
CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Setembro 2024

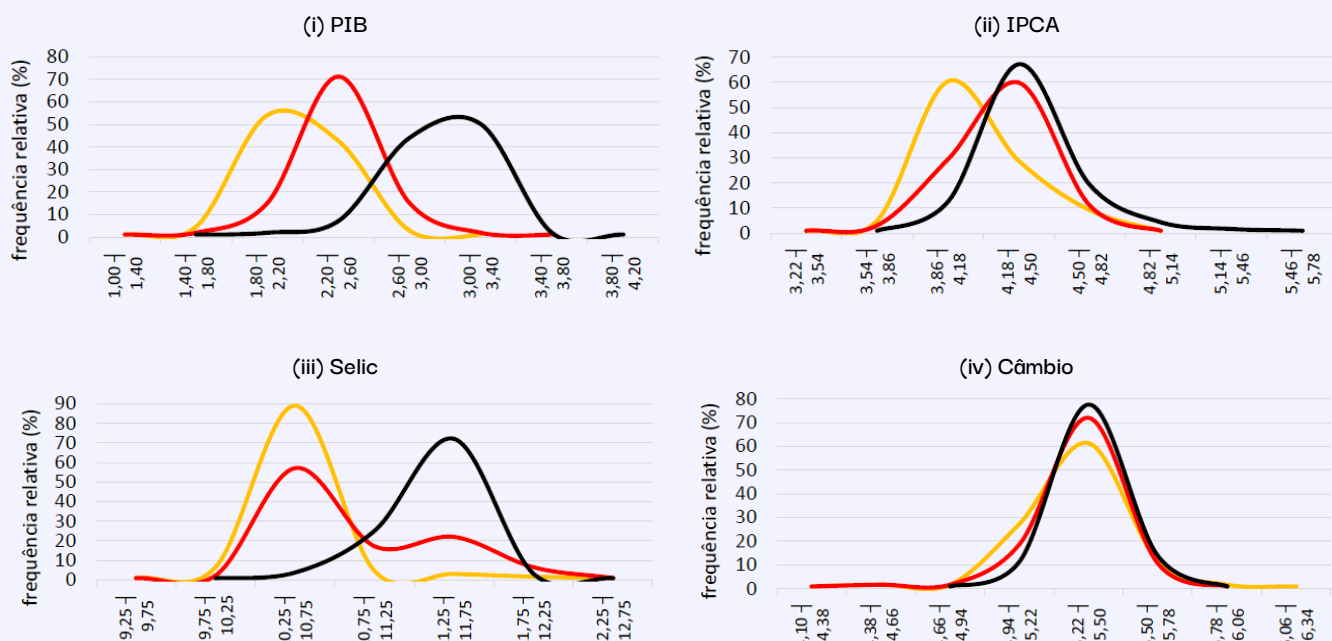


Visão Macroeconômica

Nos últimos meses o cenário econômico brasileiro experimentou mudanças relevantes, como pode ser observado no Gráfico 1, que apresenta as distribuições de frequência das expectativas de mercado¹ para a inflação (IPCA), taxa de juros (Selic), atividade econômica (PIB) e taxa de câmbio, refletindo os meses de julho, agosto e setembro de 2024. Os dados apresentados revelam: (i) uma nova rodada de revisões para cima nas projeções para a atividade econômica; (ii) a persistência da deterioração nas expectativas inflacionárias; (iii) a reversão das expectativas em relação à taxa Selic, sinalizando o retorno a um miniciclo de política monetária contracionista; e (iv) a estabilização das expectativas para a taxa de câmbio, favorecida pelo aumento do diferencial de juros em relação aos Estados Unidos.

Gráfico 1: Distribuições de frequências – Expectativas de Mercado (para o final de 2024)

31/7/24 30/8/24 30/9/24



Fonte: Focus – Banco Central.

No período mais recente, a inflação ao consumidor, medida pelo IPCA, voltou a se aproximar do teto da meta, atingindo 4,42% no acumulado em 12 meses. Embora a média dos núcleos de inflação² tenha se mantido praticamente estável na última leitura, em 3,81% (Gráfico 2), os dados revelam uma deterioração na composição do índice. As taxas de inflação de bens industriais e de alimentação no domicílio continuam apresentando aumento na margem, pressionadas pela depreciação cambial e por um cenário climático adverso. Esse ambiente desafiador tem mantido as expectativas desancoradas, com projeções para o IPCA do 1T2026 – horizonte relevante para a política monetária – ainda acima da meta de 3,0%, o que reforça a necessidade de atenção contínua à dinâmica inflacionária.

A deterioração nas expectativas inflacionárias decorre de um cenário de aquecimento da atividade econômica, o que reforça o contexto de desafios para a política monetária. Recentemente, as projeções para o crescimento da economia brasileira passaram por uma nova revisão para cima. E o Copom ajustou a sua estimativa para o hiato do produto, que agora se encontra em território positivo (Gráfico 3). Segundo o comitê, a combinação de um mercado de trabalho robusto, uma política fiscal expansionista e o forte crescimento das concessões de crédito às famílias tem sustentado o consumo e, por consequência, impulsionado a demanda agregada acima do seu potencial.

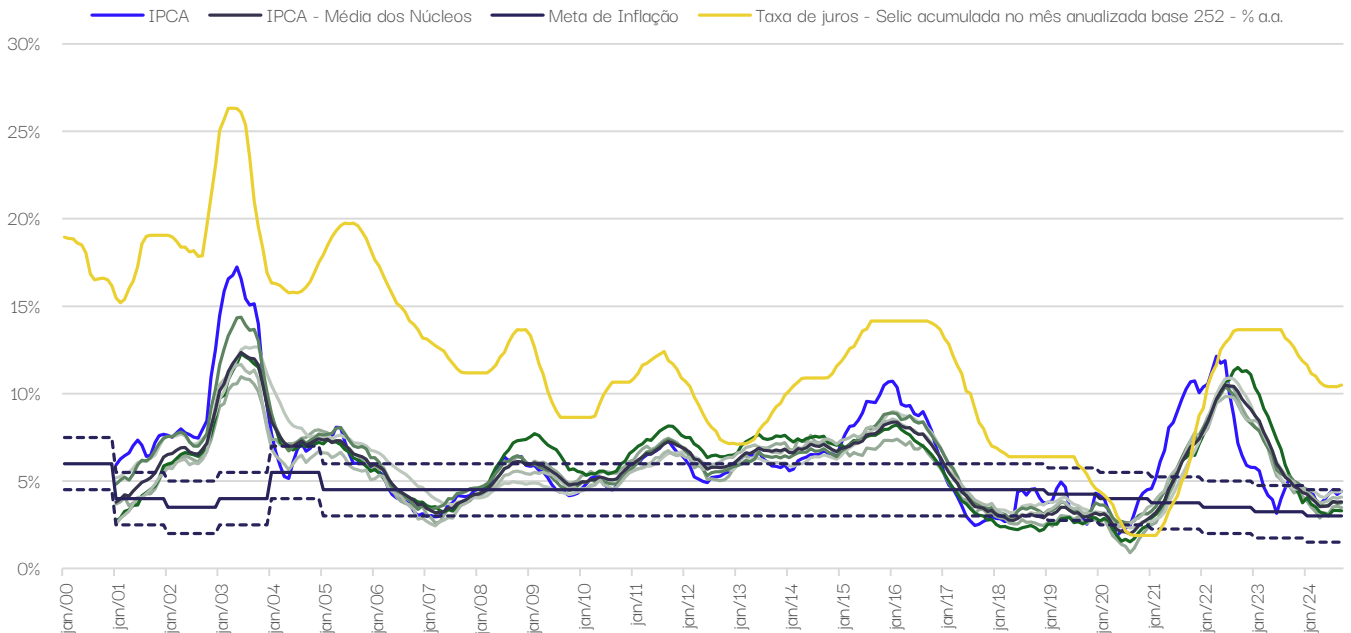
¹ Disponíveis em <<https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/focusdistribuicoesfrequencia>>.

² São considerados os núcleos Ex-0, Ex3, MS, DP e P55 – acompanhados mais de perto pelo Banco Central.

Visão Macroeconômica

Com esse balanço de riscos assimétrico, o Copom optou por retomar o ciclo contracionista de política monetária, elevando a taxa Selic em 0,25 p.p., para 10,75% a.a.. Essa decisão reforçou as expectativas de novas altas, com projeções³ de que a Selic pode alcançar entre 11,75% e 12,00% até o final do atual miniciclo de aperto monetário.

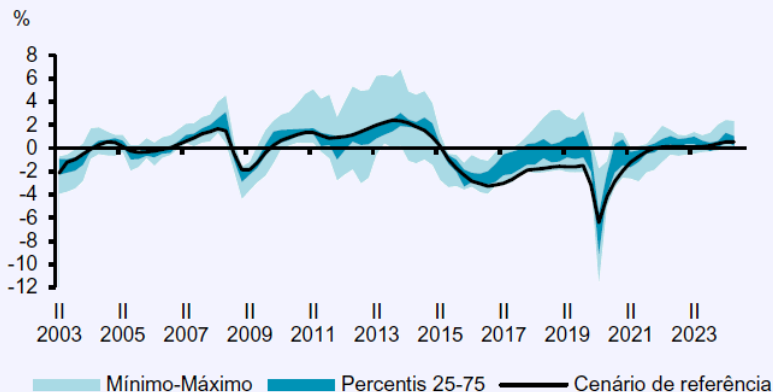
Gráfico 2: IPCA e núcleos (% acumulado em 12 meses)



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

Com a taxa básica de juros permanecendo em um patamar elevado e com ajustes fiscais sendo limitados – como observado no último Relatório Bimestral de Avaliação de Receitas e Despesas Primárias⁴, elaborado para monitorar o cumprimento das metas fiscais –, o cenário atual se mostra incompatível com a estabilização da dívida pública. Para se ter uma dimensão desse descompasso, o déficit nominal acumulado nos últimos 12 meses, que reflete a diferença entre receitas e despesas, incluindo os gastos com os juros da dívida pública, já atinge cerca de 10% do PIB. Diante desse contexto, as contas públicas estão sendo, e continuarão a ser, objeto de monitoramento intensivo por parte do mercado, uma vez que esses indicadores fiscais podem influenciar diretamente a percepção de risco doméstico.

Gráfico 3: Hiato do produto - estimativas e dispersão - Banco Central



Fonte: Relatório Trimestral de Inflação - Set/24. Banco Central.

³Relatório Focus - Banco Central. Expectativas referentes a 04/Out/2024.

⁴Disponível em <<https://www.tesourotransparente.gov.br/publicacoes/relatorio-de-avaliacao-de-receitas-e-despesas-primarias-rardp/2024/16>>.

Comentários Cy.capital

O destaque do mês foi a liquidação de mais 2 operações com o recurso da oferta que foi disponibilizado no dia 28 de agosto, permitindo ao fundo encerrar o mês com cerca de 62% do PL alocado, ante 50% registrados no mês anterior. Vale ressaltar que a gestão vem trabalhando na alocação do caixa, e atualmente há mais 4 operações de originação própria em emissão.

A primeira integralização do mês de setembro foi no CRI MRV Flex 2 (Cota Sênior), com taxa de IPCA + 9,57% a.a. e volume de R\$ 25,0 MM. Esta operação tem seu lastro em 831 contratos residenciais de compra e venda, além de ser garantida por alienação fiduciária das unidades, cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva de 6,75% do saldo devedor da Cota Sênior e Subordinação de 18,25%. Importante destacar que também existe um mecanismo de recompra compulsória pela MRV, aplicável tanto durante o período de obras, em caso de inadimplência, quanto após a conclusão, em casos de não apresentação das alienações fiduciárias individuais.

Já a outra operação realizada no mês, foi o segundo desembolso no CRI Technion, com taxa de IPCA + 12,00% a.a. e volume de R\$ 17,3 MM. Este CRI é lastreado no financiamento da expansão do Shopping Downtown, sendo garantido pela hipoteca de lojas do empreendimento, cessão fiduciária dos recebíveis provenientes de locações (133% da PMT) e fundo de reserva de R\$ 1,8 MM.

A distribuição do mês foi de R\$ 0,08 por cota (base 10), alcançando uma média de R\$ 1,10/cota (base 100), desde que iniciamos a negociação do CYCR11 na B3, em novembro de 2021, o que representa um dividend yield anualizado de 14,36%.

O FII encerrou o mês possuindo 21 CRIs, todos adimplentes, além de participação em um empreendimento residencial (Co-incorporação).

A alocação do fundo ficou balanceada entre inflação e CDI, estando 16,18% alocado à CDI e 83,82% atrelado à inflação, sendo que os CRIs indexados à inflação alcançaram uma taxa média de IPCA + 10,00% a.a., reforçando a estratégia de buscar operações com alta assimetria entre risco e retorno.

A gestão prevê um aumento na distribuição nos próximos meses, uma vez que o recurso captado na última oferta vem sendo alocado e a taxa média dos investimentos tem crescido.

Características do Portfólio

R\$ 0,08/cota

Cota base 10
Distribuição Set/24

10,29%

Yield Anualizado da
distribuição de Set/24²

R\$ 1,10/cota

Cota base 100
distribuição média¹

14,36%

Yield Anualizado da
distribuição média²

61,67%

Percentual Alocado

21

CRIs

3

FII's

1

Co-inc

21.117

Cotistas

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:

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

CNPJ:

36.501.233/0001-15

Código B3:

CYCR11

Código ISIN:

BRCYCRCTF004

Administrador:

BANCO GENIAL S.A.

Gestor:

CY.CAPITAL

Início do Fundo:

21/06/2021

Taxa de Administração e Gestão:

1.00% a.a. do PL do Fundo

Taxa de Performance:

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

Valor de Mercado:

(Data base 30/09/24)

R\$ 356.722.583,20

Patrimônio Líquido:

(Data base 30/09/24)

R\$ 345.756.286,09

Planilha de Fundamentos

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

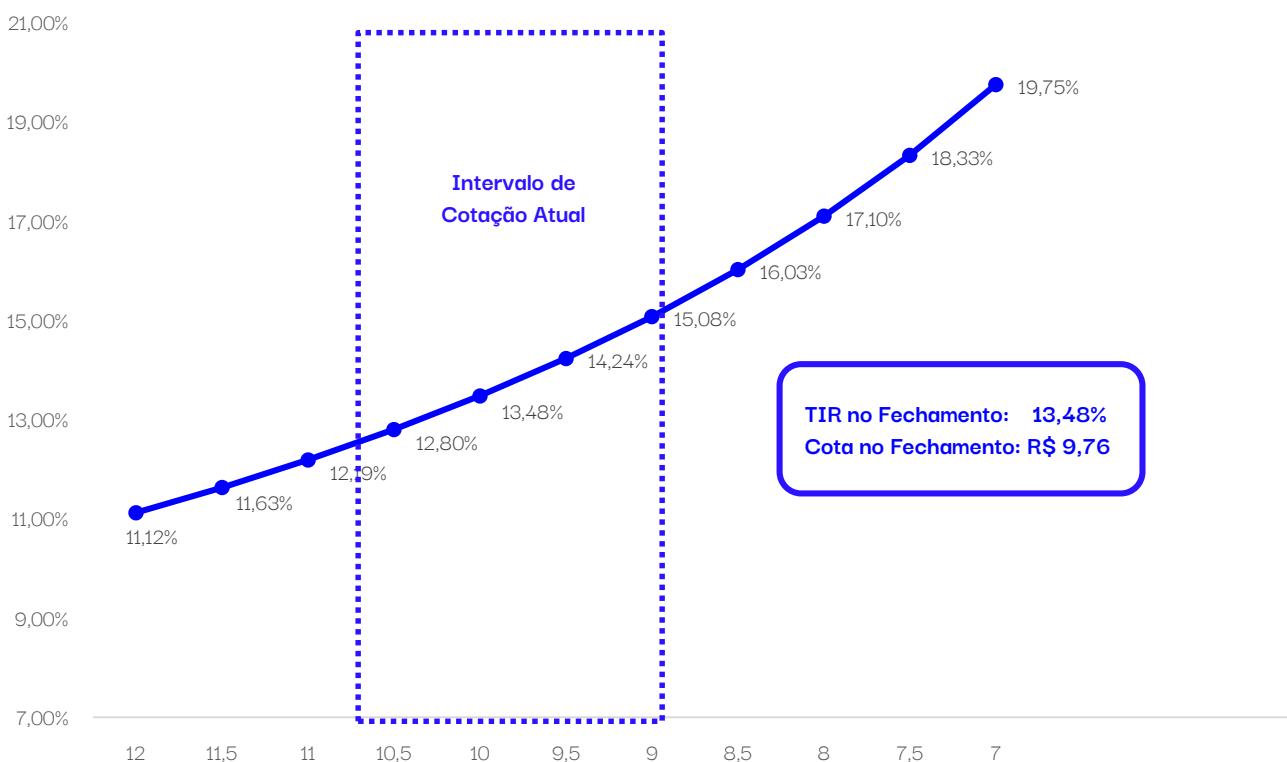
² DY calculado sobre o valor da cota no fechamento para CYCR11. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.



Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Ago/24	Set/24	6 meses (Abr-Set)	Desde Nov/21 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.681.668	1.913.772	11.325.480	45.218.714
Ganho de Capital RF	24.871	1.283.776	1.373.488	4.749.969
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	0	359.000	7.440.326
Dividendos FII	68.083	68.083	419.426	2.855.810
Receitas	1.774.622	3.265.632	13.477.394	60.263.715
Despesas Operacionais	-273.195	-421.389	-2.150.231	-6.270.132
Despesas	-273.195	-421.389	-2.150.231	-6.270.132
Resultado	1.501.427	1.501.427	11.327.163	53.993.583
Distribuição	2.845.600	1.914.744	12.267.000	54.286.456
Distribuição média por cota	0,10	0,08	0,11	0,11

Retorno projetado da carteira em 2024²



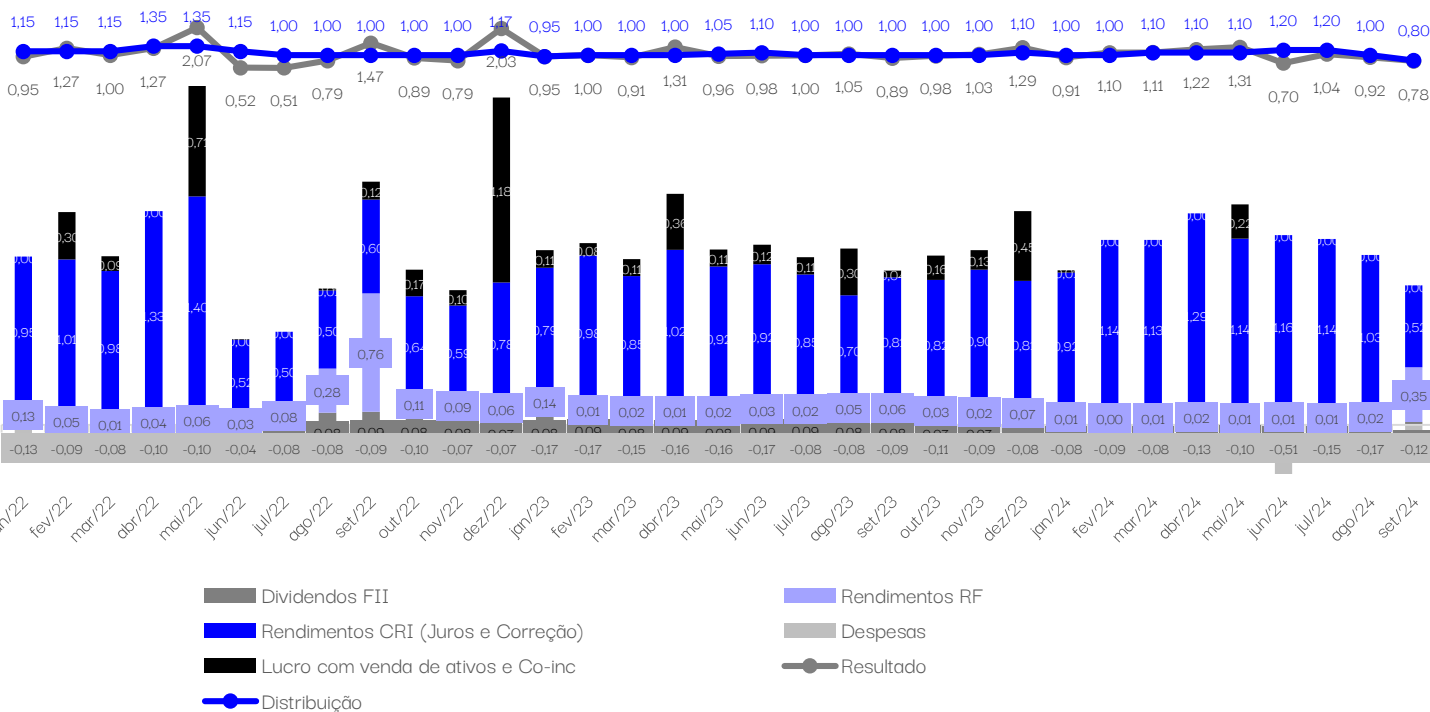
¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

² Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 30/09/2024 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.

Nota: Até out/2021 tínhamos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 265 mil. Também temos um reembolso a ser realizado pelo administrador no próximo mês, conforme comunicado no Fundos Net de R\$ 202 mil. Desta forma totalizando R\$ 467 mil dos quais já foram distribuídos 293 mil, montando uma reserva final de R\$ 174 mil.

Nota²: Reserva de IPCA acumulada de R\$ 109 mil.

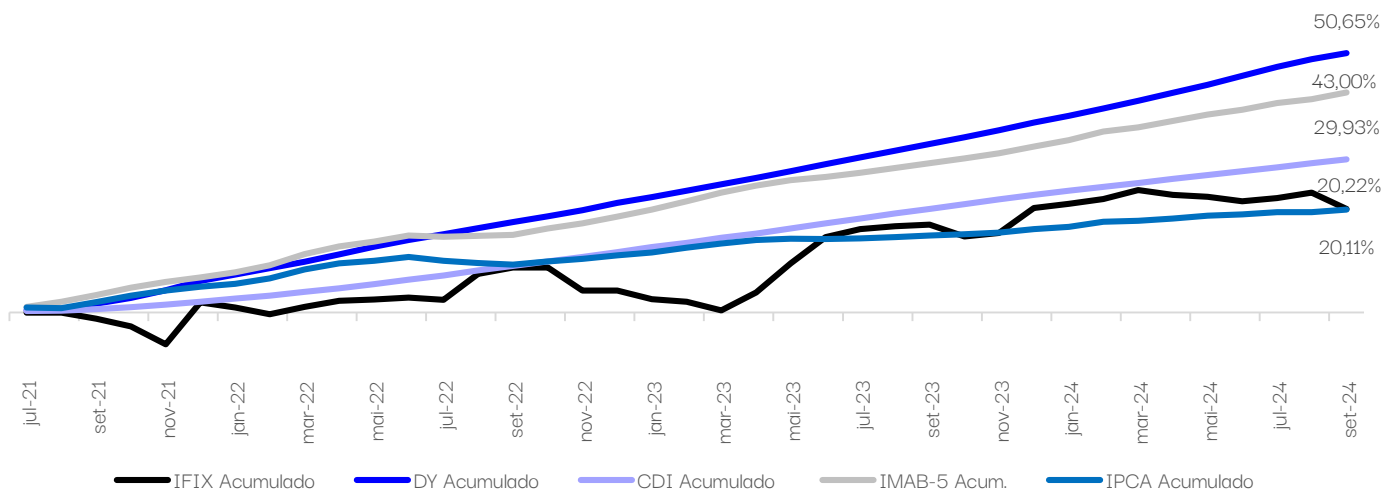
Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses¹



Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	0,80%
CDI líquido ² de setembro	0,61%
IFIX do mês	-2,58%

Rentabilidade acumulada da carteira	50,65%
IMAB-5 Acumulado ³	43,00%
CDI líquido ² Acumulado	29,93%
IFIX Acumulado	20,22%
IPCA Acumulado	20,11%
Rentabilidade Acumulada sobre o CDI líquido ²	169,22%



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

- Quitação antecipada das compromissadas no valor de R\$ 5,0 MM, assim zerando a alavancagem do fundo.
- Integralização do CRI MRV Flex 2 no valor de R\$ 25,0 MM, com taxa de IPCA + 9,57% a.a.
- Segunda integralização do CRI Technion, no valor de R\$ 17,3 MM, com taxa de IPCA + 12,00% a.a.

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	32,33	28,6	8,26%	dez/23	set/28	75%	2,2
2	CRI	MRV Flex <u>24I1419236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	25,0	25,0	7,22%	set/24	mar/33	63%	3,5
3	CRI	Shop. Itaquera <u>24C1526928</u>	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,00%	Não	24,5	23,5	6,78%	abr/24	mar/39	37%	7,6
4	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ¹	15,0	14,9	4,33%	nov/22	nov/25	33%	3,0
5	CRI	Pulv. Res. II <u>22L1473410</u> <u>23I1966031</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	13,7	3,95%	dez/22	mai/39	56%	6,0
6	CRI	PHV <u>22H1389755</u>	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	12,2	3,55%	ago/22	ago/29	50%	3,0
7	CRI	Pulv. Res. <u>21L0735965</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	10,7	3,08%	dez/21	jan/39	54%	5,7
8	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	10,4	2,99%	ago/23	out/33	77%	3,1
9	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,5	9,9	2,86%	jan/24	set/34	65%	5,1
10	CRI	Lendme <u>23G2246560</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	9,1	2,62%	ago/23	jan/43	28%	9,1
11	CRI	RNI <u>22E1178070</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	8,6	2,47%	jul/21	mai/23	39% (LTV médio)	1,8
12	CRI	Aquisição - SP <u>22H1116780</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ Mensal	8,80%	Não	15,2	7,9	2,28%	ago/22	ago/27	70%	4,0
13	CRI	São Benedito <u>22L1607693</u>	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	7,0	2,02%	fev/23	jan/30	62%	3,3
14	CRI	Bari 3 <u>23B0508037</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	5,8	1,70%	mar/23	mai/43	38%	3,7
15	CRI	Helbar <u>22H1104501</u>	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	3,7	1,09%	set/22	ago/27	80%	2,5
16	CRI	Bari 2 <u>22I0099580</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	3,6	1,03%	set/22	mar/43	49%	5,2
17	CRI	Bioma <u>23H2512601</u>	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Sim	3,0	3,0	0,87%	set/23	fev/26	45%	2,4
18	CRI	Bari <u>22C0899517</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	2,3	0,66%	abr/22	mar/41	52%	4,7
19	CRI	Lorena <u>21H0892530</u>	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	8,70%	Sim ¹	12,0	1,7	0,48%	set/21	ago/26	31%	3,0
20	CRI	3Z <u>21I0683349</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	1,2	0,35%	out/21	set/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
21	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	0,4	0,4	0,10%	mai/24	set/27	38%	3,0
22	Co-Inc	Somos	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	3,6	3,6	1,03%	jan/23	ago/25	-	3,0
23	Caixa ²	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	132,0	132,0	38,33%	-	-	-	-

#	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	4,898	1,41%	6,26%	13,12%
2	FII	<u>XPCI11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,926	0,27%	5,57%	11,11%
3	FII	<u>CPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,853	0,25%	5,19%	9,41%

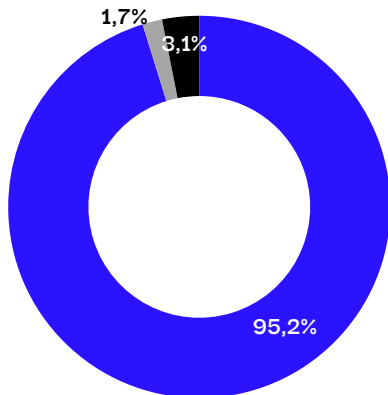
¹ Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

² Valor líquido de dividendos a ser pago no montante de R\$ 1.914.744,15.

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

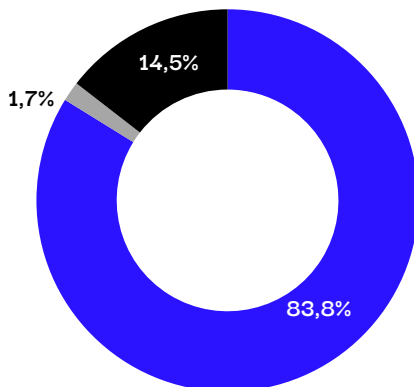
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador¹



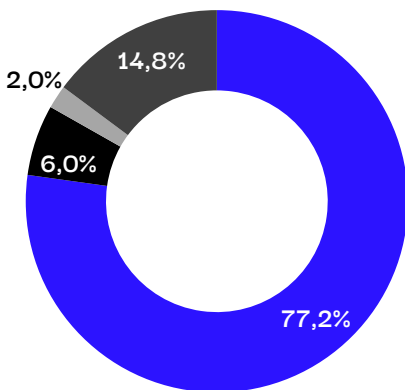
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,00%	10,23%
CDI+	3,38%	3,39%
INCC+	23,80%	23,80%

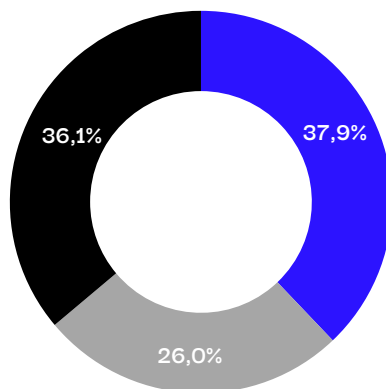
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



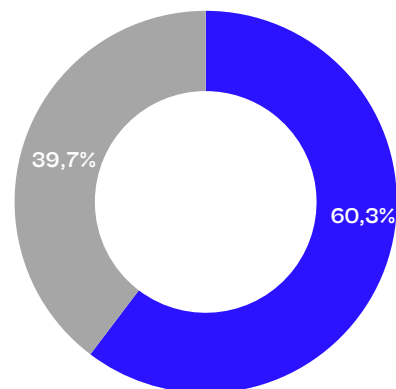
■ Sudeste ■ Centro-Oeste
■ Sul ■ Outras regiões

Por 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 LFT 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 86% residencial.

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Lorena

ATIVO 21H0892530

Operação com garantia de estoque no bairro do Jardins, na cidade de São Paulo. O empreendimento foi desenvolvido por incorporadora com mais de 40 anos de história, 30 empreendimentos entregues e mais de 4.000 unidades vendidas. A operação conta com as seguintes garantias:

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

CRI Bari

ATIVO 22C0899517

bari.

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

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



CRI RNI

ATIVO 22E1178070

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI 3Z

ATIVO 21I0683349

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

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



CRI Bioma

ATIVO 23H2512601

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

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



CRI Pulverizado Residencial II

ATIVO 22L1473410

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

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 56%)
- Colateral médio de 27% (18,5% mensal e 30% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de R\$ 0,7 MM

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Aquisição - SP

ATIVO 22H1116780

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

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



CRI PHV

ATIVO 20L0610016

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

- Alienação Fiduciária de imóveis (LTV de 50%) localizados em Belo Horizonte
- Cessão fiduciária dos contratos de aluguel
- Aval dos sócios
- Fundo de reserva de 3 PMTs de juros



CRI Helbor

ATIVO 22H1104501

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio

CRI Epiroc



ATIVO 21L0735965

CRI para financiamento da construção de um ativo logístico, em Minas Gerais, locado por 10 anos para a Epiroc, através de um aluguel atípico (BTS)

- Alienação Fiduciária das cotas da SPE
- Alienação Fiduciária do terreno e futuras benfeitorias
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes do aluguel da Epiroc
- Aval dos Sócios PF e PJ da Luni (Grupo PHV)
- Fundo de Reserva no valor de 1 PMT do aluguel
- Fundo de Juros e correção monetária durante a fase de obras
- Seguro fiança até o recebimento do 1º aluguel

CRI Bari II



ATIVO 22I0099580

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

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

CRI Technion

ATIVO 23H0153033

Financiamento para expansão do Shopping Downtown localizado na Barra da Tijuca/RJ, sendo construído pela empresa Technion, com mais de 30 anos de experiência.

- Hipoteca de imóveis localizados na Shopping Downtown
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes de locações, representando 133% do valor da PMT
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de Reserva no valor de R\$ 1,8 MM

TECHNION
Engenharia & Tecnologia

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Harmonia da Vila

ATIVO 22J1370286

Financiamento de obra residencial na Vila Madalena, São Paulo/SP.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: $0,8^*(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,5^*(\text{Estoque Residencial}) + 0,4^*(\text{Estoque Comercial}) \geq 1,15^*\text{Dívida Total}$
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária

CRI Bari III

ATIVO 22I0099580

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

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

bari.



Co-incorporação Somos

Empreendimento 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



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

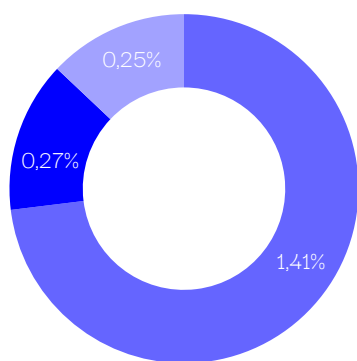
ATIVO 2411419236

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
-
-

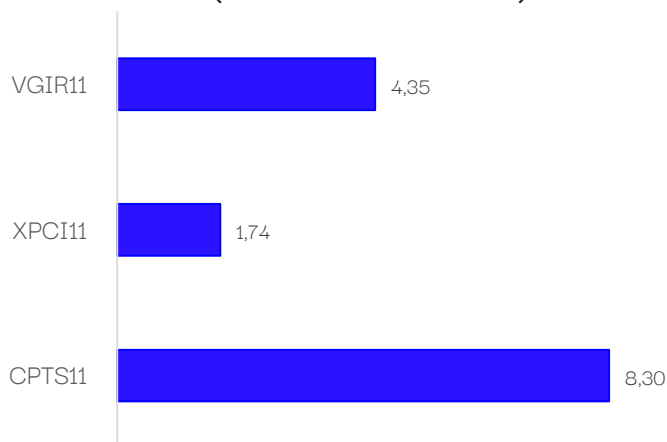
Alocação em ativos de liquidez

Alocação - FIIs (total 1,93%)

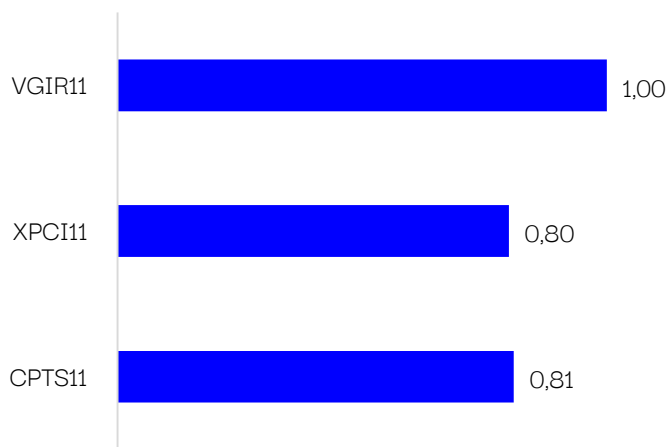


■ VGIR11 ■ XPCI11 ■ CPTS11

Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Setembro (R\$/cota) - FIIs²



¹Base de cálculo 30/09/2024.

²O dividendo do fundo VGIR é calculado na base R\$ 10/cota, enquanto os demais são calculados na base R\$ 100/cota.

cy.capital

GESTOR

Danny Niskier Gampel

Giovanna Gottlieb

João Vitor Risques

Caio Viana Silva

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Danilo Hannun

Eliane Teixeira dos Santos

Para mais informações, entrar em contato através do email

ri@cy.capital

Disclaimer

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências às datas e às condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador, gestor ou consultor imobiliário do fundo, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do consultor imobiliário do Fundo.