

FYTO11

FII Fyto Recebíveis Imobiliários

Patrimônio Líquido:
R\$ 148.979.591,77

Valor Patrimonial da Cota:
R\$ 9,75

Liquidez Média Diária:
R\$ 94.623,62

Dividendo por Cota:
R\$ 0,105

Dividend Yield no mês¹:
1,07%

Resultado equivalente a:
135% do CDI
(gross up)

Número de Cotistas:
11.451

Número de Ativos:
31

% PL Alocado:
95,05%

Taxas Operacionais:
1,10% a.a.

Taxa de Performance:
Não há

Taxa Média do Portfólio²:
IPCA + 13,21% a.a

¹ D.Y Patrimonial

² Taxa média de marcação a mercado ("MtM")

Navegue pelo conteúdo

Clique na sessão desejada para ser levado até ela. Para retornar, clique em “voltar ao início” no canto direito inferior.



Comentário
da Gestão

Tabela de
Sensibilidade

Distribuição de
Resultados

Histórico de
Rentabilidade

Performance no
Mercado
Secundário

Composição
dos Ativos
na Carteira

Detalhamento
dos Ativos

Processo de
Investimento do
Fundo

CONTATOS



E-mail da Gestão

ri@fytocapital.com.br

E-mail do Admin.

ri.fundoslistados@btgpactual.com



Site



Mailing

REDES



Linkedin



Instagram



Live mensal no YouTube



Comentários da Gestão

Prezados(as) cotistas,

É com grande satisfação que **anunciamos a evolução da nossa gestora de recursos: a Fyto Capital**, anteriormente conhecida como NCH Capital/Nextcap Asset. Somos agora uma gestora de recursos 100% brasileira e independente, refletindo nossa visão de futuro e compromisso com a excelência na gestão de investimentos.

Contamos com a volta do Álvaro Soares, fundador da gestora e do nosso FII em 2013, juntamente com os executivos Eduardo Martins e Fernanda Pontes, que continuam a liderar nossas operações com comprometimento e visão estratégica e analítica.

Gostaríamos de **agradecer a todos os nossos cotistas** e parceiros pela confiança ao longo dos últimos anos. Estamos entusiasmados e confiantes para avançar em nossa jornada, sempre com foco e comprometimento na busca de resultados sólidos e consistentes.

Conforme documentos publicados pelo nosso administrador, **foram atualizados o nome do Fundo para FII FYTO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS** ([link](#)) e o regulamento para adequação à instrução CVM nº 175 ([link](#)). Adicionalmente, a partir do dia 17 de março de 2025 **as cotas passaram a ser negociadas sob o ticker FYTO11** ([link](#)).

Para mais detalhes disponibilizamos um vídeo de apresentação ([link](#)), a carta da gestão ([link](#)) e a carta mensal da Fyto Capital ([link](#)).

O Fundo possui 95% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuídos em 31 operações. O portfólio está majoritariamente alocado em ativos indexados ao IPCA (84% do PL) com uma taxa média ponderada de aquisição de IPCA + 10,85% a.a. (sendo a taxa de marcação à mercado de IPCA + 13,22% a.a.). Mais detalhes sobre a carteira podem ser encontrados na seção “Composição dos Ativos em Carteira”.

No mês foi realizada a **aquisição de R\$ 2,0 milhões do CRI Jardim das Nações (24L2717582), a uma taxa de IPCA + 12,00% a.a.** A operação tem como lastro o fluxo de recebíveis de um loteamento localizado em Pouso Alegre/MG e conta com as garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis, Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundos de Obras, Aval dos sócios e Razão de Garantia mínima de 110% do saldo devedor.

Comentários da Gestão

Como evento subsequente, foi realizada a **aquisição de R\$ 7,0 milhões do CRI Enseada Palms (25C2960533), a uma taxa de IPCA + 12,00% a.a.** A operação tem como lastro o fluxo de recebíveis de um empreendimento residencial localizado em Ubatuba/SP e conta com as garantias de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de terreno, Alienação Fiduciária das quotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Aval dos sócios e Razão de Garantia mínima do saldo devedor de 150%. Mais detalhes sobre os ativos podem ser encontrados na seção “Detalhamento dos Ativos”.

Objetivando rentabilizar o caixa do FYTO11, de forma pontual, foi realizada uma alocação acima do planejado, inicialmente, no CRI Enseada Palms. A expectativa é que ao longo do mês de abril a exposição seja reduzida de R\$ 7,0 milhões para R\$ 3,0 milhões.

Conforme informado nos últimos relatórios, a equipe de gestão possui um pipeline indicativo de novas operações em diferentes fases de estruturação. Todas as operações possuem lastro pulverizado, fluxo de recebíveis e garantias reais em excesso frente ao saldo devedor dos CRIs. Abaixo apresentamos mais detalhes sobre essas operações e a expectativa de liquidação:

Ativo	Tipo	Taxa	Alocação Prevista (R\$)	Alocação Prevista (% PL)	Data Liquidação Prevista
CRI1	Loteamento	IPCA + 13,00%	4.000.000,00	2,68%	mar/25
CRI2	Loteamento	IPCA + 12,00%	4.000.000,00	2,68%	mar/25
CRI3	Loteamento	IPCA + 12,75%	5.700.000,00	3,83%	abr/25
CRI4	Loteamento	IPCA + 12,00%	5.000.000,00	3,36%	abr/25

No mês de fevereiro, o FYTO11 distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,105 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,07% sobre a cota patrimonial e um *dividend yield* de 1,38% sobre a cota de mercado.

O resultado no mês ficou em linha com o cupom da carteira (menos os custos) e os patamares de inflação, tendo sido impactado pelo não pagamento da parcela de juros do CRI Manhattan (20L0870667). O impacto no mês do não pagamento de juros do CRI Manhattan é equivalente a R\$ 0,007 por cota.

Dados relativos a um percentual do Patrimônio Líquido Total

Comentários da Gestão

Atualização do CRI Manhattan (20LO870667)

Conforme informado nos últimos relatórios, a operação segue inadimplente com a parcela de juros devido, principalmente, a um atraso no fluxo de recebíveis cedidos. A operação tem como lastro principal o fluxo de recebíveis (atual e futuro) de dois empreendimentos localizados em Fortaleza (residencial) e em Teresina (comercial). Essa operação passou por alguns desafios relacionados a performance de vendas e a questões burocráticas de cartórios locais, o que levou a demora no repasse bancário, desafios na venda e a uma amortização menor do que a prevista no cenário base da modelagem inicial – tendo impacto no fluxo previsto.

Novos recursos, provenientes do repasse da venda de novas unidades, foram direcionados para a operação e foram utilizados para recompor parte do fundo de reserva, não sendo suficientes para fazer frente ao pagamento das PMTs em atraso.

Paralelamente, conforme informado nos últimos relatórios, um dos terrenos dado como garantia adicional da operação está em processo final de negociação de permuta, o que deverá gerar um relevante fluxo adicional de recursos para amortizar o saldo devedor do CRI. A expectativa é de que ao longo do mês de abril esse acordo seja finalizado. Reforçamos que a razão de garantia da operação é de 235%, sendo que somente o valor dos terrenos adicionais são equivalentes a 123% do saldo devedor do CRI.

A **live** desse relatório
ocorrerá no dia **25/03/2024**
(**terça-feira**), às **17:30**, podendo ser
acessada no botão ao lado.



[Live no YouTube](#)

Dados relativos a um percentual do Patrimônio Líquido Total



Tabela de Sensibilidade

Apresentamos na tabela abaixo uma **análise de sensibilidade** que mostra qual seria a **taxa equivalente média do portfólio** para cada nível de preço da cota no mercado secundário.



Cenário Atual:

Considerando a **cota de fechamento de mercado** do dia 28/02/2025, com um **deságio de 22,15%** o carregó implícito da carteira de ativos seria equivalente a **IPCA + 25,06% a.a.**

	Ágio/Deságio	Cota de Mercado	Carregó Implícito
	-30,00%	6,82	IPCA+ 30,82%
	-25,00%	7,31	IPCA+ 27,05%
Cota a Mercado	-22,15%	7,59	IPCA+ 25,06%
	-20,00%	7,80	IPCA+ 23,62%
	-15,00%	8,29	IPCA+ 20,49%
	-10,00%	8,77	IPCA+ 17,60%
	-5,00%	9,26	IPCA+ 14,94%
Cota Patrimonial	0,00%	9,75	IPCA+ 12,46%
	2,00%	9,94	IPCA+ 11,53%

Obs 1: Os valores apresentados são brutos, não considerando as taxas de administração e de performance.
Obs 2: Os valores e projeções apresentados não representam promessa ou garantia de rentabilidade futura, de forma que são apenas estimativas realizadas tendo em vista o atual cenário, possuindo caráter meramente informativo.
Obs 3: A fórmula de cálculo utilizada leva em consideração a reversão do deságio/ágio tendo em vista a duration dos ativos em IPCA.



Distribuição de Resultados



RENDIMENTO DISTRIBUÍDO

R\$ 0,1050

* Valor por Cota

Reservas Acumuladas

R\$ 0,0009

* Valor por Cota

Rendimento Recorrente

R\$ 0,0154

* Valor por Cota

Em R\$	dez/24	jan/25	fev/25	Acumulado 2025	Últimos 12 meses
Receita Total	R\$ 1.647.846,10	R\$ 1.667.460,55	R\$ 1.791.955,28	R\$ 3.459.414,83	R\$ 20.126.821,90
Portfólio Investido	R\$ 1.513.801,28	R\$ 1.544.317,78	R\$ 1.638.193,86	R\$ 3.182.510,64	R\$ 18.561.689,87
Renda Fixa (Caixa)	R\$ 134.044,82	R\$ 123.142,77	R\$ 153.761,42	R\$ 276.904,19	R\$ 1.565.132,03
Despesa Total	-R\$ 143.642,04	-R\$ 147.909,61	-R\$ 180.895,07	-R\$ 328.804,68	-R\$ 1.518.692,50
Taxa de Gestão e Administração	-R\$ 138.165,36	-R\$ 137.407,55	-R\$ 134.684,90	-R\$ 272.092,45	-R\$ 1.579.663,27
Outras Despesas	-R\$ 12.472,36	-R\$ 10.502,06	-R\$ 46.210,17	-R\$ 56.712,23	R\$ 60.970,77
Ajuste²	-R\$ 2.509,21	-R\$ 40,84	-R\$ 39,14	-R\$ 79,98	-R\$ 79,98
Resultado	R\$ 1.511.694,85	R\$ 1.519.590,78	R\$ 1.611.099,35	R\$ 3.130.530,17	R\$ 18.708.049,42
Reservas Utilizadas no Mês ³	R\$ 1.162,56	-R\$ 6.733,37	-R\$ 6.553,61	R\$ 13.286,97	R\$ 119.858,11
Rendimento Distribuído	R\$ 1.512.857,41	R\$ 1.512.857,41	R\$ 1.604.545,74	R\$ 3.117.403,15	R\$ 18.505.760,81
Nº de Cotas ⁴	15.281.388,00	15.281.388,00	15.281.388,00	15.281.388,00	15.281.388,00
Rendimento/Cota	R\$ 0,099	R\$ 0,099	R\$ 0,105	R\$ 0,204	R\$ 1,2110
Dividend Yield⁵	1,01%	1,03%	1,07%	2,11%	13,04%

¹ Taxa de Performance acumulada, paga semestralmente (nos meses de janeiro e julho).

² Ajuste relativo aos recibos das últimas emissões de cotas do Fundo - foram desconsiderados os resultados referentes aos recibos.

³ Quando valor for negativo, foram retidos valores para compor o saldo de reserva. Quando positivo, foram utilizados valores que estavam em reserva.

⁴ Considerando o desdobramento de cotas ocorrido no mês de janeiro de 2024, na proporção 1:9, ajustamos gerencialmente a quantidade de cotas do Fundo nos meses anteriores de forma facilitar a análise comparativa dos resultados.

⁵ Dividend Yield do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência / Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência



Histórico de Rentabilidade

D.Y Janeiro/2024¹

1,07%

(135% CDI)

Acumulado 2025¹

2,11%

(124% CDI)

Acumulado 12 meses¹

13,04%

(153% CDI)

Desde o Início¹

259,24%

(172% CDI)

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial (R\$)	Rendimentos Distribuídos (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	D.Y Patrimonial	D.Y Mercado
mar/24	R\$ 153.750.764,18	R\$ 10,06	R\$ 1.665.671,29	R\$ 0,109	1,08%	1,14%
abr/24	R\$ 152.471.333,74	R\$ 9,98	R\$ 1.680.952,68	R\$ 0,110	1,09%	1,15%
mai/24	R\$ 152.333.691,01	R\$ 9,97	R\$ 1.528.138,80	R\$ 0,100	1,00%	1,07%
jun/24	R\$ 149.774.071,84	R\$ 9,81	R\$ 1.528.138,80	R\$ 0,100	1,00%	1,08%
jul/24	R\$ 152.267.804,64	R\$ 9,96	R\$ 1.528.138,80	R\$ 0,100	1,02%	1,08%
ago/24	R\$ 152.646.228,11	R\$ 9,99	R\$ 1.528.138,80	R\$ 0,100	1,00%	1,08%
set/24	R\$ 152.018.535,74	R\$ 9,95	R\$ 1.528.138,80	R\$ 0,100	1,00%	1,10%
out/24	R\$ 150.725.854,33	R\$ 9,86	R\$ 1.497.576,02	R\$ 0,098	0,99%	1,15%
nov/24	R\$ 149.899.148,29	R\$ 9,81	R\$ 1.390.606,31	R\$ 0,091	0,92%	1,11%
dez/24	R\$ 146.928.984,91	R\$ 9,61	R\$ 1.512.857,41	R\$ 0,099	1,01%	1,25%
jan/25	R\$ 149.686.977,21	R\$ 9,80	R\$ 1.512.857,41	R\$ 0,099	1,03%	1,36%
fev/25	R\$ 148.979.591,77	R\$ 9,75	R\$ 1.604.545,74	R\$ 0,105	1,07%	1,38%

¹ Taxas calculadas referente à valores patrimoniais

Histórico de Rentabilidade



Rentabilidade Histórica

172% do CDI

D.Y Janeiro/2025 de Mercado

1,38%
(174% CDI)

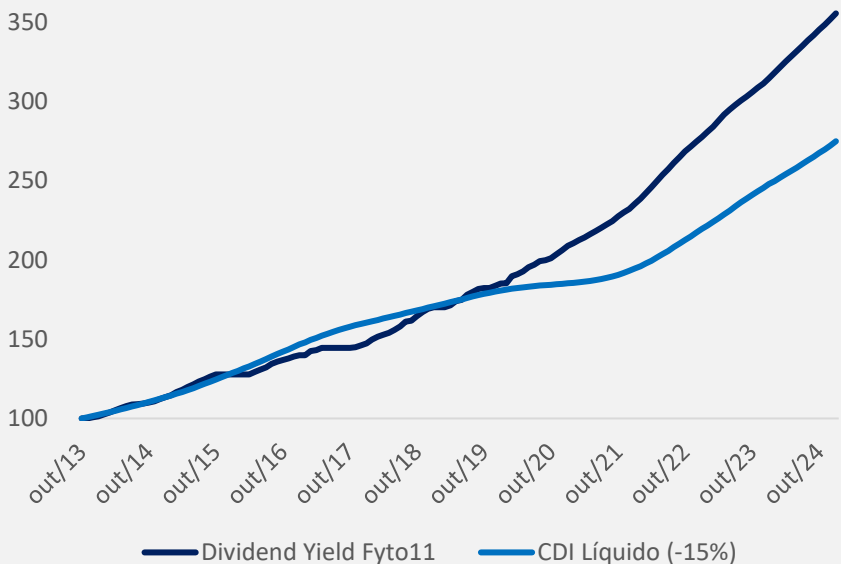
Acumulado 2025 de Mercado

2,76%
(162% CDI)

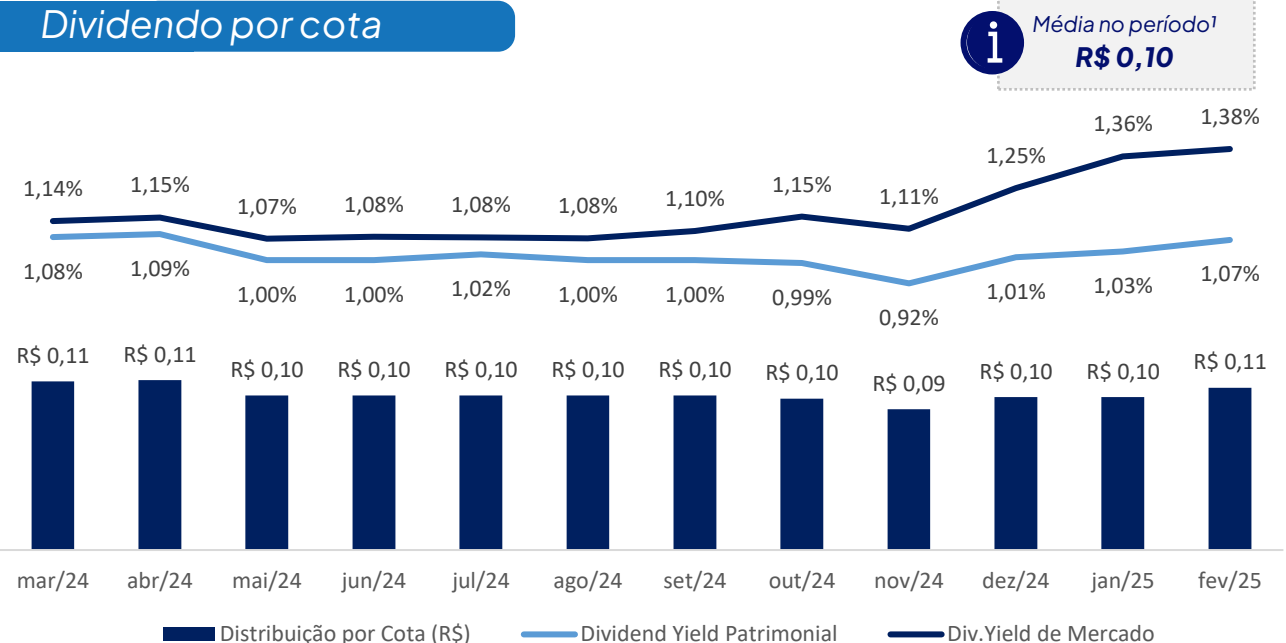
Acumulado 12 meses de Mercado

14,87%
(158% CDI)

Rentabilidade Histórica



Dividendo por cota



¹ Média referente a distribuição por cota dos últimos 12 meses



Performance no Mercado Secundário

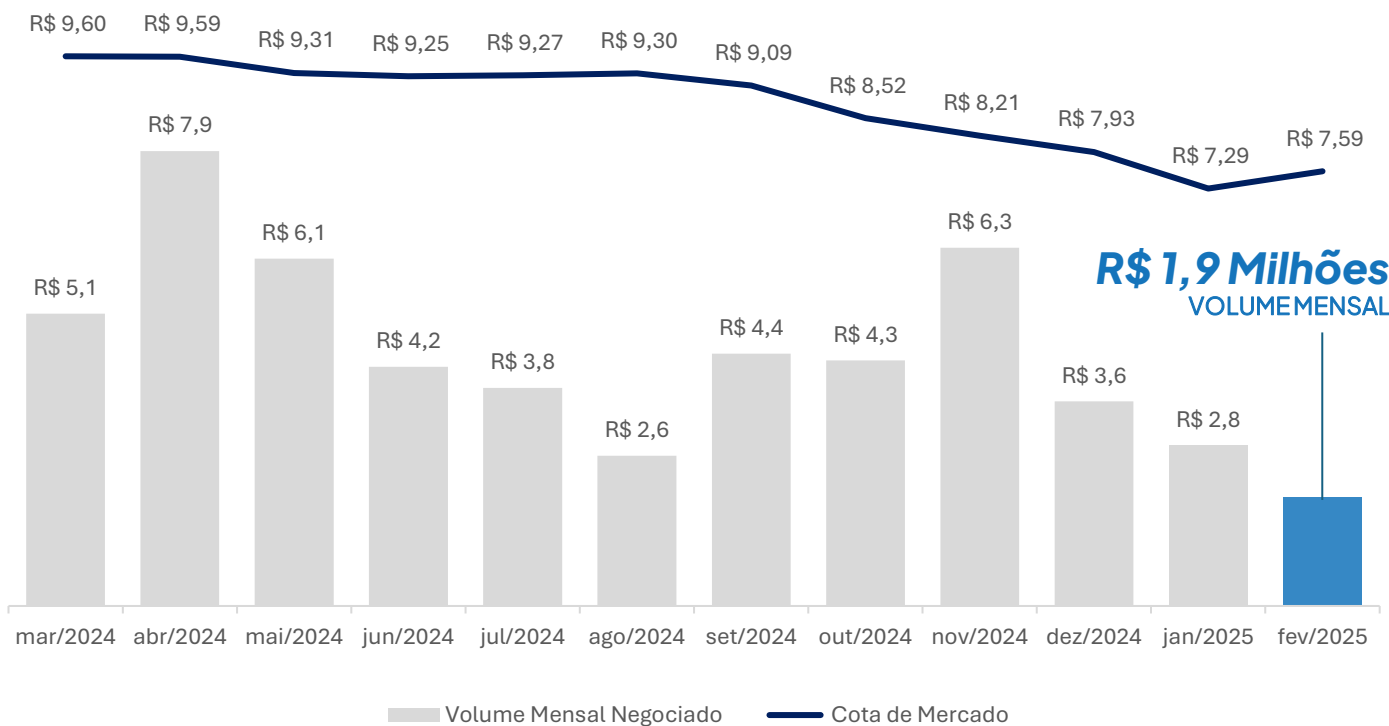
i

A cota encerrou o mês de novembro no valor de

R\$7,59

Com uma média diária de

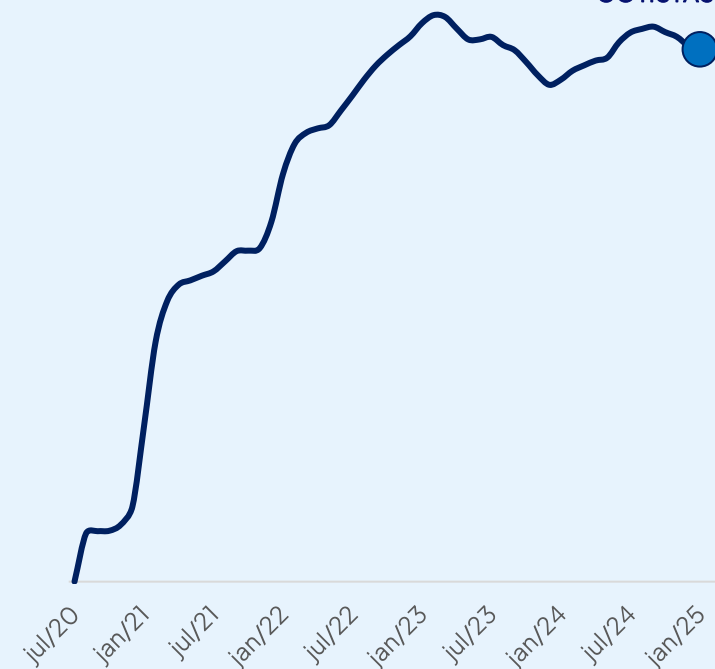
R\$94.623,62



Ao final do mês, o Fundo tinha um total de:

11.451

COTISTAS





Composição dos Ativos em Carteira

Ativo	Código IF	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Tipo	Data de Vencimento	% PL	Duration (anos)	LTV
Marechal	21I0827770	IPCA	9,00%	Loteamento	22/01/2035	8,68%	3,7	60%
Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Loteamento	17/08/2026	8,19%	0,9	40%
Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	10,00%	Loteamento	21/07/2035	7,89%	3,9	35%
Bela Emilia	22A0181986	IPCA	9,00%	Loteamento	20/09/2033	6,17%	3,7	39%
Cânions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	25/02/2031	5,95%	1,6	63%
Planova II	22L1562255	CDI	4,50%	Corporativo	20/06/2028	5,87%	1,5	N/A
Serra do Mel	22L1668380	IPCA	11,00%	Loteamento	20/12/2032	5,00%	3,1	70%
Cibra	22K1802248	CDI	5,00%	Corporativo	01/09/2028	4,78%	1,6	N/A
Enseada Palms	25C2960533	IPCA	12,00%	Loteamento	27/02/2030	4,70%	2,8	52%
THL	24J5057179	IPCA	11,50%	Loteamento	21/03/2033	3,38%	3,1	50%
Zagros Ética	24G1895078	IPCA	8,50%	Antecipação de Aluguel	20/07/2029	3,34%	2,2	34%
Socicam Brás	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	3,16%	4,7	45%
Colméia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial	25/12/2025	3,13%	0,8	67%
Central Park	21K0002026	IPCA	10,00%	Loteamento	20/09/2033	2,61%	4,0	52%
Bourbon	22G0283463	IPCA	10,25%	Loteamento	20/10/2031	2,43%	2,8	24%
Lote 5 IV	24B1573243	IPCA	10,00%	Loteamento	22/07/2037	2,28%	4,2	80%
Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Residencial	22/03/2031	2,25%	2,1	68%
Bandeirantes	21K0002029	IPCA	9,50%	Loteamento	20/09/2033	2,17%	3,1	72%
Comporte	23I1270600	CDI	3,64%	Antecipação de Aluguel	18/09/2030	1,97%	2,3	50%
MRV Flex VI	24I1419236	IPCA	9,30%	Residencial	15/03/2033	1,81%	3,3	63%
Franco Ribeiro	24F2418658	IPCA	11,50%	Residencial	29/06/2027	1,45%	2,3	57%
Jardim das Nações	24L2717582	IPCA	12,00%	Loteamento	18/12/2036	1,34%	4,3	39%
Embraed	23K2257431	IPCA	3,50%	Loteamento	20/11/2029	1,22%	2,2	75%
Serra do Mel III	24A1711223	CDI	11,00%	Residencial	20/12/2032	1,14%	3,0	70%
You	21L0329277	CDI	4,25%	Corporativo	15/11/2026	1,13%	1,7	N/A
Serra do Mel II	23H1152062	IPCA	11,00%	Loteamento	20/12/2032	0,96%	3,0	70%
Colméia Felicitá	21C0731423	IPCA	12,00%	Corporativo	25/06/2025	0,67%	0,3	45%
Mude	20G0000464	IPCA	10,00%	Loteamento	15/07/2030	0,58%	2,4	61%
Colméia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial	25/12/2025	0,35%	0,8	68%
Swiss Park (AGV)	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	0,34%	0,2	55%
GVII	21F0950049	IPCA	7,00%	Multipropriedade	20/12/2029	0,13%	2,4	52%

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MtM (a.a.)	Valor (R\$)	%PL
IPCA+	10,85%	13,22%	118.926.023	83,98%
CDI+	4,47%	4,52%	22.166.551	15,65%
IGP-M+	9,25%	9,59%	512.983	0,36%

LTV PONDERADA

CRIs

43%

DURATION PONDERADA

CRIs

2,5

TOTAL CRI

R\$ 141.605.558

CAIXA LÍQUIDO

R\$ 7.374.034

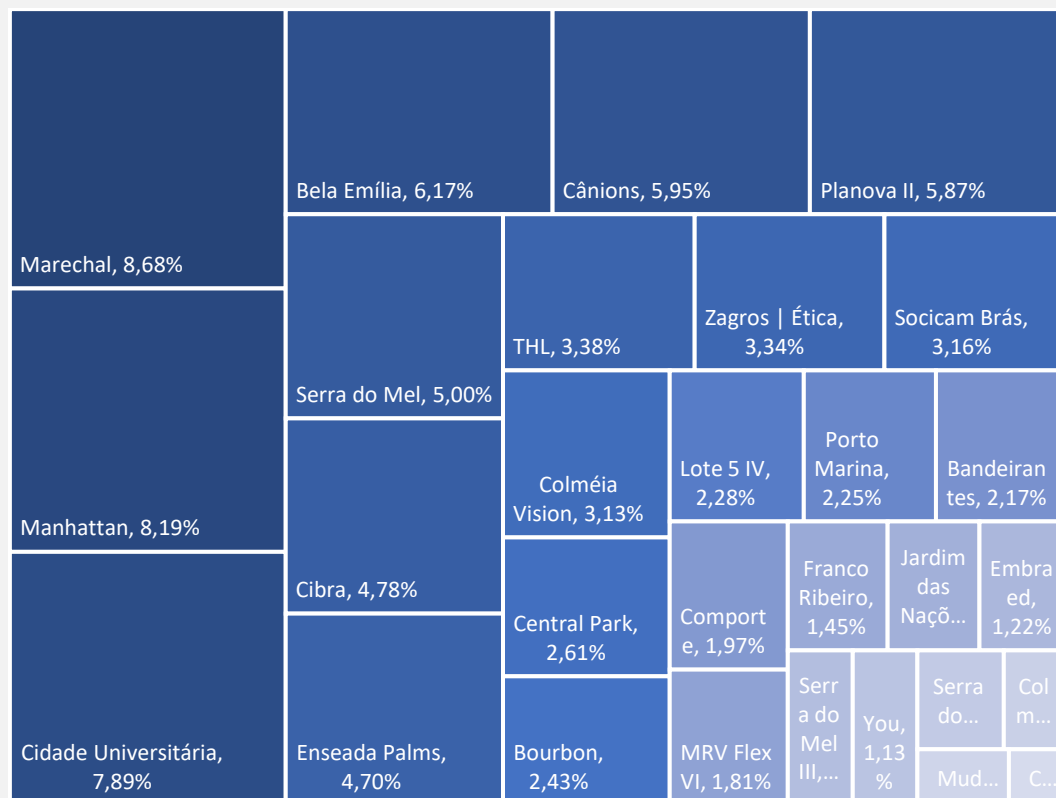


PATRIMÔNIO LÍQUIDO

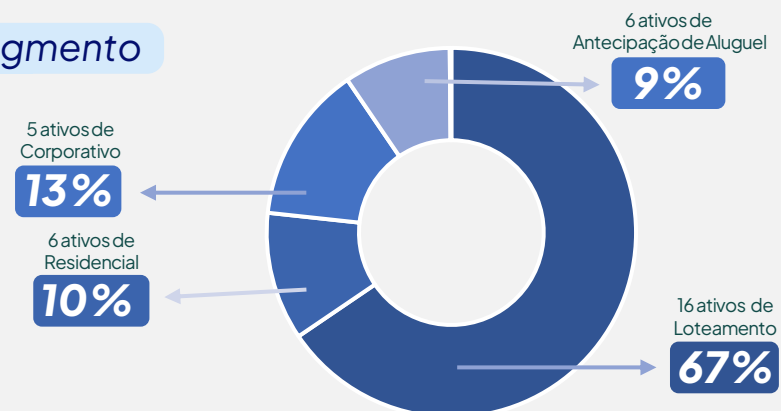
R\$ 148.979.592

Composição dos Ativos em Carteira – Portfólio

por devedor



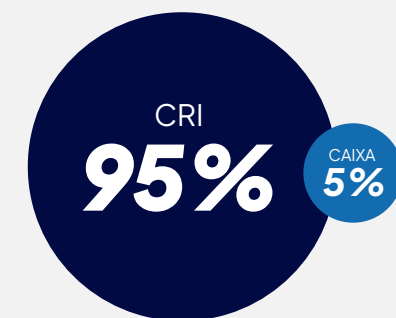
por segmento



por série

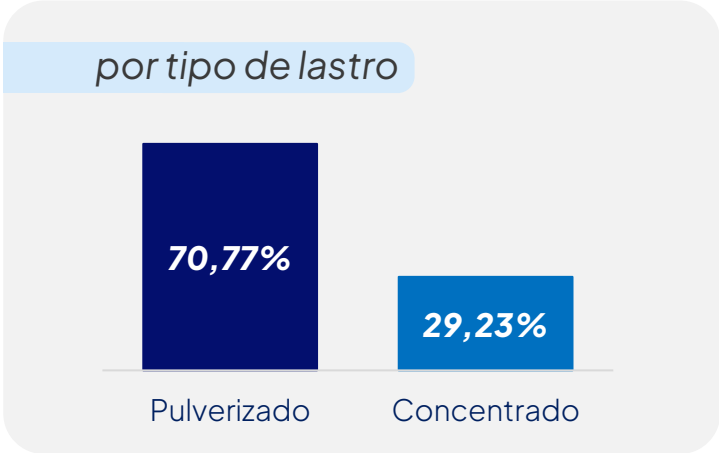
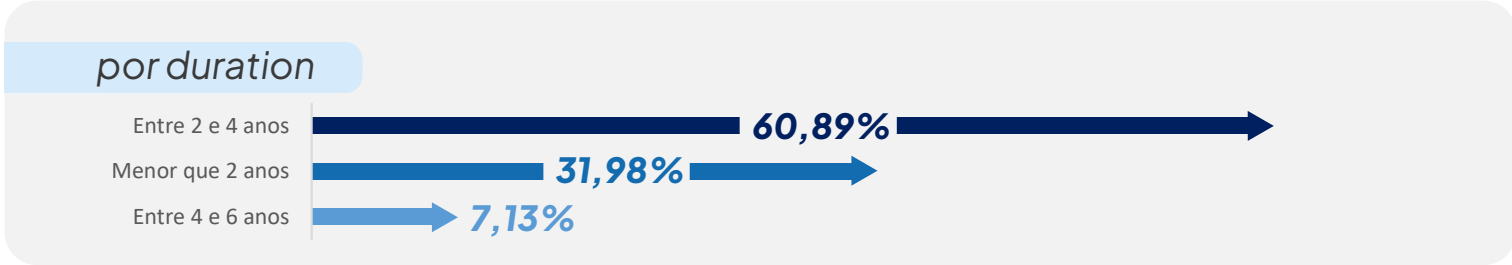
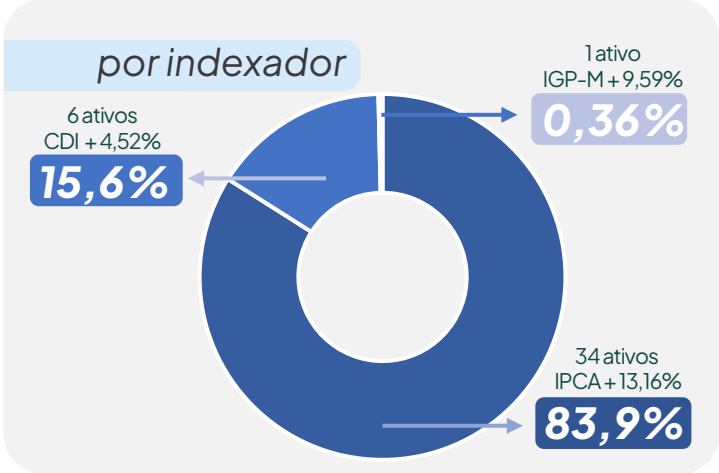
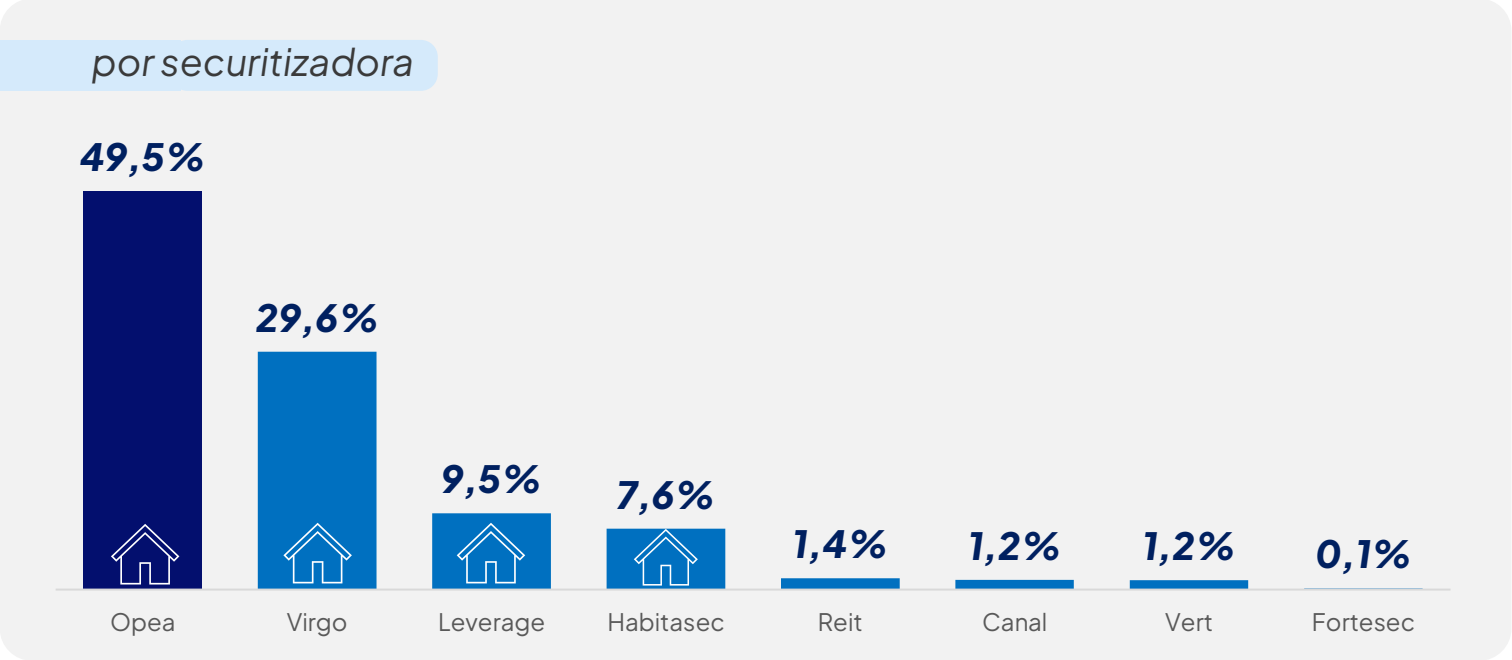


por alocação



Dados relativos a um percentual do Patrimônio Líquido Total

Composição dos Ativos em Carteira – Portfólios



Dados relativos a um percentual do Patrimônio Líquido Total



Detalhamento dos Ativos

CRI Swiss Park



Taxa: 9,25%

Série: Única

Indexador: IGP-M

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 29/11/2013

Vencimento: 30/09/25

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes em dois empreendimentos já performados, localizados em Manaus e Brasília. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos recebíveis da carteira, Alienação Fiduciária dos lotes, Fiança dos sócios, Overcollateral de 120% e Retrocessão.

CRI Mude



Taxa: 10,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: Anual

Emissão: 30/06/2020

Vencimento: 15/07/2030

Period. da Correção Monetária: Anual

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes em dois empreendimentos, localizados em Barretos e em São José do Rio Preto. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis com Valor Presente equivalente a 154% do valor do CRI, Overcollateral de 120%, Fundo de Liquidez, Alienação Fiduciária das cotas da SPE (Mude Barretos), Alienação Fiduciária dos lotes em estoque do empreendimento de São José do Rio Preto e Fiança outorgada por empresas e acionistas.

CRI Socicam



Taxa: 9,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 04/09/2020

Vencimento: 11/09/2035

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: O CRI tem como lastro os aluguéis das lojas da estação Brás do Metrô e da CPTM. A estação Brás é um dos principais pontos de integração da cidade de São Paulo e é o principal acesso à região de compras do Brás. Diariamente, circulam em média 280 mil pessoas como passageiros pela estação - chega a 500 mil passageiros no pico do período de compras do Brás. A operação conta com Overcollateral de 140% do fluxo de recebíveis, fundo de Reserva, Fiança dos acionistas e Coobrigação da Socicam (maior operadora de terminais de transportes coletivos do Brasil).

CRI Cidade Universitária



Taxa: 10,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: Anual

Emissão: 21/09/2020

Vencimento: 21/07/2035

Period. da Correção Monetária: Anual

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento concluído, com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes, com mais de 1.700 contratos ativos, de um empreendimento localizado em Juazeiro, Bahia. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis e das vendas futuras, Overcollateral de 120%, Fundo de Liquidez (equivalente a 2 PMTs do CRI), Alienação Fiduciária dos lotes vendidos e em estoque, Coobrigação da Cedente e Aval dos acionistas PF.

Detalhamento dos Ativos

CRI GVI Sênior II



Taxa: 10,50%

Série: Sênior

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 26/01/2021

Vencimento: 20/06/2028

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação tem como lastro Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda de frações das unidades do empreendimento Gramado Buona Vitta Resort Spa localizado em Gramado, RS. A operação conta com as seguintes garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, Alienação Fiduciária das quotas da SPE, Fundo de Reserva (equivalente a 2 PMTs do CRI), Fiança dos sócios, Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 110% e Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 110%.

CRI Manhattan



Taxa: 12,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 10/03/2021

Vencimento: 17/08/2026

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

PPA.: Semestral com Cash Sweep

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: O CRI tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque de dois empreendimentos localizados em Fortaleza e Teresina, contando com alienação fiduciária e hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, Alienação Fiduciária de quatro terrenos do landbank do grupo como garantia adicional (os imóveis tem valor equivalente a 297% do principal do CRI), Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Razão Mínima de Garantia de 250% entre a soma do valor das garantias e o saldo devedor do CRI, Coobrigação e Aval dos sócios.

CRI Porto Marina



Taxa: 9,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 3 meses

Emissão: 22/03/2021

Vencimento: 22/03/2031

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado na região metropolitana de Belém/PA. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis com Valor Presente equivalente a 190% do valor do CRI, Overcollateral de 110% nos primeiros 18 meses e depois passando a 130%, fundo de Reserva, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação e Aval dos sócios.

CRI Cânions



Taxa: 9,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 3 meses

Emissão: 25/03/2021

Vencimento: 25/02/2031

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento performado com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado em Piranhas/AL. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos recebíveis dos lotes vendidos, Overcollateral de 120%, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva equivalente a 2 PMTs, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação do Cedente e Aval dos acionistas.

Detalhamento dos Ativos

CRI Colmeia Vision	CRI Colmeia Living Garden	CRI Colmeia Felicitá	CRI Planova II
			
Taxa: 12,00%	Taxa: 12,00%	Taxa: 12,00%	Taxa: 4,50%
Série: Única	Série: Única	Série: Única	Série: Única
Indexador: IPCA	Indexador: IPCA	Indexador: IPCA	Indexador: CDI
Defasagem do Indexador: 2 meses	Defasagem do Indexador: 2 meses	Defasagem do Indexador: 2 meses	Defasagem do Indexador: 2 dias
Emissão: 12/03/2021	Emissão: 12/03/2021	Emissão: 12/03/2021	Emissão: 28/12/2022
Vencimento: 25/02/2025	Vencimento: 25/02/2025	Vencimento: 25/02/2025	Vencimento: 17/12/2027
Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal
Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal
PPA.: Bullet com Cash Sweep	PPA.: Bullet com Cash Sweep	PPA.: Bullet com Cash Sweep	Period. de Pag. de Amortização: Mensal
Tipo de Oferta: 476	Tipo de Oferta: 476	Tipo de Oferta: 476	Tipo de Oferta: 476
Estrutura: Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Manaus/AM, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios.	Estrutura: Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Fortaleza/CE, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios.	Estrutura: Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Fortaleza/CE, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios.	Estrutura: O CRI tem como lastro um contrato com a Neoenergia, referente a construção de linhas de transmissão de energia, no valor de R\$ 223,8 milhões. A operação conta as seguintes garantias: Cessão fiduciária de recebíveis equivalente a 890% do saldo devedor do CRI, Razão Mínima de Garantia Mensal de 2 PMT, Fundo de Reserva de 2 PMT, Fiança da Holding e covenant financeiro.

Detalhamento dos Ativos

CRI Marechal



Taxa: 9,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 30/09/2021

Vencimento: 22/01/2035

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado na cidade de Marechal Deodoro (região metropolitana de Maceió/AL). As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis com Valor Presente equivalente a 164% do valor de emissão do CRI, Razão Mínima de Garantia de Saldo Devedor de 125%, Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 125%, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obras, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação e Fiança dos sócios.

CRI Central Park



Taxa: 10,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 04/11/2021

Vencimento: 20/09/2033

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento concluído com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Pedro Leopoldo/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Overcollateral de 125%, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação do Cedente e Aval dos acionistas.

CRI Bandeirantes



Taxa: 9,50%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 04/11/2021

Vencimento: 20/09/2033

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento concluído com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Matheus Leme/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Overcollateral de 120%, Fundo de Reserva e Coobrigação do Cedente.

CRI Comporte



Taxa: 3,64%

Série: Única

Indexador: CDI

Defasagem do Indexador: 2 dias

Emissão: 08/09/2023

Vencimento: 18/09/2030

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

PPA: Mensal, com carência de 18 meses

Tipo de Oferta: 160

Estrutura: Operação de antecipação de aluguéis junto à Viação Piracicabana, uma das empresas do grupo Comporte. Operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis com valor de mercado equivalente ao dobro do saldo devedor do CRI, Cessão Fiduciária de Contratos de Locação (com uma razão mínima de garantia de PMT de 130%), Fundo de Reserva e Aval da Comporte Participações S.A.

Detalhamento dos Ativos

CRI Bourbon	CRI Bela Emília	CRI Lote 5 IV	CRI Serra do Mel
			
Taxa: 10,25%	Taxa: 9,00%	Taxa: 10,00%	Taxa: 11,00%
Série: Única	Série: Única	Série: Única	Série: Única
Indexador: IPCA	Indexador: IPCA	Indexador: IPCA	Indexador: IPCA
Defasagem do Indexador: 2 meses	Defasagem do Indexador: 2 meses	Defasagem do Indexador: 2 meses	Defasagem do Indexador: 2 meses
Emissão: 08/07/2022	Emissão: 26/01/2022	Emissão: 14/02/2024	Emissão: 27/12/2022
Vencimento: 20/10/2031	Vencimento: 20/09/2033	Vencimento: 22/07/2037	Vencimento: 19/01/2032
Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal
Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal
Period. de Pag. de Amortização: Mensal	Period. de Pag. de Amortização: Mensal	Period. de Pag. de Amortização: Mensal	Period. de Pag. de Amortização: Mensal
Tipo de Oferta: 476	Tipo de Oferta: 476	Tipo de Oferta: 160	Tipo de Oferta: 476
Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Guaxupé/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas da SPE, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Razão de Garantia de 120% do saldo devedor, Coobrigação e Aval dos sócios.	Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Lagoa Santa/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Caucionados, Razão de Garantia de 115% do saldo devedor, Coobrigação e Fiança.	Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamentos performados com lastro em recebíveis de quatro empreendimentos distintos localizados no interior de SP. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas da SPE, Alienação Fiduciária de lotes, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Razão de Garantia de 120% do saldo devedor, Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas dos lotes em estoque, Coobrigação e Aval dos sócios e das SPEs.	Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento a performar (em obras) com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Gravatá/PE. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas da SPE, Fundo de Reserva, Fundo de Obras de 110% do valor remanescente para conclusão, Razão de Garantia de 125% do saldo devedor, Coobrigação e Aval dos sócios.

Detalhamento dos Ativos

CRI Cibra	CRI YOU	CRI Embraed	CRI Franco Ribeiro
			
Taxa: 5,00%	Taxa: 4,25%	Taxa: 3,00%	Taxa: 11,50%
Série: Única	Série: Única	Série: Única	Série: Única
Indexador: CDI	Indexador: CDI	Indexador: CDI	Indexador: IPCA
Defasagem do Indexador: 4 dias	Defasagem do Indexador: 2 dias	Defasagem do Indexador: 2 dias	Defasagem do Indexador: 2 meses
Emissão: 30/08/2023	Emissão: 07/12/2021	Emissão: 05/01/2024	Emissão: 28/06/2024
Vencimento: 01/09/2028	Vencimento: 09/11/2026	Vencimento: 20/12/2032	Vencimento: 29/06/2027
Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal
Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal
Period. de Pag. de Amortização: Trimestral	Period. de Pag. de Amortização: Bullet	Period. de Pag. de Amortização: Semestral	PPA.: Bullet com Cash Sweep
Tipo de Oferta: 160	Tipo de Oferta: 476	Tipo de Oferta: 160	Tipo de Oferta: 160
Estrutura: A Cibra é uma das maiores indústrias de fertilizantes do Brasil, tendo sido fundada em 1994. A partir de 2012, com a compra pela Omimex, a empresa passou a crescer em ritmo acelerado. A Anglo American também possui uma participação societária na empresa. A operação possui como garantias: Cessão Fiduciária de conta vinculada na qual circularão os recebíveis da empresa e Guarantee Letter (Carta Fiança) prestada por empresas do Grupo (Cibra Trading, que possui a Anglo American como sócia, e Pariba).	Estrutura: Fundada em 2009, a You Inc é uma das principais incorporadoras de São Paulo e tem como estratégia a atuação em bairros premium. A destinação de recursos da operação é para o término de obra de dois empreendimentos e a compra de outros dois terrenos, todos localizados em bairros nobres da cidade. A operação conta com as garantias de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (atuais e futuros), Alienação Fiduciária das ações da SPE Holding e Fiança da You Inc.	Estrutura: A Embraed é uma incorporadora fundada em 1984 e com foco de atuação no segmento de alta renda nas cidades de Balneário Camboriú (SC), Itapema (SC) e Maringá (SP). A empresa é auditada e possui uma operação verticalizada. O objetivo dessa operação é o investimento em projetos da incorporadora em Balneário e Maringá, sendo 488 apartamentos de luxo, com área de cerca de 200m² e em localidades privilegiadas. A operação conta com as garantias de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança da Embraed e Fiança dos sócios, além de uma Razão de Garantia Mínima do Saldo Devedor de 135%.	Estrutura: Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento residencial localizado em Goiânia/GO, contando com Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais, Promessa de cessão fiduciária de vendas futuras, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária das quotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Aval dos sócios e Índice Mínimo de Garantia de 140%.

Detalhamento dos Ativos

CRI MRV Flex	CRI THL	CRI Jardim das Nações	CRI Enseada Palms
			
Taxa: 9,30%	Taxa: 11,50%	Taxa: 12,00%	Taxa: 12,00%
Série: Sênior	Série: Única	Série: Única	Série: Única
Indexador: IPCA	Indexador: IPCA	Indexador: IPCA	Indexador: IPCA
Defasagem do Indexador: 2 meses	Defasagem do Indexador: 2 meses	Defasagem do Indexador: 2 meses	Defasagem do Indexador: 2 meses
Emissão: 27/09/2024	Emissão: 31/10/2024	Emissão: 18/12/2025	Emissão: 10/03/2025
Vencimento: 15/03/2033	Vencimento: 20/02/2033	Vencimento: 18/12/2036	Vencimento: 27/02/2030
Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal
Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal
Period. de Pag. de Amortização: Mensal	Period. de Pag. de Amortização: Mensal	Period. de Pag. de Amortização: Mensal	PPA.: <i>Bullet com Cash Sweep</i>
Tipo de Oferta: 160	Tipo de Oferta: 160	Tipo de Oferta: 160	Tipo de Oferta: 160
Estrutura: Operação de residenciais em desenvolvimento pela MRV, que tem como lastro fluxo de recebíveis de contratos de compra e venda de unidades residenciais localizadas em diversas cidades do país. Operação contando com Alienação Fiduciária das unidades, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Fundo de Reserva, Subordinação, Recompra pela MRV de créditos inadimplentes durante o período de obras e em casos sem apresentação de Alienação Fiduciária após conclusão das obras.	Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamentos (três performados e um a performar) com lastro em recebíveis de empreendimentos distintos localizados no interior de SP. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de lotes em estoque, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Razão de Garantia de 125% do saldo devedor e Coobrigação e Aval dos sócios.	Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento a performar com lastro em recebíveis de empreendimento localizado em Pouso Alegre/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários (atuais e futuros), Alienação Fiduciária de imóveis, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Razão de Garantia de 110% do saldo devedor e Aval dos sócios.	Estrutura: Operação de residencial em construção, que tem como lastro fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento residencial localizado em Ubatuba/SP, contando com Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais, Promessa de cessão fiduciária de vendas futuras, Alienação Fiduciária de terreno, Alienação Fiduciária das quotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Aval dos sócios e Índice Mínimo de Garantia de 150%.



Processo de Investimento do Fundo

Prospecção e Originação

- Contato com parceiros, loteadoras, incorporadoras e proprietários de ativos imobiliários.
- Relacionamento com securitizadoras, originadores e distribuidores de ativos.
- Monitoramento do mercado secundário.

Análise e Estruturação

- Análise das características do ativo, da estrutura de garantias e compliance do cedente/devedor.
- Análise financeira do lastro e simulação para cenários de stress.
- *Call* com cedentes/devedores e visita ao empreendimento (análise mercadológica).
- Composição e aderência do ativo à carteira do Fundo.
- Estruturação da operação junto a securitizadoras e assessores externos.

Comitê de Investimentos e Aquisição

- Reunião com o Comitê de Investimentos para apresentação de relatório de crédito/risco e aprovação final.
- Acompanhamento do processo de securitização.
- *Due diligence* de toda a documentação da operação e formalização junto às instituições responsáveis para liquidação financeira do ativo.

Monitoramento

- Acompanhamento mensal dos CRIs e dos respectivos lastros, com a confecção de relatório interno mensal.
- Acompanhamento dos ativos junto às securitizadoras, servicers, agentes fiduciários e cedentes/devedores.

QUANTIDADE DE COTAS

15.281.388

NÚMERO DE COTISTAS

11.451

OBJETIVO

O Fundo tem como objetivo principal o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

PÚBLICO-ALVO

Investidores em geral

INÍCIO DO FUNDO | CNPJ DO FUNDO

Novembro, 2013 | 18.085.673/0001-57

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

Anúncio dos rendimentos no 5º dia útil
Distribuição mensal no 10º dia útil

METODOLOGIA DE APURAÇÃO DO RESULTADO

Regime Caixa

TIPO

Condomínio fechado com prazo
indeterminado

GESTOR

Fyto Capital Administradora de Recursos Ltda.

ADMINISTRADOR E ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

AUDITOR

Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda

CUSTODIANTE

Banco BTG Pactual S.A

TAXAS

Taxa Total: 1,10% a.a. sendo:

- Taxa de Administração: 0,20% a.a.
- Taxa de Gestão: 0,85% a.a.
- Taxa de Escrituração: 0,05% a.a.
- Taxa de Performance: não há

TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos do Fundo são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoas físicas que não possuam mais que 10% do total de cotas. Os rendimentos são pagos mensalmente, sem carência.

FUNDO: FII Fyto Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 18.085.673/0001-57

GESTOR: Fyto Capital Administradora de Recursos Ltda.

ADMINISTRADOR: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

CÓDIGO B3: FYTO11

DISCLAIMER

Esse material tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado, em nenhuma hipótese, recomendação ou aconselhamento sobre investimentos, tampouco uma oferta de aquisição de cotas do fundo ou de qualquer outro valor mobiliário em qualquer jurisdição. Os fundos de investimento podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC. Os Fundos de investimento utilizam estratégias que podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada é líquida de taxas de administração e performance, mas não é líquida de impostos. As taxas de administração e performance dos Fundos não incluem os valores referentes às taxas de administração e performance de fundos investidos. As informações aqui constantes estão em consonância com os respectivos Regulamentos dos Fundos, porém não os substituem. É recomendada a leitura cuidadosa dos Prospectos, Formulários de Informações Complementares, Lâminas de Informações Essenciais e Regulamentos dos Fundos de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Este material não pode ser reproduzido ou distribuído no todo ou em parte para nenhuma outra pessoa. Os gráficos e informações foram elaborados, em sua maioria, pela FYTO CAPITAL, que pode efetuar alterações no conteúdo desse documento a qualquer momento. As informações contidas neste documento não necessariamente foram auditadas. As informações completas sobre os Fundos de investimento podem ser obtidas nas respectivas Lâminas de informações essenciais, disponíveis no site www.cvm.gov.br e www.btgpactual.com.

