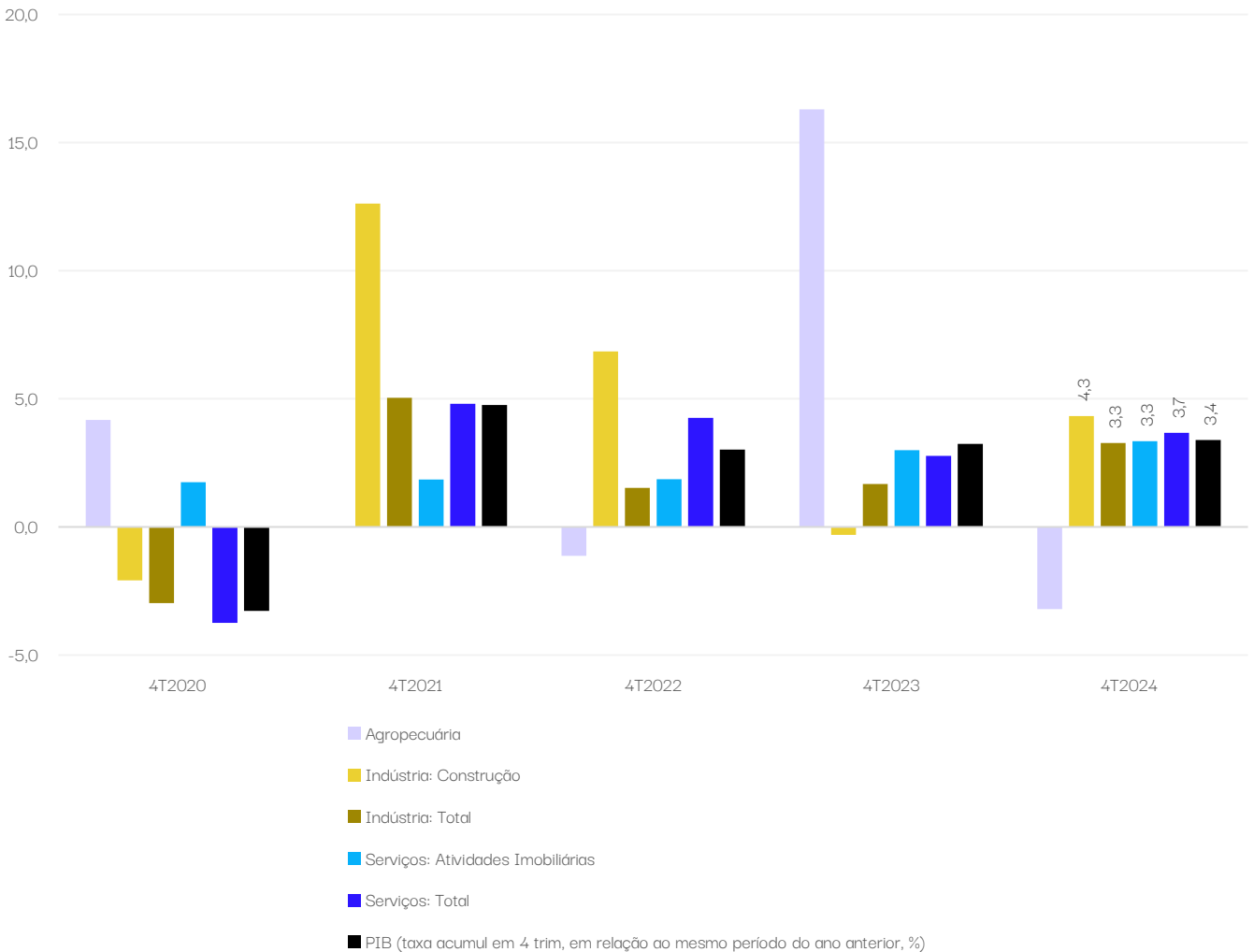


Fonte: IBGE. Elaboração **cy.search**

# Visão Macroeconômica

No acumulado do ano, o PIB cresceu +3,4%, impulsionado pelo setor de serviços (+3,7%) e pela indústria (+3,3%), enquanto a agropecuária registrou retração de -3,2%. Dentro da indústria, a construção civil avançou +4,3%, refletindo o dinamismo do segmento, enquanto nos serviços, as atividades imobiliárias cresceram +3,3%, consolidando seu papel de destaque no desempenho do setor. Na leitura do 4º trimestre, no entanto, todos os componentes da demanda perderam tração. Apesar disso, ainda pode ser cedo para afirmar que a atividade econômica entrou em um processo de desaquecimento mais amplo, uma vez que os indicadores antecedentes têm mostrado sinais mistos no início de 2025.

Gráfico 5: PIB 2024 - por setor de atividade econômica (com aberturas do setor imobiliário)



Fonte: IBGE. Elaboração [cy.search](#)

# Comentários Cy.capital

A distribuição do mês de fevereiro foi de R\$ 0,10/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,09%, resultado de uma alocação tanto indexada à inflação quanto ao CDI, com taxa média de IPCA + 10,17% a.a. e CDI + 4,14% a.a., respectivamente.

Vale destacar que desde que iniciamos a negociação do CYCR11 na B3, em novembro de 2021, a distribuição alcançou uma média de R\$ 1,08/cota (base 100), o que representa um *dividend yield* anualizado de 16,38%.

Ao longo do mês, integralizamos R\$ 15,3 MM em três operações para financiamento de obra residencial, sendo uma delas em um novo CRI de originação própria e outras duas em CRIs que já constavam em nosso portfólio. A nova emissão é lastreada em projeto desenvolvido pela incorporadora Solidi, na Vila Mariana, em São Paulo. Este CRI possui taxa de IPCA + 10,50% a.a., teve seu primeiro desembolso no valor de R\$ 8,0 MM e é garantido pela alienação fiduciária do terreno e futuras benfeitorias, alienação das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis das unidades, aval dos sócios (PF e PJ), fundo de juros e fundo de reserva. Já as outras duas integralizações, conforme evolução das obras, foram de R\$ 1,3 MM no CRI SWA-Patriarca e R\$ 6,0 MM no CRI Daxo.

Além da alocação em CRIs, a gestão optou por alocar R\$ 2,7 MM em cotas de outros fundos imobiliários de crédito, em linha com o que havia sido adiantado no relatório anterior.

Também ocorreram três amortizações extraordinárias relevantes, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações, sendo R\$ 2,2 MM no CRI Harmonia da Vila e R\$ 1,6 MM divididas nos CRIs MRV Flex e MRV Flex II.

O FII encerrou o mês com cerca de 85% do PL alocado e atualmente há mais 3 operações de originação própria em emissão. O portfólio é composto por 28 CRIs, todos adimplentes, além de participação em dois empreendimentos residenciais (Co-incorporação).

A gestão prevê um aumento na distribuição nos próximos meses, uma vez que o caixa vem sendo alocado e a taxa média dos investimentos tem crescido, além da diminuição da taxa de administração para 0,95% a.a. a partir do mês de março, por opção da gestão, já que isto só ocorreria quando o valor de mercado do fundo superasse R\$ 750 MM.

## Características do Portfólio

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

Cota base 10  
Distribuição Fev/25

**15,09%**

Yield Anualizado da  
distribuição de Fev/25<sup>2</sup>

**R\$ 1,08/cota**

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

**16,38%**

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

**84,67%**

Percentual Alocado

**28**

CRIs

**7**

FIIs

**2**

Co-inc

**18.650**

Cotistas

## Informações Gerais

### Objetivo do Fundo:

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

### CNPJ:

36.501.233/0001-15

### Código B3:

CYCR11

### Código ISIN:

BRCYCRCTF004

### Administrador:

BANCO GENIAL S.A.

### Gestor:

CY.CAPITAL

### Início do Fundo:

21/06/2021

### Taxa de Administração e Gestão:

0,95% a.a. do PL do Fundo

### Taxa de Performance:

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

### Valor de Mercado:

(Data base 28/02/25)  
R\$ 310.304.788,05

### Patrimônio Líquido:

(Data base 28/02/25)  
R\$ 338.980.731,11

### Planilha de Fundamentos



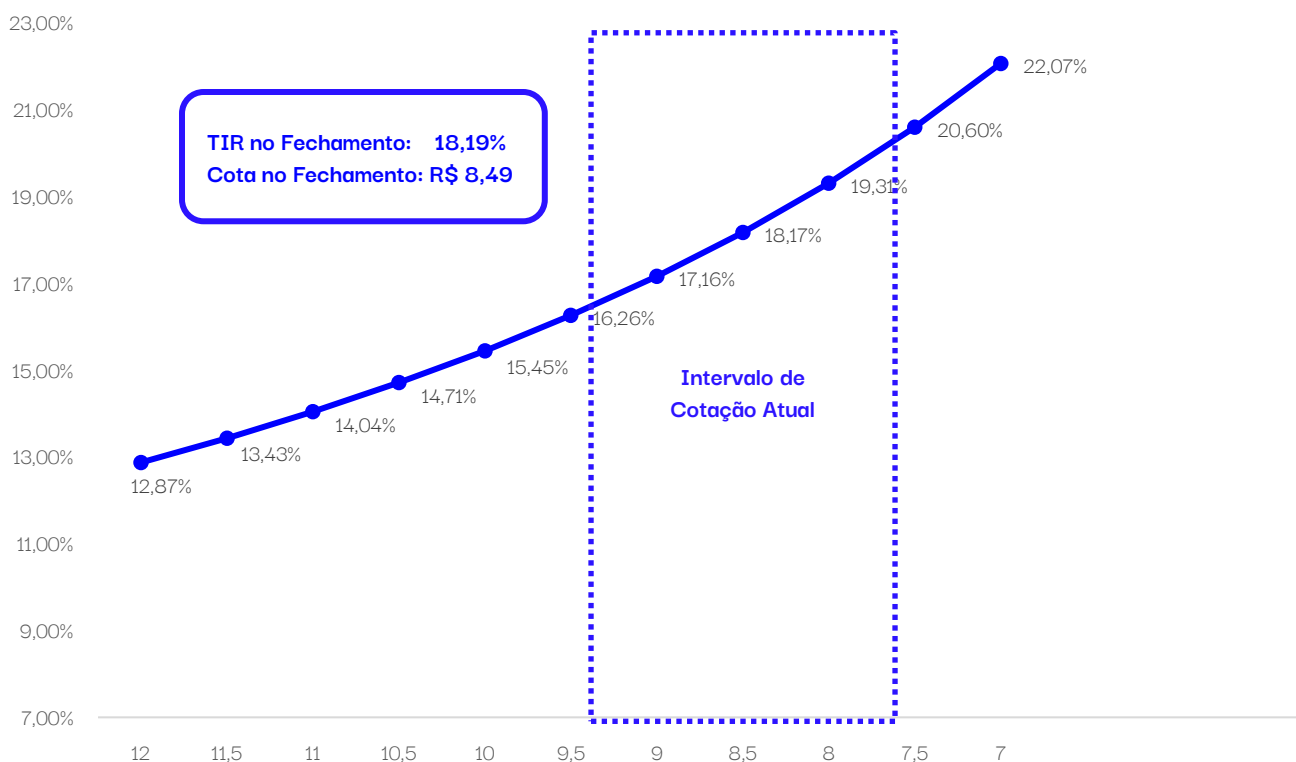
<sup>1</sup> Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

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

# Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Jan/25	Fev/25	6 meses (Set-Fev)	Desde Nov/21 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	3.338.611	3.574.297	16.477.335	59.782.279
Ganho de Capital RF	615.280	411.401	5.006.246	8.471.333
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	0	767.187	8.207.512
Dividendos FII	90.189	108.986	474.918	3.262.644
<b>Receitas</b>	<b>4.044.079</b>	<b>4.094.684</b>	<b>22.725.685</b>	<b>79.723.768</b>
Despesas Operacionais	-593.962	-283.085	-1.947.632	-7.796.339
<b>Despesas</b>	<b>-593.962</b>	<b>-283.085</b>	<b>-1.947.632</b>	<b>-7.796.339</b>
<b>Resultado</b>	<b>3.450.117</b>	<b>3.811.599</b>	<b>20.778.053</b>	<b>71.927.429</b>
<b>Distribuição</b>	<b>3.654.945</b>	<b>3.654.945</b>	<b>19.458.478</b>	<b>71.830.331</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,09</b>	<b>0,11</b>

## Retorno projetado da carteira em 2025<sup>2</sup>



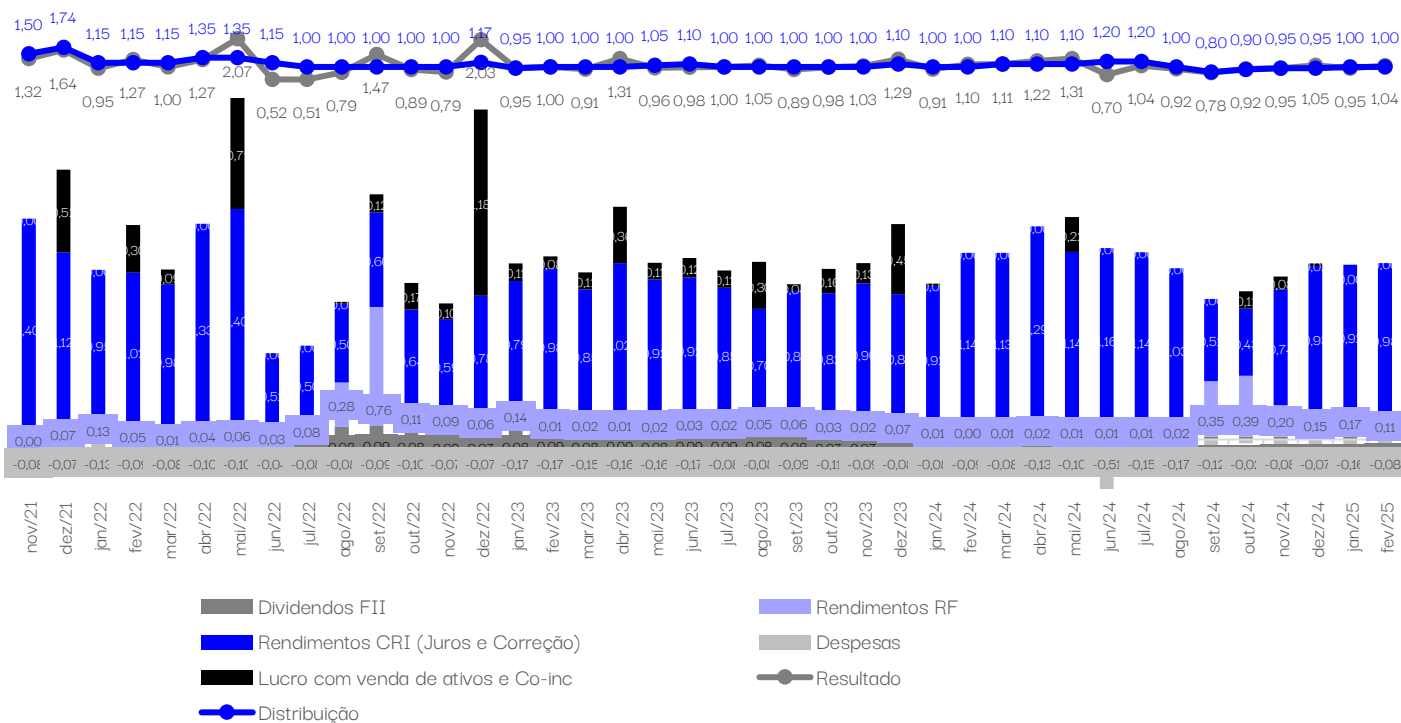
<sup>1</sup> Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

<sup>2</sup> Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 28/02/2025 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.

Nota<sup>1</sup>: Até out/2021 tínhamos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 265 mil. Reserva final atual de R\$ 363 mil.

Nota<sup>2</sup>: Reserva de IPCA acumulada de R\$ 368 mil.

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

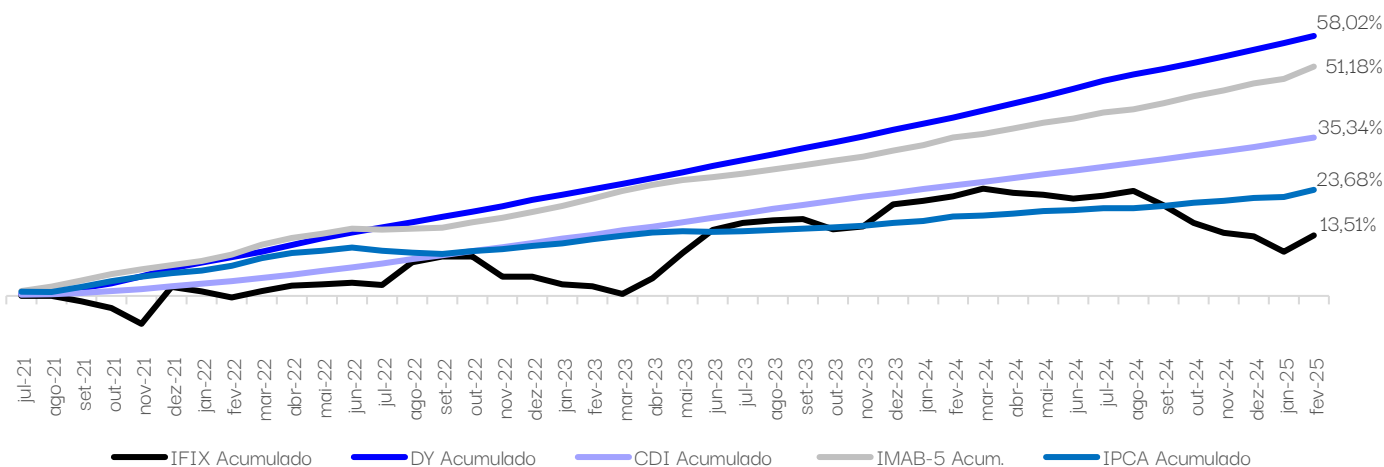


## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%
CDI líquido <sup>2</sup> do mês	0,80%
IFIX do mês	3,34%

Rentabilidade acumulada da carteira	58,02%
IMAB-5 acumulado <sup>3</sup>	51,18%
CDI líquido <sup>2</sup> acumulado	35,34%
IFIX acumulado	13,51%
IPCA acumulado	23,68%

Rentabilidade acumulada sobre o CDI líquido<sup>2</sup> 164,20%



<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%.

<sup>3</sup>Titulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.



# Movimentações no Portfólio

- Primeira integralização do CRI Solidi no valor de R\$ 8,0 MM, com taxa de IPCA + 10,50% a.a.
- Segunda integralização do CRI Daxo no valor de R\$ 6,0 MM, com taxa de IPCA + 11,00% a.a.
- Terceira Integralização do CRI SWA – Patriarca no valor de R\$ 1,3 MM, com taxa de IPCA + 10,90% a.a.
- Aquisição de FIIs no valor de R\$ 2,7 MM.
- Amortização do CRI Harmonia da Vila no valor de R\$ 2,2 MM devido ao mecanismo de *cash sweep* pós habite-se.
- Amortização do CRI MRV Flex no valor de R\$ 0,9 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Amortização do CRI MRV Flex II no valor de R\$ 0,7 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.

## Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo <sup>5</sup>	Index	Taxa. Aquisição	Carência <sup>1</sup>	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual <sup>2</sup> (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Technion <a href="#">23H0153033</a>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	32,3	25,8	7,62%	dez/23	set/28	75%	2,2
2	CRI	MRV Flex II <a href="#">24I1419236</a>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	25,0	22,9	6,76%	set/24	mar/33	63%	3,5
3	CRI	Shop. Itaquera <a href="#">24C1526928</a>	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,00%	Não	24,5	22,1	6,51%	abr/24	mar/39	37%	7,6
4	CRI	AG7 <a href="#">24K2327902</a>	Residencial	Obra	DI mensal	4,90%	Sim	20,0	20,1	5,91%	nov/24	nov/28	41%	3,0
5	CRI	Hyde Park <a href="#">24J3446261</a>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim <sup>2</sup>	20,0	19,5	5,76%	nov/24	out/27	23%	3,0
6	CRI	Pulv. Res. III <a href="#">23K3894802</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,00%	Não	14,8	14,1	4,15%	out/24	jul/27	38%	4,7
7	CRI	Habitasul <a href="#">24J5055187</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	11,90%	Não	15,3	14,0	4,12%	nov/24	set/38	19%	6,0
8	CRI	Pulv. Res. II <a href="#">22L1473410</a> <a href="#">23I1966031</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	13,0	3,84%	dez/22	mai/39	56%	6,0
9	CRI	PHV <a href="#">22H1389755</a>	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	11,5	3,40%	ago/22	ago/29	50%	3,0
10	CRI	Pulv. Res. <a href="#">21L0735965</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	10,7	3,16%	dez/21	jan/39	54%	5,7
11	CRI	Epiroc <a href="#">23F2910406</a>	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	10,3	3,04%	ago/23	out/33	77%	3,1
12	CRI	Lendme <a href="#">23G2246560</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	8,6	2,54%	ago/23	jan/43	28%	9,1
13	CRI	RNI <a href="#">22E1178070</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	8,0	2,37%	mai/22	mai/33	39%	4,0
14	CRI	Solidi <a href="#">25B2272338</a>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim <sup>2</sup>	8,0	8,0	2,35%	fev/25	mar/38	32%	0,9
15	CRI	PG Klabin <a href="#">24F2263347</a>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim <sup>2</sup>	7,5	7,3	2,15%	out/24	jul/27	53%	4,0
16	CRI	Aquisição - SP <a href="#">22H1116780</a>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	8,80%	Não	15,2	6,8	2,00%	ago/22	ago/27	70%	4,0
17	CRI	São Benedito <a href="#">22L1607693</a>	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	6,7	1,99%	fev/23	jan/30	62%	3,3
18	CRI	MRV Flex <a href="#">23L1605236</a>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,7	6,3	1,87%	jan/24	set/34	65%	5,1
19	CRI	Daxo <a href="#">24E2191109</a>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim <sup>2</sup>	6,4	6,1	1,80%	mai/24	set/27	38%	3,0

<sup>1</sup> Todos os CRIs tem pagamento mensal de juros. <sup>2</sup> Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

<sup>4</sup> Marcação a MTM (Banco Genial). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) no página dos comentários do gestor.

<sup>5</sup> Todas as operações com risco de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em Repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

# Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo <sup>5</sup>	Index	Taxa. Aquisição	Carência <sup>1</sup>	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual <sup>2</sup> (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
20	CRI	CDT 25A1807919	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	6,0	6,0	1,77%	jan/25	mai/28	49%	3,5
21	CRI	Bari 3 23B0508037	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	5,2	1,55%	mar/23	mai/43	38%	3,7
22	CRI	Harmonia da Vila 22J1370286	Residencial	Obra em Repasse	IPCA+ mensal	10,90%	Não	15,0	4,7	1,39%	nov/22	nov/25	33%	3,0
23	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>2</sup>	3,7	3,7	1,08%	jul/24	jul/27	57%	3,0
24	CRI	Bari 2 22I0099580	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	3,0	0,89%	set/22	mar/43	49%	5,2
25	CRI	Bioma 23H2512601	Residencial	Obra em Repasse	DI mensal	5,00%	Não	3,0	2,7	0,79%	set/23	fev/26	45%	2,4
26	CRI	Helbor 22H1104501	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	2,3	0,68%	set/22	ago/27	80%	2,5
27	CRI	Bari 22C0899517	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	2,0	0,58%	abr/22	mar/41	52%	4,7
28	CRI	3Z 21I0683349	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	1,0	0,29%	out/21	set/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
29	Co-Inc	Somos ALT-65	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	3,3	3,3	0,98%	jan/23	ago/25	-	3,0
30	Co-Inc	Somos T-1	Residencial	Equity	INCC+	35,00%	Não	0,7	0,7	0,21%	jan/25	ago/27	-	3,0
31	Caixa <sup>3</sup>	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	52,0	52,0	15,33%	-	-	-	-

#	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	5.970.536	1,76%	6,58%	13,05%
2	FII	<u>PMIS11</u>	Paramis	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.586.152	0,47%	5,69%	11,38%
3	FII	<u>MCRE11</u>	Mauá	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.067.392	0,31%	8,18%	16,36%
4	FII	<u>XPOI11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	793.755	0,23%	5,22%	10,90%
5	FII	<u>CPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	691.109	0,20%	4,80%	9,94%
6	FII	<u>MCCI11</u>	Mauá	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	430.668	0,13%	6,81%	13,61%
7	FII	<u>KNUQ11</u>	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	181.220	0,05%	7,55%	15,11%

<sup>1</sup> Todos os CRIs tem pagamento mensal de juros. <sup>2</sup> Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

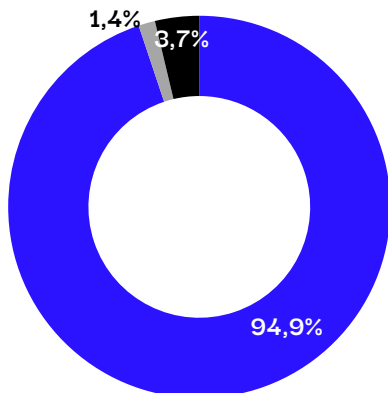
<sup>3</sup> Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R\$ 3.654.944,50.

<sup>4</sup> Marcação a MTM (Banco Genial). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) no página dos comentários do gestor.

<sup>5</sup> Todas as operações com risco de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em Repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

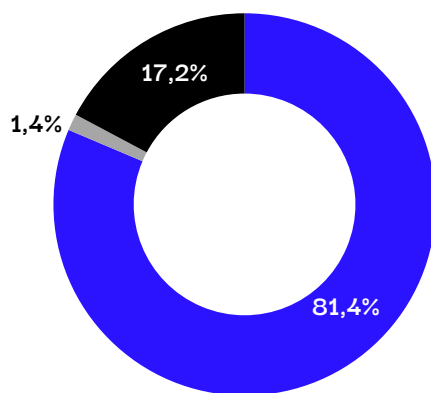
# Alocações

## Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

## Por indexador<sup>1</sup>



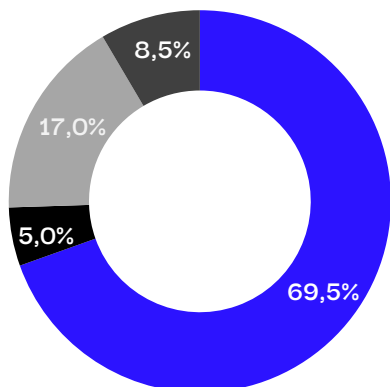
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

## Média de Spread

Índice	Curva	MTM <sup>2</sup>
IPCA+	10,17%	10,69%
CDI+	4,14%	4,17%
INCC+	25,74%	25,74%

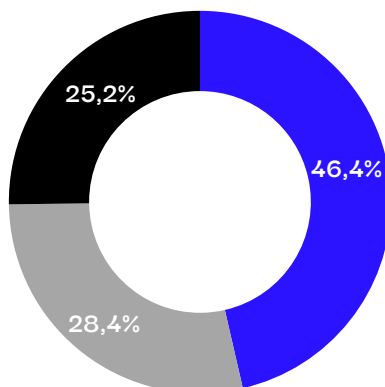
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

## Por região



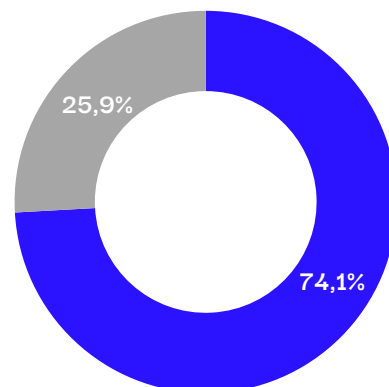
■ Sudeste ■ Centro-Oeste  
■ Sul ■ Outras regiões

## Por segmento<sup>3</sup>



■ 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 de renda fixa e compromissadas via CRI.

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

<sup>3</sup> 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 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

**ATIVO 22C0899517**

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

**bari.**

- 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 Hortus Park

### ATIVOS 25A1807919

Financiamento de obra residencial na bairro nobre de Fortaleza/CE.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
- Alienação Fiduciária de outro imóvel
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF
- Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras
- Fundo de reserva de 3 PMTs após última integralização

bari.

## 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



## 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 imóveis
- 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



## CRI Solidi

**ATIVO 25B2272338**

Financiamento de obra residencial no bairro Vila Mariana, São Paulo/SP .

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
- 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 de juros e correção após habite-se

## Co-incorporação Somos

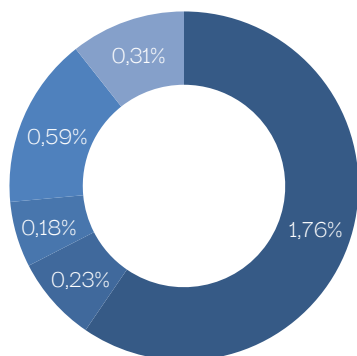
### Empreendimento T-1

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%.



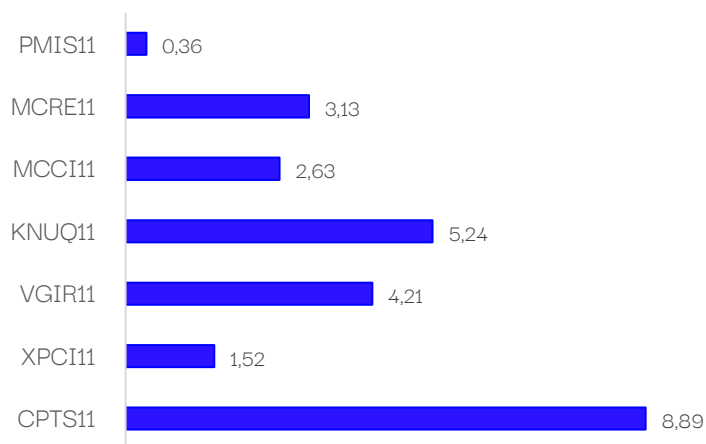
# Alocação em ativos de liquidez

Alocação – FIIs (total 3,16%)

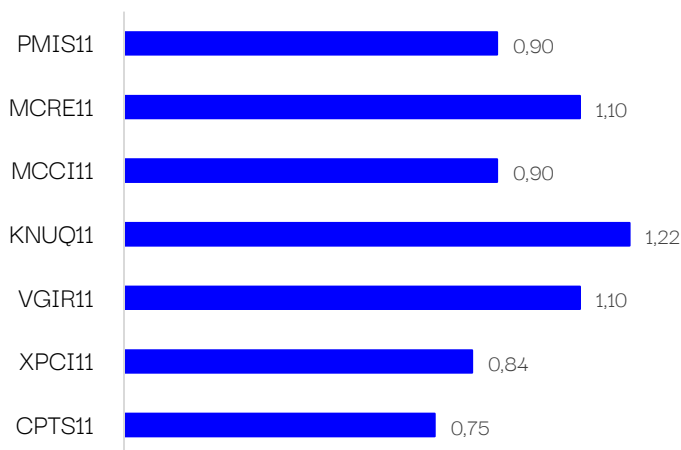


■ VGIR11 ■ XPCI11 ■ Outros ■ PMIS11 ■ MCRE11

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



Distribuição Fevereiro (R\$/cota) – FIIs<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Base de cálculo 28/02/2025.

<sup>2</sup>Os dividendos dos fundos VGIR, MCRE e PMIS são calculados 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](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.