cy.capital

CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

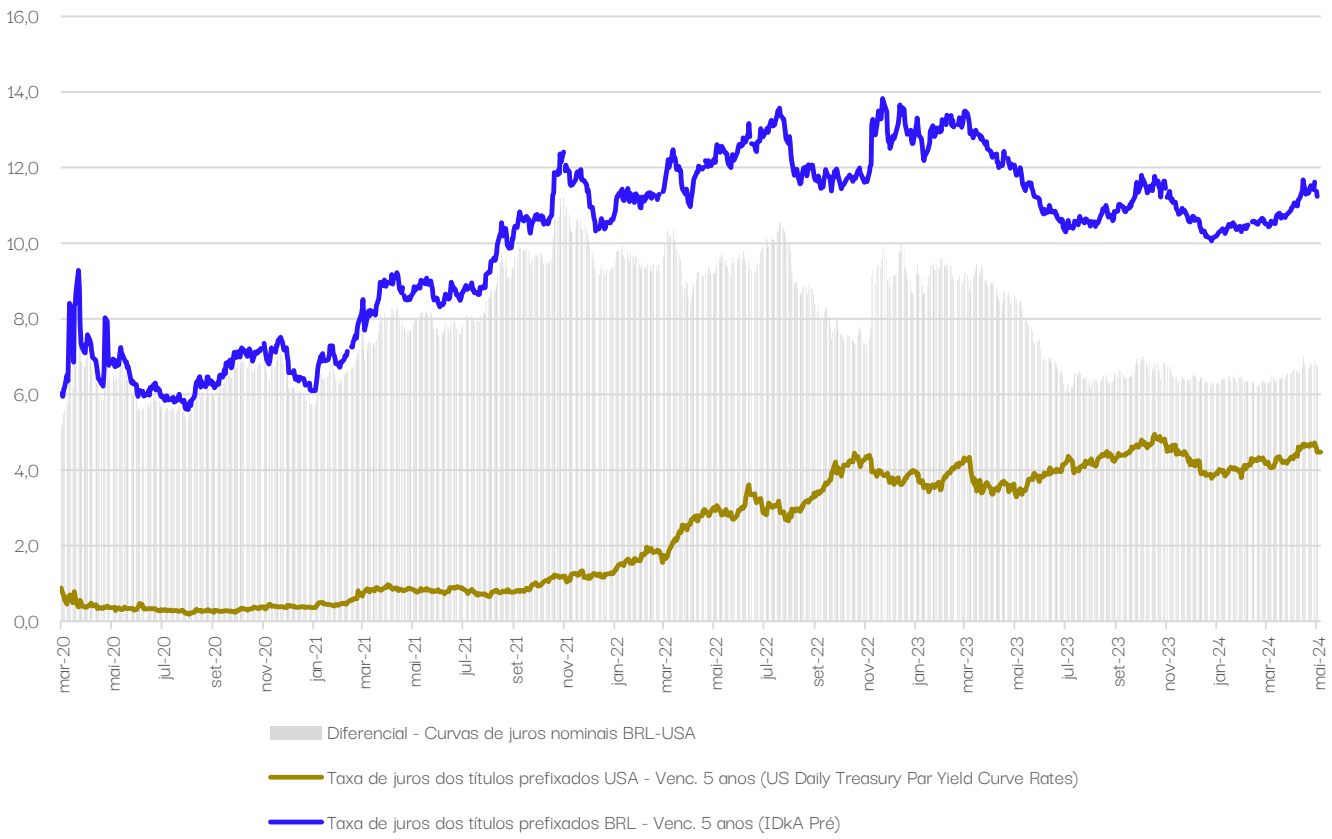
Abril 2024

Visão Macroeconômica

O cenário para a economia brasileira sofreu muitos ajustes recentes. Com um reposicionamento no contexto internacional - em função da mudança de perspectiva para as taxas de juros futuras nos EUA, e com uma nova rodada de debates sobre as contas públicas brasileiras, a continuidade e o ritmo de cortes de juros pelo Copom foi colocada em xeque. Apesar disso, as expectativas para o crescimento continuam sendo revisadas para cima.

Desde meados de 2023 as curvas de juros futuros brasileiras ficaram mais ancoradas nas curvas de juros futuros dos Estados Unidos. No período pós pandemia o Brasil iniciou o ciclo de aperto monetário mais cedo, mas agora está mais dependente da evolução dos juros americanos para prosseguir com o processo de redução da taxa de juros básica da economia. E enquanto as taxas norte-americanas não caírem, o Copom deverá ser mais cauteloso em seu processo de ajuste monetário – por conta dos efeitos sobre os preços dos ativos financeiros.

Diferencial de taxas de juros nominais Brasil vs Estados Unidos (títulos de 5 anos) - % a.a.

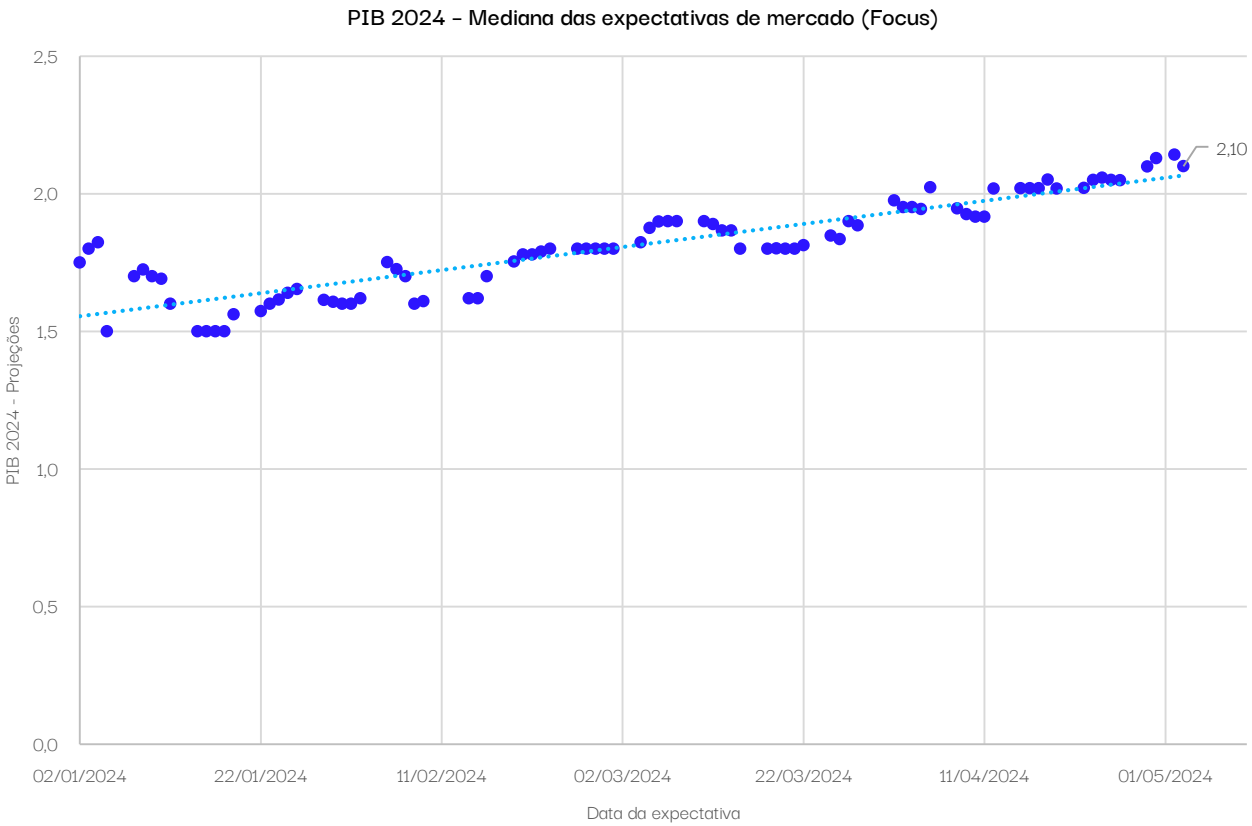


Fonte: U.S. Department of the Treasury e Anbima. Elaboração: **cy.search**

Na última reunião, o Copom decidiu por um corte de apenas -0,25 p.p. na taxa Selic, que foi alterada para 10,50% a.a.. O resultado foi em linha com o esperado, já que na reunião anterior o comitê já havia sinalizado que se as incertezas à frente permanecessem altas, alguns membros tenderiam a um ritmo mais lento de cortes de juros. Além do cenário internacional mais adverso, o cenário doméstico está marcado por um mercado de trabalho ainda aquecido, expectativas de inflação ainda desancoradas, e pela retomada do debate sobre a dinâmica das contas públicas – dada a revisão baixista feita para as metas de resultado primário dos próximos anos.

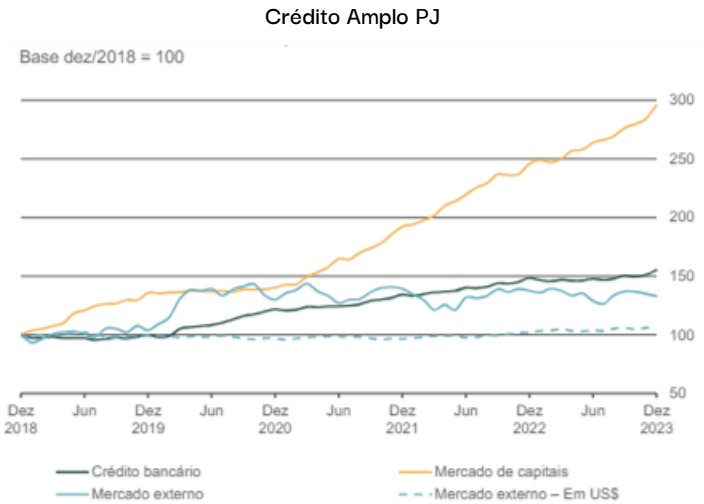
Ao longo das últimas semanas as expectativas do mercado foram se ajustando para essa redução do ritmo de cortes, e para uma Selic terminal um pouco mais alta. Apesar disso, as expectativas para o PIB de 2024 continuaram sendo revisadas para cima, já que os dados de atividade econômica permanecem consistentes com um crescimento acima de 2% para esse ano.

Visão Macroeconômica



Fonte: Banco Central – Sistema de Expectativas de Mercado. Elaboração **cy.search**

No mercado de capitais, o mercado doméstico de dívida corporativa consolidou o movimento de retomada e ganhou representatividade como fonte de financiamento no crédito amplo, principalmente para as grandes empresas, de acordo com o Relatório de Estabilidade Financeira divulgado pelo Banco Central. As debêntures continuam sendo o instrumento mais representativo. Mas no acumulado dos últimos 12 meses, as emissões de CRI e FII já somam 18% do volume total captado[1].



Fonte: Banco Central. Relatório de Estabilidade Financeira – Vol. 23, N.1, Abr/24.

[1] Anbima. Boletim de Mercado de Capitais. Ref.: Mar/24.

Comentários Cy.capital

O destaque do mês foi a distribuição de R$ 0,09[1] por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,19% a.a.. Alcançamos este resultado por meio de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,00%.

Ao longo do mês estruturamos mais 2 operações[4], a primeira delas, o CRI PHV, com taxa de IPCA + 9,80% e volume de R$ 14,5 MM. Esta operação conta com garantia real de lajes corporativas e imóveis comercias, em Belo Horizonte, com LTV de 50%, além de cessão fiduciária de recebíveis provenientes de contratos de locação. Já a segunda operação, foi uma permuta financeira com a EBM, incorporadora com mais de 40 anos de atuação, através da qual o fundo terá direito a receita líquida de 3 SPEs, com estimativa de retorno em INCC + 16,00% a.a. Nesta transação foram financiadas as aquisições dos 3 terrenos, garantida pelo o aval dos sócios e mecanismos de proteção contra atraso de obras, postergação da entrega dos projetos e velocidade de vendas.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, integralizamos a última parcela do CRI Harmonia da Vila, com taxa de IPCA + 10,90% a.a., no valor R$ 4,3 MM.

O patrimônio líquido do FII encerrou o mês com uma alocação balanceada entre inflação e CDI, com 1,82% alocado em CDI e 98,18% atrelado à inflação. É importante ressaltar que continuamos realizando operações compromissadas com os recursos não alocados, lastreadas em CRIs com rentabilidade atrelada ao CDI.

Nosso portfólio encerrou o mês composto por 12 operações, divididas em 11 CRIs e 1 Co-incorporação, sendo a maior parte delas localizadas na região Sudeste, além de aproximadamente 75% serem de originação própria.

A previsão da gestão do fundo é de um aumento na distribuição, visto que as alocações já realizadas terão um maior rendimento nos próximos meses, assim como as operações em andamento, presentes no pipeline, contribuirão para o aumento do resultado futuro.

Características do Portfólio

R$ 0,09/cota[1]
Cota base 10
Distribuição Abr/24

11,19%
Yield Anualizado da distribuição de Abr/24[2]

R$ 0,07/cota
Cota base 10
distribuição média

9,46%
Yield Anualizado da distribuição média[2]

81,53%
Percentual Alocado

11
CRIs

1
Co-inc

4.203
Cotistas

[1] Distribuição de 0,086 por cota.
[2] DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde jan/24, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.
[3] Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.
[4] CRI EBM foi integralizado no dia 06/05.

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:
O Cyrela Hedge Fund 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:
51.601.636/0001-20

Código CETIP:
CYHF11

Código ISIN:
BRCYHFCTF008

Administrador:
BANCO DAYCOVAL S.A.

Gestor:
CY.CAPITAL

Início do Fundo:
04/01/2024

Taxa de Administração e Gestão:
1.25% 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[3]:
(Data base 30/04/24)
R$ 203.653.521,77

Patrimônio Líquido:
(Data base 30/04/24)
R$ 203.653.521,77

Planilha de Fundamentos

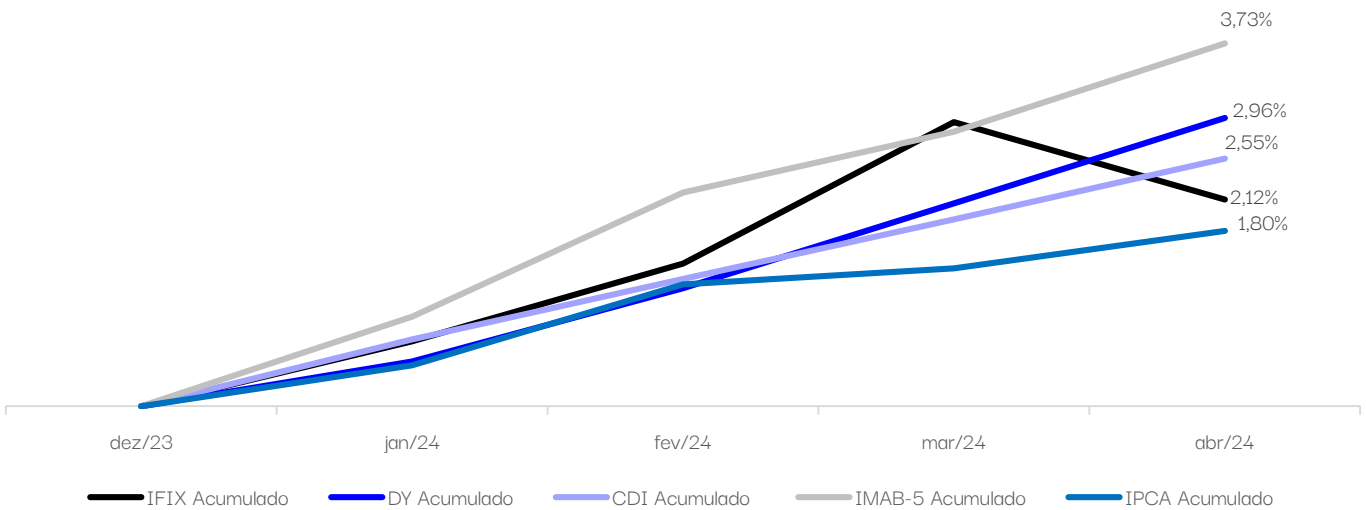
Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Mar/24	Abr/24	Desde o início	Por cota desde o início
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.468.936	1.714.469	4.462.386	0,21
Ganho de Capital RF	561.285	535.976	2.639.211	0,13
Lucro venda de ativos e Co-inc	0	0	0	0
Dividendos FII	0	0	0	0
Receitas	**2.030.221**	**2.250.445**	**7.101.597**	**0,24**
Despesas Operacionais	-207.282	-217.173	-666.327	-0,03
Despesas	**-207.282**	**-217.173**	**-666.327**	**-0,03**
Resultado	**1.822.939**	**2.033.272**	**6.435.270**	**0,31**
Distribuição	**1.807.823**	**1.807.823**	**6.158.367**	**0,29**
Distribuição média por cota[1]	**0,09**	**0,09**	**0,07**	**n.a.**

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	0,86%
CDI líquido[2] de abril	0,61%
IFIX do mês	-0,77%

Rentabilidade acumulada da carteira	2,96%
IMAB-5 Acumulado	3,73%
CDI líquido[2] Acumulado	2,55%
IFIX Acumulado	2,12%
IPCA Acumulado	1,80%



[1]Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa
[2]CDI mensal descontado alíquota de imposto de 22,50%.

Movimentações no Portfólio

- Integralização no valor de R$ 14,5 MM no CRI PHV, com taxas de IPCA + 9,80% a.a.
- Integralização no valor de R$ 4,3 MM no CRI Harmonia da Vila, com taxas de IPCA + 10,90% a.a.
- Integralização no valor de R$ 12,5 MM no CRI EBM – Permuta financeira, com taxas de INCC + 16,00% a.a.
- Amortização extraordinária do CRI Rio Bravo no valor de R$ 571 mil.

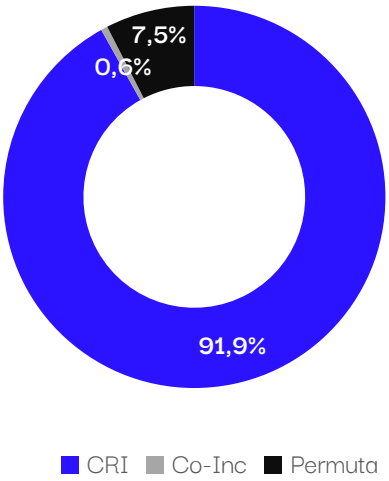
Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência (TAI)	Valor Invest. (R$ MM)	Posição Atual (R$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Rio Bravo 24A1588305	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	22,9	11,38%	jan/24	out/34	34%	4,0
2	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	21,7	21,9	10,88%	jan/24	set/24	61%	5,1
3	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	20,2	10,01%	abr/24	mar/39	35%	7,6
4	CRI	Harmonia da Vila 22J1370286	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim[1]	20,5	20,3	9,95%	jan/24	nov/25	33%	3,0
5	CRI	Pulverizado 1 23L2833549	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	21,2	19,5	9,66%	jan/24	out/34	31%	4,1
6	CRI	EBM 24A2020894	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,70%	Não	20,4	19,4	9,64%	jan/24	jan/33	32%	4,3
7	CRI	PHV 22H2625201	Comercial	Giro de estoque	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14.5	14.5	7,06%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	EBM – Perm. Fin. 24D3470114 24D3470625 24D3468496	Permuta financeira	Residencial	INCC+	16,00%	Sim	12,5	12,5	6,07%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
9	CRI	Technion 23H0153033	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	7,7	3,78%	jan/24	dez/26	75%	1,7
10	CRI	Bioma 23H2512601	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Não	3,0	3,0	1,47%	jan/24	fev/26	45%	2,4
11	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	2,9	2,9	1,40%	jan/24	out/33	77%	3,1
12	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	0,9	0,9	0,45%	jan/24	ago/25	-	-
	Caixa	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	37,6	37,6	18,26%	-	-	-	-

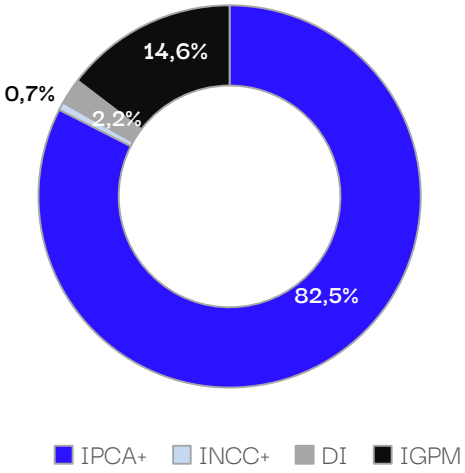
[1] Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

Alocações

Por tipo de Ativo



Por indexador[1]

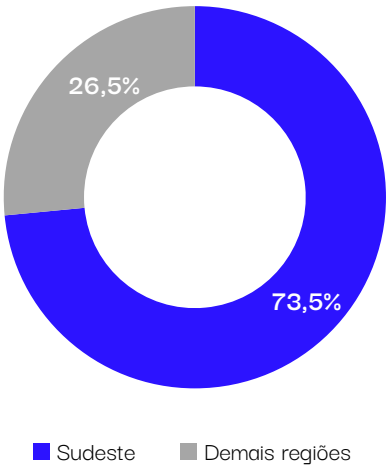


Média de Spread

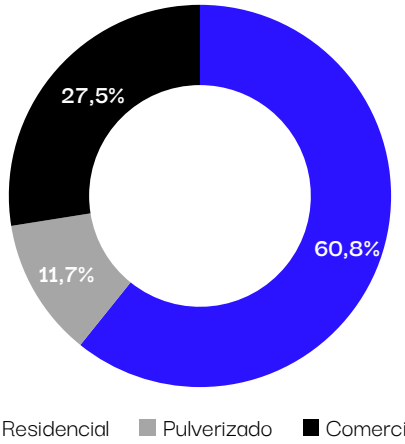
Índice	Curva	MTM[2]
IPCA+	10,00%	10,12%
CDI+	5,00%	5,00%
INCC+	17,66%	17,66%
IGPM+	9,30%	9,51%

- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

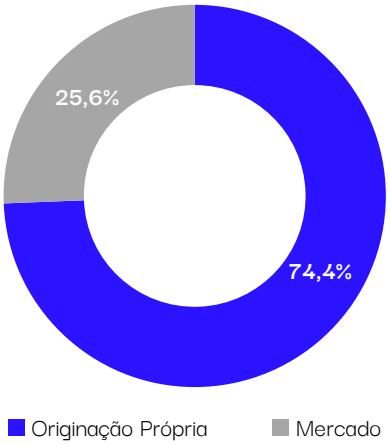
Por região



Por segmento



Por Originação



- Estratégia de alocação em CRIs de originação 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 Daycovall)

Mais informações sobre os ativos do portfolio

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 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 Technion

ATIVO 23H0153033

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfolio

CRI Harmonia da Vila

ATIVO 22J1370286

Operação para financiamento de obra em empreendimento residencial na Vila Madalena, em São Paulo. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: (Recebíveis + valor do estoque)/saldo da dívida >= 115%
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros

CRI EBM

ATIVO 24A2020894

CRI lastreado em Nota Comercial emitido pela EA3 (Grupo EBM) com garantia de recebíveis pulverizado. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 34%)
- Cessão fiduciária dos recebíveis (150% do saldo devedor e da PMT mensal)
- Aval dos sócios PF e PJ
- Fundo de Reserva de 5,4% do valor da dívida (R$ 1,1 MM)

Co-incorporação Somos

Empreendimento Level Home Resort

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 e entregou 7 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento Level Home Resort, no bairro Jardim América, 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 + 39,94%.

Mais informações sobre os ativos do portfolio

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 Pulverizado 1

ATIVO 23L2833549

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

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 42%)
- Cota Júnior de 31% (CYCR11 detém somente a sênior)
- Fundo de reserva de R$ 0,9 MM

CRI Rio Bravo

ATIVO 24A1588305

Financiamento para aquisição de prédio residencial, em região nobre da cidade de São Paulo e desenvolvimento das benfeitorias nas áreas privativas.

- Alienação fiduciária dos imóveis em desenvolvimento e futuras benfeitorias
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes de locações e das vendas futuras (Cash Sweep de 80%).
- Fundo de Juros das próximas 8 PMTs
- Fundo de Reserva das próximas 2 PMTs

Mais informações sobre os ativos do portfolio

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 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 EBM – Permuta financeira

ATIVOS 24D3468496, 24D3470114 e 24D3470625

Operação de permuta financeira com a EBM, incorporadora com mais de 40 anos de atuação, referente ao financiamento da aquisição de 3 terrenos para o desenvolvimento dos empreendimentos: Kazas, localizado em Campinas (SP), e tanto Wish Bueno Six como Wish Aqua, localizados em Goiânia (GO).

O Fundo terá direito a receita líquida das 3 SPEs, com estimativa de retorno em INCC + 16,00% a.a.

A operação conta com o aval dos sócios e mecanismos de proteção contra atraso de obras, postergação da entrega dos projetos e velocidade de vendas.

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 referencias 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 Credito (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.