
CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Janeiro 2025

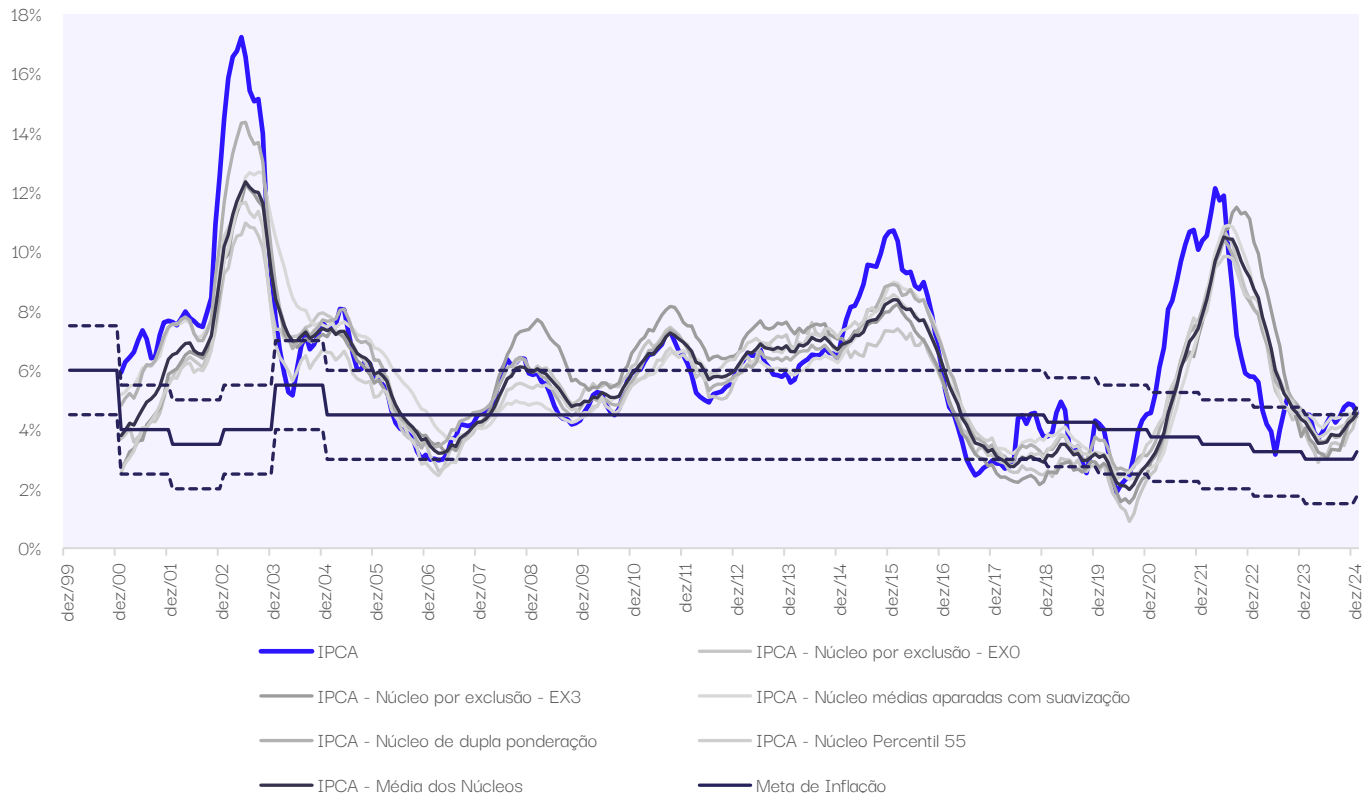


Visão Macroeconômica

O cenário macroeconômico segue complexo, com sinais mistos para inflação, taxa de juros e atividade econômica. Apesar da desaceleração do IPCA acumulado em 12 meses, a leitura qualitativa da inflação ainda preocupa, com núcleos em trajetória ascendente, pressões cambiais e um mercado de trabalho aquecido sustentando a inflação de serviços em patamar elevado. Diante desse ambiente, o Copom continua elevando a taxa Selic. No entanto, a decisão de manter o *guidance* apenas para a próxima reunião – o que já havia sido feito no fim do ano passado – pode ter gerado maior volatilidade nas expectativas para a taxa de juros e para o IPCA. Do lado da atividade econômica, os dados mais recentes trazem sinais incipientes de moderação no crescimento, o que, somado à dissipação do impulso fiscal ao longo de 2024, reforça a expectativa de menor dinamismo em 2025. Esse contexto segue moldando as dinâmicas do mercado de capitais.

Em sua última divulgação, o IPCA acumulado em 12 meses recuou para 4,56%. Apesar disso, a leitura qualitativa do índice segue preocupante. O IPCA de Alimentação no domicílio começou a perder fôlego, mas ainda registra alta de 7,44% no período. Já o IPCA de Industriais continua pressionado pela desvalorização cambial dos últimos meses, mantendo trajetória de aceleração. No setor de serviços, que tende a ser mais sensível a um ambiente de atividade econômica aquecida, a inflação segue elevada, alcançando 5,54% em 12 meses. Além disso, os núcleos de inflação, que filtram choques temporários e fornecem uma visão mais estruturada da tendência inflacionária, permanecem em alta, como pode ser observado no Gráfico 1.

Gráfico 1: IPCA e núcleos (% acumulado em 12 meses)

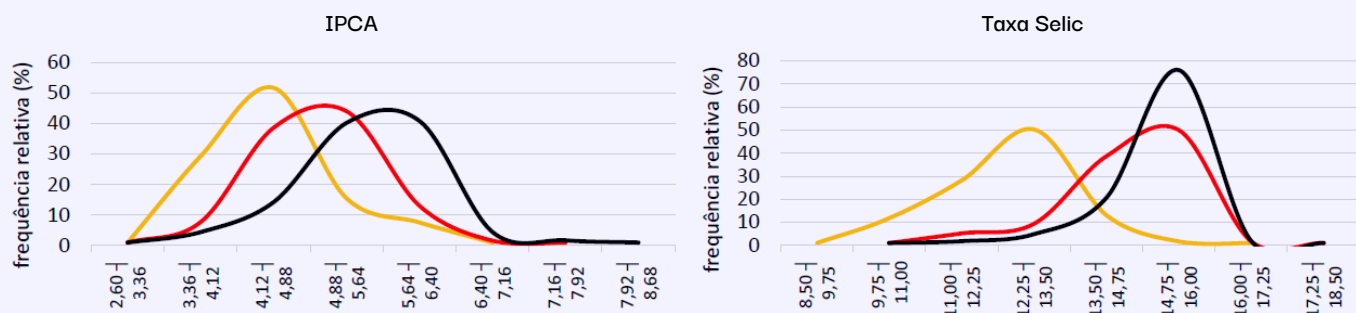


Visão Macroeconômica

Na última reunião, o Copom decidiu elevar a taxa Selic em +1,00 p.p., para 13,25% a.a.. O comitê reforçou que o balanço de riscos segue assimétrico, com maior probabilidade de uma inflação acima da meta. Entre os principais fatores que justificam essa assimetria, destacam-se: (i) a desvalorização cambial, que pressiona preços e margens, com impacto mais forte sobre a inflação de bens industrializados; (ii) a inflação corrente, ainda acima da meta; (iii) o hiato do produto, que permanece positivo, mantendo a inflação de serviços em patamar elevado; (iv) o avanço das expectativas de inflação em todos os prazos e entre diferentes grupos de agentes; e (v) as projeções do cenário de referência, que apontam inflação de 4,0% para o horizonte relevante da política monetária (3T26), acima da meta de 3,0%. Apesar da piora significativa do cenário prospectivo para a inflação, o Comitê manteve o *guidance* do aumento esperado para a taxa Selic apenas para a próxima reunião, de março. Essa decisão pode ter contribuído para maior volatilidade nas taxas de juros futuras e nas expectativas para a Selic e o IPCA, como pode ser observado no Gráfico 2, que traz a distribuição de frequência das projeções do relatório Focus do Banco Central.

Gráfico 2: Distribuições de frequências - Expectativas de Mercado para 2025

Data das expectativas: 29/11/24 31/12/24 31/1/25



Fonte: Focus - Banco Central.

Do lado da atividade econômica, dados mais recentes sugerem sinais iniciais de moderação no ritmo de crescimento - mas ainda é cedo para afirmar que a atividade econômica está, de fato, arrefecendo. O próprio Copom, em sua última ata, alertou que "no passado também houve dados que sugeriam desaceleração, percepção que foi revertida em meses subsequentes". Ou seja, a leitura do cenário ainda exige cautela. No entanto, como destacado no último Relatório Trimestral de Inflação¹, ou em artigo recente publicado pelo pesquisador Bráulio Borges², apesar das surpresas sucessivas na atividade econômica nos últimos anos, espera-se um menor ritmo de crescimento ao longo de 2025, entre outras razões, devido à expectativa de menor impulso fiscal.

¹ Disponível em <<https://www.bcb.gov.br/content/ri/relatorioinflacao/202409/ri202409b1p.pdf>>

² Disponível em <https://blogdolivre.fgv.br/posts/afinal-politica-fiscal-brasileira-foi-expansionista-ou-contracionista-em-2024#_ftn1>

Visão Macroeconômica

O **impulso fiscal** pode ser mensurado de diferentes formas. No artigo *"Afim, a política fiscal brasileira foi expansionista ou contracionista em 2024?"*, ele é definido como o **negativo da variação do resultado fiscal primário ajustado pelo ciclo**. Essa abordagem **não exclui das contas primárias divulgadas as receitas e despesas atípicas**, considerando que esses fatores podem influenciar o PIB no curto prazo – como ocorreu em 2020, quando um pacote de estímulo superior a 6% do PIB foi implementado para mitigar os impactos da pandemia. O artigo também destaca que a execução da política fiscal e seus efeitos sobre a demanda agregada nem sempre ocorrem no mesmo ano, e que a magnitude desse impacto depende da composição da variação dos gastos e da carga tributária. De todo modo, **os dados apontam que o impulso fiscal foi negativo do 1T ao 3T24**, como pode ser observado no Gráfico 3. **Esse cenário sugere que, ao longo de 2025, os efeitos da política monetária contracionista devem ter um impacto mais significativo sobre a atividade econômica, uma vez que os efeitos da política fiscal expansionista parecem ter se dissipado.**

Gráfico 3: Brasil - Impulso fiscal do Governo Geral



Fonte: *"Afim, a política fiscal brasileira foi expansionista ou contracionista em 2024?"*, Bráulio Borges – Jan/25. Disponível no [link](#).

Comentários Cy.capital

A distribuição do mês de janeiro foi de R\$ 0,10/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 16,56%, resultado de uma alocação tanto indexada à inflação quanto ao CDI, com taxa média de IPCA + 10,14% a.a. e CDI + 4,13% a.a., respectivamente.

Ao longo do mês, integralizamos R\$ 6,0 MM em mais uma operação de originação própria, lastreada em financiamento para construção de empreendimento residencial, desenvolvido pela incorporadora CDT. Este CRI possui taxa de CDI + 4,50% a.a. 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), Alienação Fiduciária de outro imóvel, Fundo de Juros e Fundo de Reserva. Vale ressaltar que mais desembolsos serão realizados nesta transação, conforme medição de obra.

Além da alocação em CRI, a gestão optou por investir em cotas de outros fundos imobiliários de crédito, no valor total de R\$ 2,6 MM. Na conjuntura atual de mercado, como consequência da alta da Selic, há diversos fundos negociando suas cotas com desconto significativo em relação ao seu valor patrimonial, gerando uma oportunidade de investimento, tanto para *dividend yield* atrativo quanto para eventual ganho de capital.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, ocorreram duas amortizações extraordinárias, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações, sendo R\$ 3,0 MM no CRI Harmonia da Vila e R\$ 1,5 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 18,03%.

O FII encerrou o mês com mais de 81% do PL alocado e atualmente há mais 3 operações de originação própria em emissão. O portfólio é composto por 27 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.

Características do Portfólio

R\$ 0,10/cota

Cota base 10
Distribuição Jan/25

16,56%

Yield Anualizado da
distribuição de Jan/25²

R\$ 1,08/cota

Cota base 100
distribuição média¹

18,03%

Yield Anualizado da
distribuição média²

81,41%

Percentual Alocado

27

CRIs

7

FIIs

2

Co-inc

18.995

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:

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 31/01/25)

R\$ 284.354.682,10

Patrimônio Líquido:

(Data base 31/01/25)

R\$ 340.998.621,25

Planilha de Fundamentos



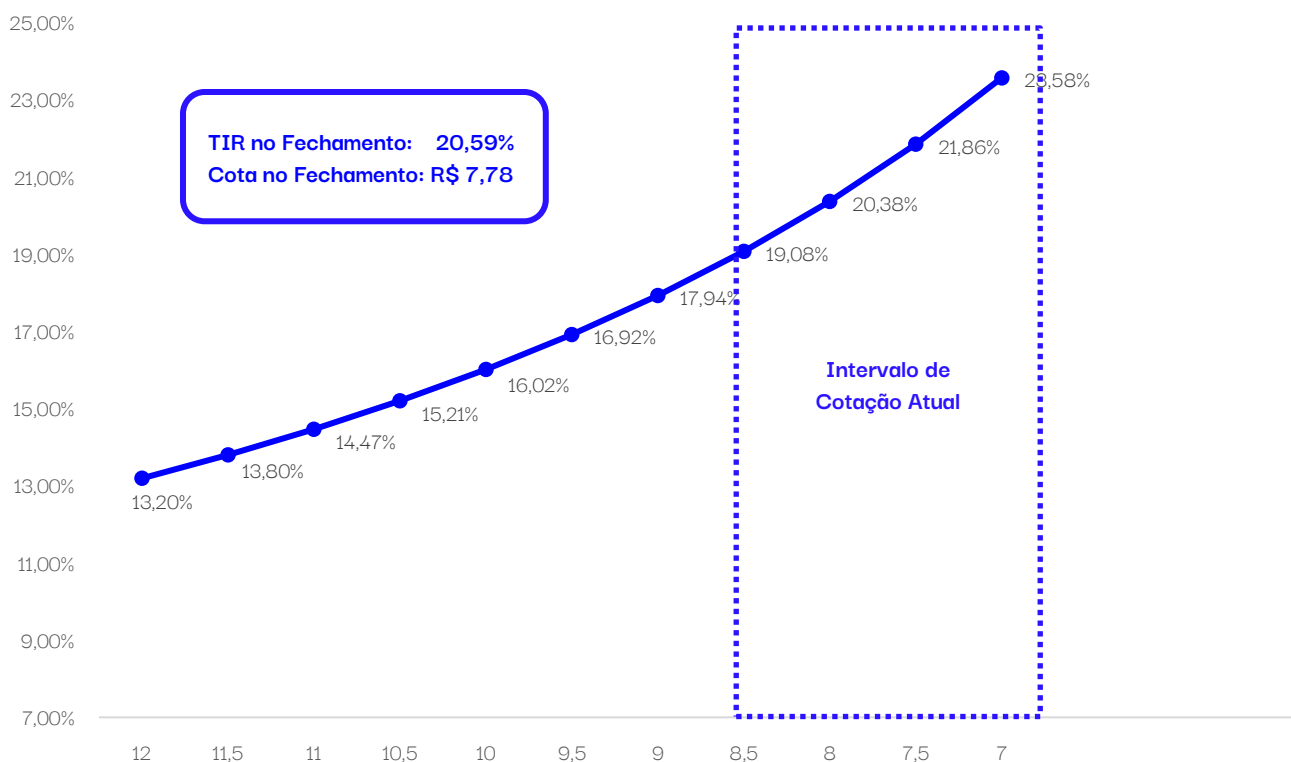
¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

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.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Dez/24	Jan/25	6 meses (Ago-Jan)	Desde Nov/21 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	3.402.193	3.317.358	14.563.454	56.186.729
Ganho de Capital RF	560.002	615.280	4.619.713	8.059.931
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	62.384	0	767.187	8.207.512
Dividendos FII	71.788	90.189	434.015	3.153.659
Receitas	4.096.367	4.022.826	20.384.370	75.607.831
Despesas Operacionais	-249.367	-593.962	-1.937.705	-7.513.253
Despesas	-249.367	-593.962	-1.937.705	-7.513.253
Resultado	3.847.000	3.428.864	18.446.665	68.094.578
Distribuição	3.472.197	3.654.945	22.566.305	68.175.386
Distribuição média por cota	0,10	0,10	0,10	0,11

Retorno projetado da carteira em 2025²



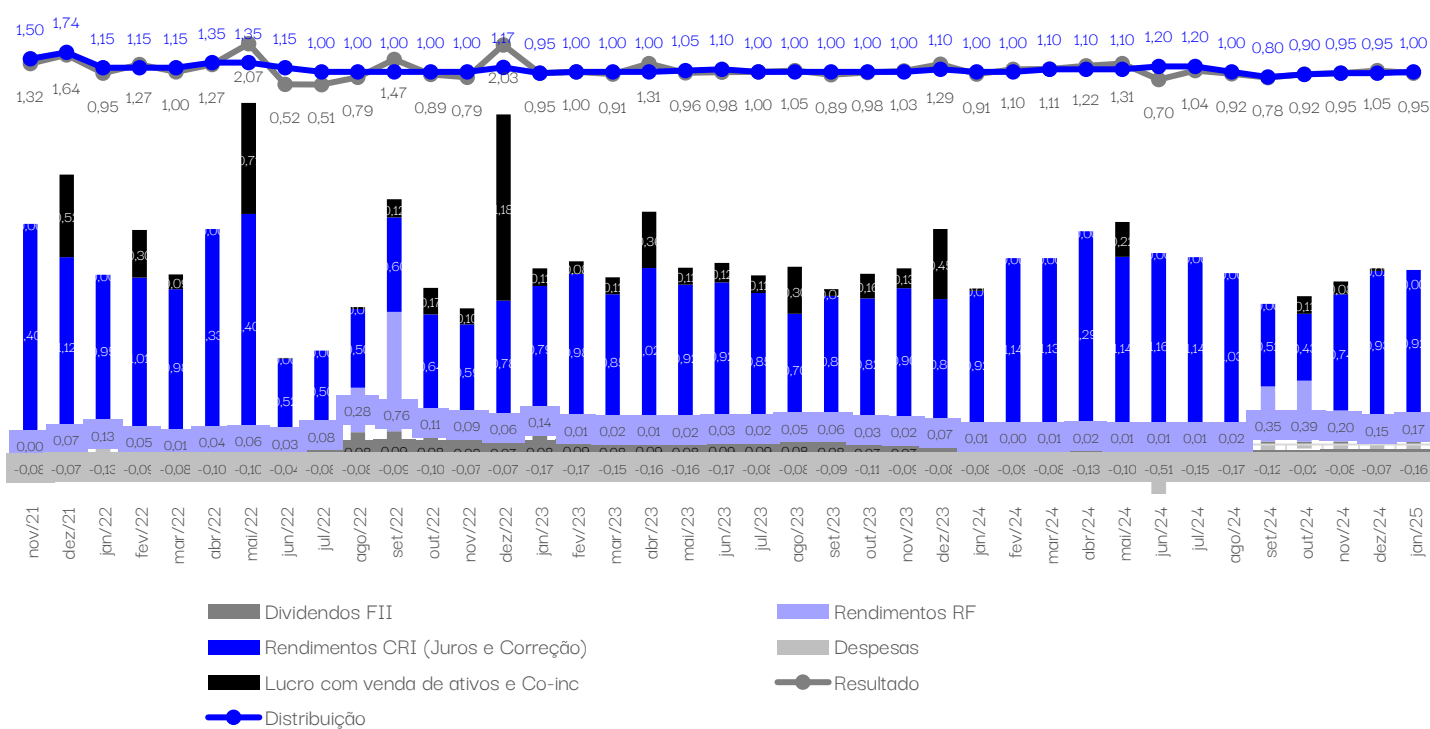
¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

² Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 31/01/2025 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\$ 185 mil.

Nota²: Reserva de IPCA acumulada de R\$ 298 mil.

Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses¹

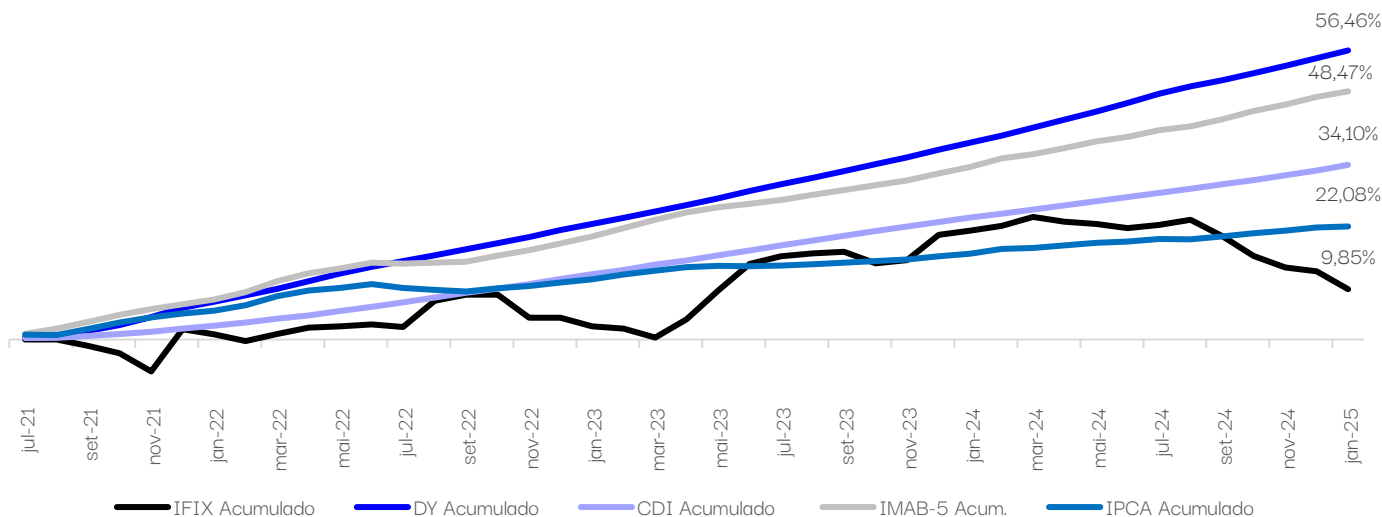


Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%
CDI líquido ² do mês	0,80%
IFIX do mês	-3,07%

Rentabilidade acumulada da carteira	56,46%
IMAB-5 acumulado ³	48,47%
CDI líquido ² acumulado	34,10%
IFIX acumulado	9,85%
IPCA acumulado	22,08%

Rentabilidade acumulada sobre o CDI líquido² 165,56%



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%.

³Titulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.

Movimentações no Portfólio

- Aquisição do CRI MRV Flex no valor de R\$ 0,2 MM, com taxa de IPCA + 10,90% a.a.
- Primeira integralização do CRI CDT no valor de R\$ 6,0 MM, com taxa de CDI + 4,50% a.a.
- Aquisição de FIIs no valor de R\$ 2,6 MM.
- Amortização do CRI Harmonia da Vila no valor de R\$ 3,0 MM devido ao mecanismo de *cash sweep* pós habite-se.
- Amortização do CRI MRV Flex no valor de R\$ 1,5 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 ¹ (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	7,74%	dez/23	set/28	75%	2,2
2	CRI	MRV Flex II <u>24I1419236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	25,0	23,9	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	22,3	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	5,90%	nov/24	nov/28	41%	3,0
5	CRI	Hyde Park <u>24J3446261</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Não	20,0	19,7	5,77%	nov/24	out/27	23%	3,0
6	CRI	Habitasul <u>24J5055187</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	11,90%	Não	15,3	14,4	4,22%	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	4,20%	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	13,2	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	11,7	3,44%	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	3,22%	dez/21	jan/39	54%	5,7
11	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	10,3	3,03%	ago/23	out/33	77%	3,1
12	CRI	Lendme <u>23G2246560</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	8,6	2,53%	ago/23	jan/43	28%	9,1
13	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
14	CRI	PG Klabin <u>24F2263347</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Não	7,5	7,3	2,15%	out/24	jul/27	53%	4,0
15	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,7	7,2	2,13%	jan/24	set/34	65%	5,1
16	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ¹	15,0	6,9	2,03%	nov/22	nov/25	33%	3,0
17	CRI	Aquisição - SP <u>22H1116780</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	8,80%	Não	15,2	6,8	2,01%	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	6,8	1,99%	fev/23	jan/30	62%	3,3
19	CRI	CDT 25A1807919	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Não	6,0	6,0	1,76%	jan/25	mai/28	49%	3,5
20	CRI	Bari 3 <u>23B0508037</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	5,4	1,60%	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)
21	CRI	Bari 2 <u>22I0099580</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	3,1	0,91%	set/22	mar/43	49%	5,2
22	CRI	Helbor <u>22H1104501</u>	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	3,0	0,88%	set/22	ago/27	80%	2,5
23	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
24	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ¹	2,4	2,4	0,70%	jul/24	jul/27	57%	3,0
25	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	0,30%	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
29	Co-Inc	Somos T-1	Residencial	Equity	INCC+	35,00%	Não	0,7	0,7	0,98%	jan/25	ago/27	-	3,0
30	Caixa ²	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	63,5	63,3	18,59%	-	-	-	-

#	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	4.593.378	1,35%	6,36%	12,82%
2	FII	<u>PMIS11</u>	Paramis	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.455.335	0,43%	5,69%	11,38%
3	FII	<u>XPCI11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	925.941	0,23%	5,18%	10,96%
4	FII	<u>CPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	678.008	0,20%	4,86%	11,38%
5	FII	<u>MCRE11</u>	Mauá	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	357.688	0,10%	7,94%	15,87%
6	FII	<u>KNUQ11</u>	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	173.360	0,05%	7,65%	15,30%
7	FII	<u>MCCI11</u>	Mauá	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	21.594	0,01%	6,56%	13,11%

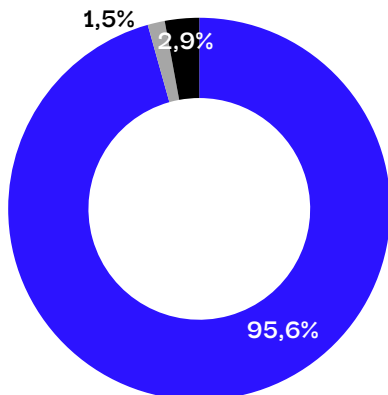
¹ Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

² Valor líquido de dividendos a ser pago no montante de R\$ 3.654.944,50.

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

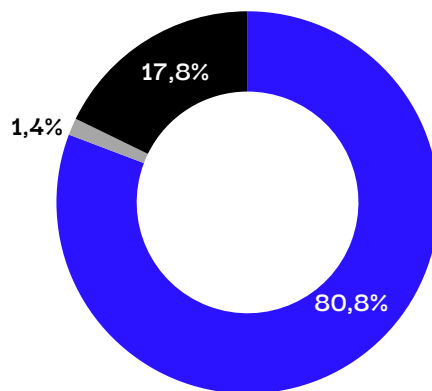
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador¹



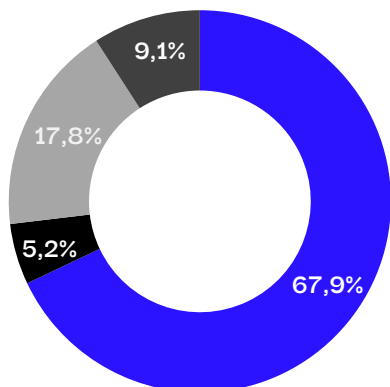
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,14%	10,59%
CDI+	4,13%	4,14%
INCC+	25,74%	25,74%

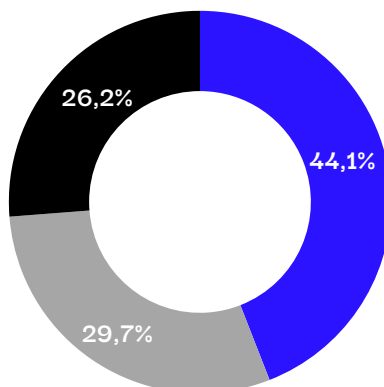
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



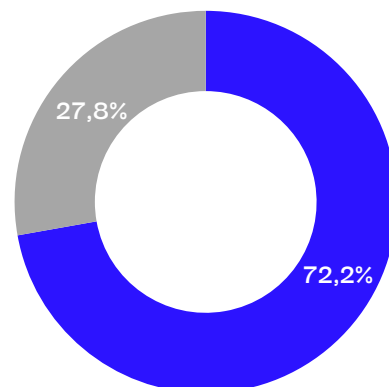
■ Sudeste ■ Centro-Oeste
■ Sul ■ Outras regiões

Por segmento³



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

- Seguimos com a estratégia de alocação em CRIs de 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.

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 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

CRI Bari III

ATIVO 22I0099580

bari.

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

Co-incorporação Somos

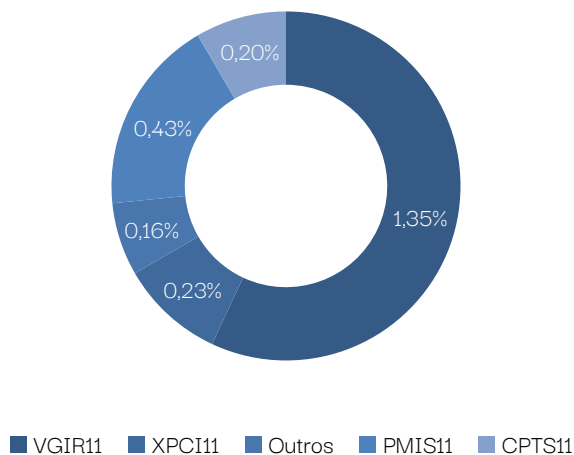
Empreendimento T-1

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%.

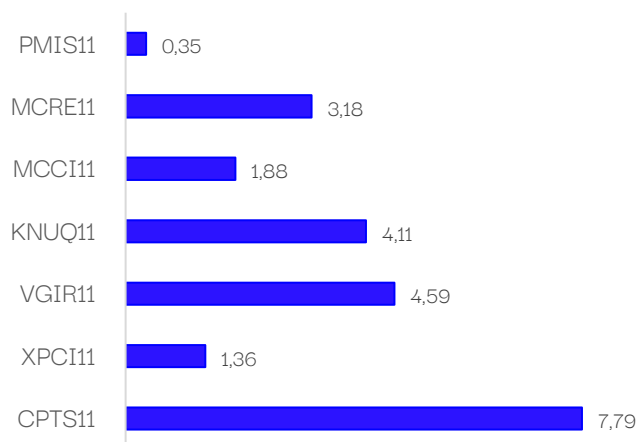


Alocação em ativos de liquidez

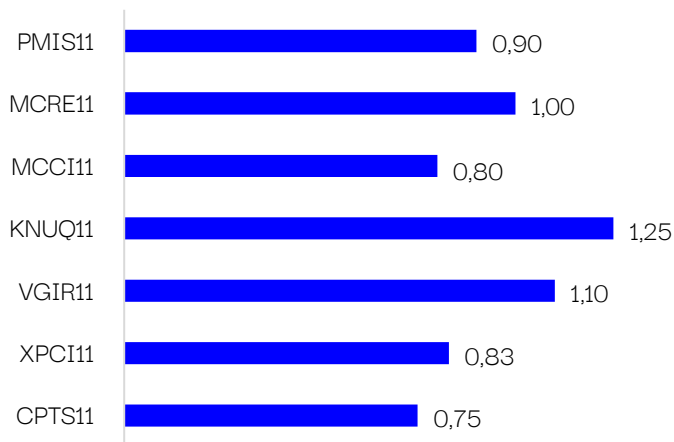
Alocação – FIIs (total 2,36%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Janeiro (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 31/01/2025.

²Os 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

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.