
CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

Maio 2024

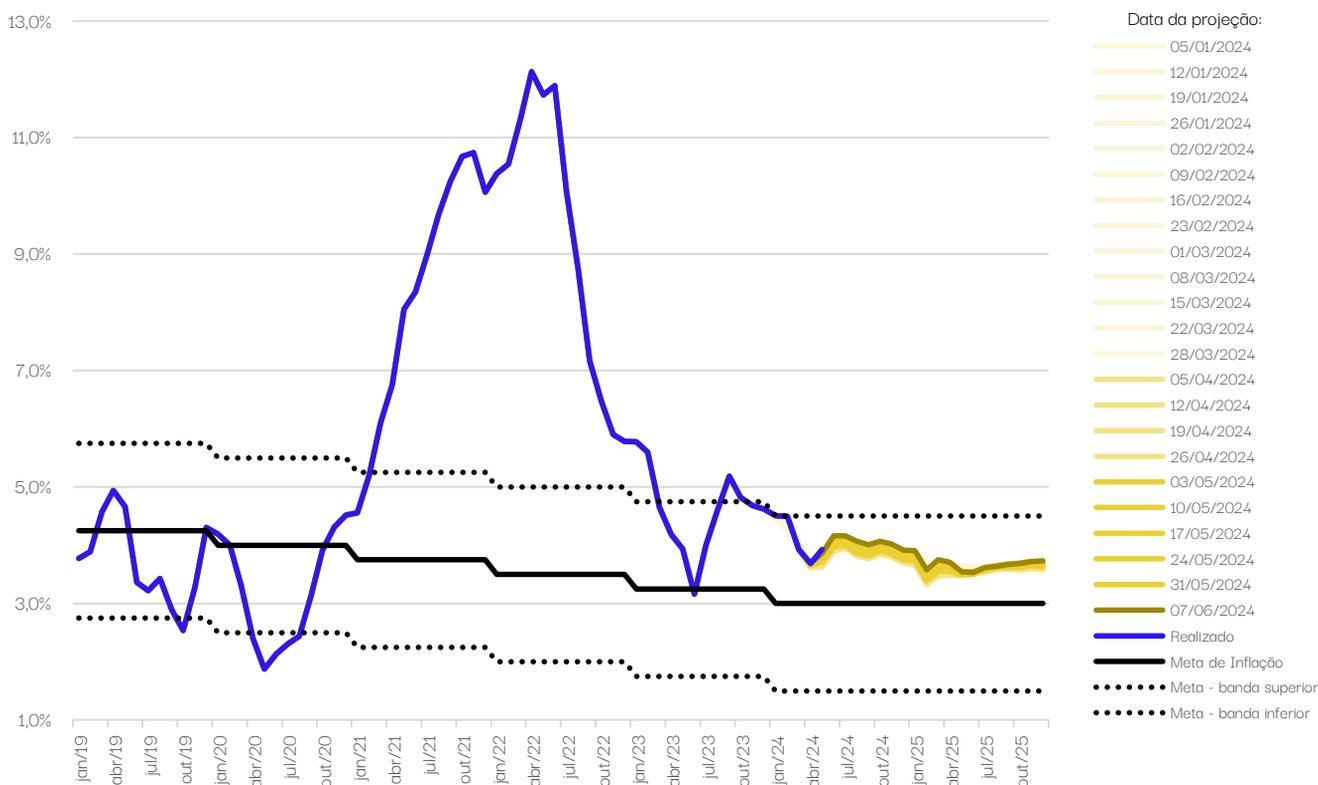


Visão Macroeconômica

Apesar de a inflação continuar seguindo o seu processo de convergência à meta, a última divulgação do IPCA teve uma composição um pouco pior, com a reaceleração dos preços de serviços subjacentes¹. As expectativas de inflação também tiveram deterioração adicional. Enquanto isso, o Copom é cada vez mais enfático em seu compromisso de levar a inflação para a meta, indicando a necessidade de uma política monetária mais cautelosa e mais contracionista. Esse conjunto de fatores, somado às incertezas internas e externas, tem deixado pouco espaço para cortes adicionais de juros.

A **mediana das expectativas do Focus para a inflação de 2024**, apresentadas no gráfico seguinte, chegaram à mínima de 3,70%, e agora regressam ao patamar de **3,91%**. Em maio, a inflação acumulada em 12 meses atingiu 3,93%. E a **inflação de serviços**, que estava em 4,60%, agora está em **5,08%**, na mesma medida - o que pode ser reflexo do mercado de trabalho apertado. Por outro lado, a **média dos núcleos** acompanhados mais de perto pelo Banco Central ficou praticamente estável, e atingiu **3,55%**. Ou seja, **o processo de convergência está seguindo o seu curso, mas de forma lenta, e com resistência dos preços de serviços em função do cenário de atividade econômica aquecida**.

IPCA - acumulado em 12 meses (%) - Realizado e Projetado

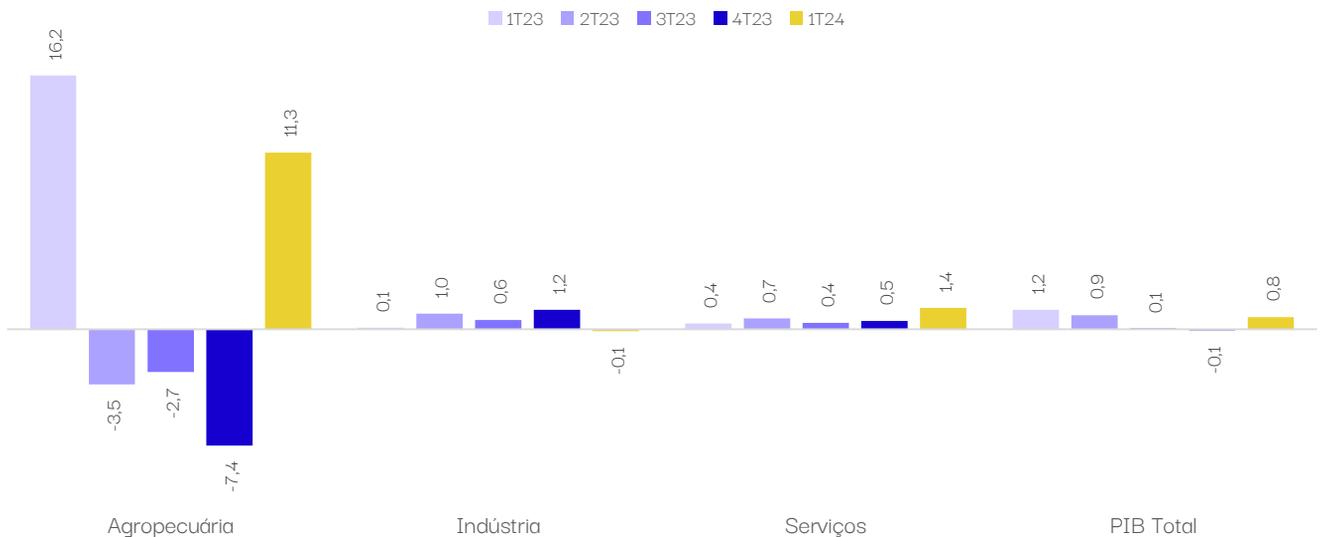


Fonte: Focus - Relatório de Mercado - Banco Central. Elaboração: cy.search

A divulgação do **PIB do 1T24** mostrou uma economia ainda aquecida, com **crescimento de 0,8%** em relação ao trimestre anterior, e de **2,5% em relação 1T23**. **Do lado da oferta**, com resultados abertos dos últimos trimestres no gráfico seguinte, **o destaque positivo ficou para o setor de serviços**, que cresceu 1,4% no trimestre. A agricultura também cresceu (11,3%), enquanto o setor industrial recuou -0,1%. **Do lado da demanda**, os **destaques** foram os **desempenhos positivos no consumo das famílias (1,5% t/t)** e do **investimento (com crescimento de 4,1% t/t)**. O consumo das famílias tem sido sustentado pelo mercado de trabalho aquecido, pelo aumento da renda (tanto em função dos pagamentos extras de precatórios, quanto em função do aumento dos benefícios sociais vinculados ao salário-mínimo) e pela queda nas taxas de juros - que também promoveram o aumento nos investimentos.

Visão Macroeconômica

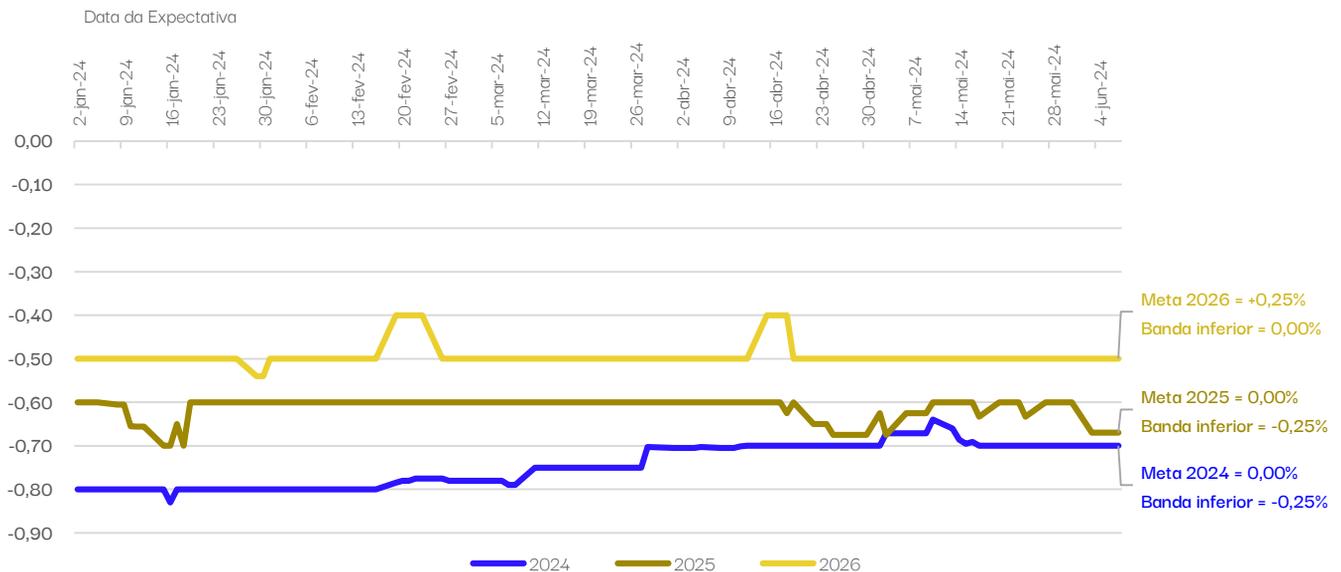
PIB por setor de atividade. Taxa trimestral, com ajuste sazonal (%)



Fonte: IBGE. Elaboração **cy.search**

O **risco fiscal** também **segue elevado, em função da possibilidade de mudanças nos principais parâmetros do arcabouço aprovado em 2023**. Os gastos obrigatórios têm crescido acima do projetado pelo governo. E o mercado tem expectativas² de não atingimento das metas de resultado primário para o horizonte de 3 anos à frente, como pode ser observado no gráfico seguinte – que traz as projeções desde o início de 2024. A mudança recente das metas de 2025 em diante, somada ao risco de eventuais alterações do recém aprovado conjunto de regras fiscais, abalam a credibilidade no plano de estabilização da dívida pública.

Resultado primário, em % do PIB. Expectativas *versus* Metas



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

Com **expectativas de inflação mais desancoradas, atividade econômica ainda aquecida, risco de eventuais alterações do arcabouço fiscal, e incertezas externas**, há **pouco espaço para cortes adicionais de juros**. Isso tem sido refletido pelas projeções de mercado³, que agora esperam uma taxa Selic de 10,25% a.a. ao final de 2024, e de 9,00% a.a. em 2025.

¹ A inflação subjacente é uma medida estatística que busca identificar as tendências gerais do movimento da inflação, desconsiderando o impacto de fatores temporários ou circunstanciais sobre o índice agregado.

² Sistema de Expectativas de Mercado - Banco Central.

³ Focus - mediana das expectativas de mercado, 7 de junho de 2024.

Comentários Cy.capital

O destaque do mês foi a alocação de aproximadamente 90% do recurso captado em janeiro, através de operações majoritariamente indexadas à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,10%. Isto permitiu ao fundo, pelo terceiro mês consecutivo, realizar a distribuição de R\$ 0,09¹ por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,24% a.a..

Ao longo do mês, estruturamos mais um CRI de originação própria, lastreado em um financiamento de obra para um empreendimento residencial, localizado em um bairro nobre de Joinville/SC. Este projeto é assinado pelo arquiteto Arthur Casas e já conta com 65% das unidades vendidas. A operação tem taxa de IPCA + 11,00% e terá desembolsos trimestrais, conforme medição de obra, à partir do alcance de 15% de obras realizadas. Como a operação também conta com alienação fiduciária de outros imóveis performados (estoque residencial) avaliados em aproximadamente R\$ 22,0 MM, o primeiro desembolso foi de aproximadamente R\$ 11,0 MM. Vale ressaltar que foi recebido um prêmio de R\$ 125 mil, conforme acordado contratualmente, que será distribuído aos cotistas ao longo dos próximos meses⁴.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, integralizamos a penúltima parcela do CRI Epiroc, conforme avanço das obras, no valor de R\$ 4,2 MM. Esta operação tem taxa de IPCA + 11,00% a.a. e é lastreada em contrato atípico, no modelo BTS.

Nosso portfólio encerrou o mês composto por 13 operações, divididas em 12 CRIs e 1 Co-incorporação, sendo a maior parte delas localizadas na região Sudeste, além de aproximadamente 76% 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/cota¹

Cota base 10
Distribuição Mai/24

11,24%

Yield Anualizado da
distribuição de Mai/24²

R\$ 0,08/cota

Cota base 10
distribuição média

9,85%

Yield Anualizado da
distribuição média²

88,15%

Percentual Alocado

12

CRIs

1

Co-inc

4.166

Cotistas

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 Mercado³:

(Data base 31/05/24)

R\$ 202.731.729,75

Patrimônio Líquido:

(Data base 31/05/24)

R\$ 202.731.729,75

Planilha de Fundamentos



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.

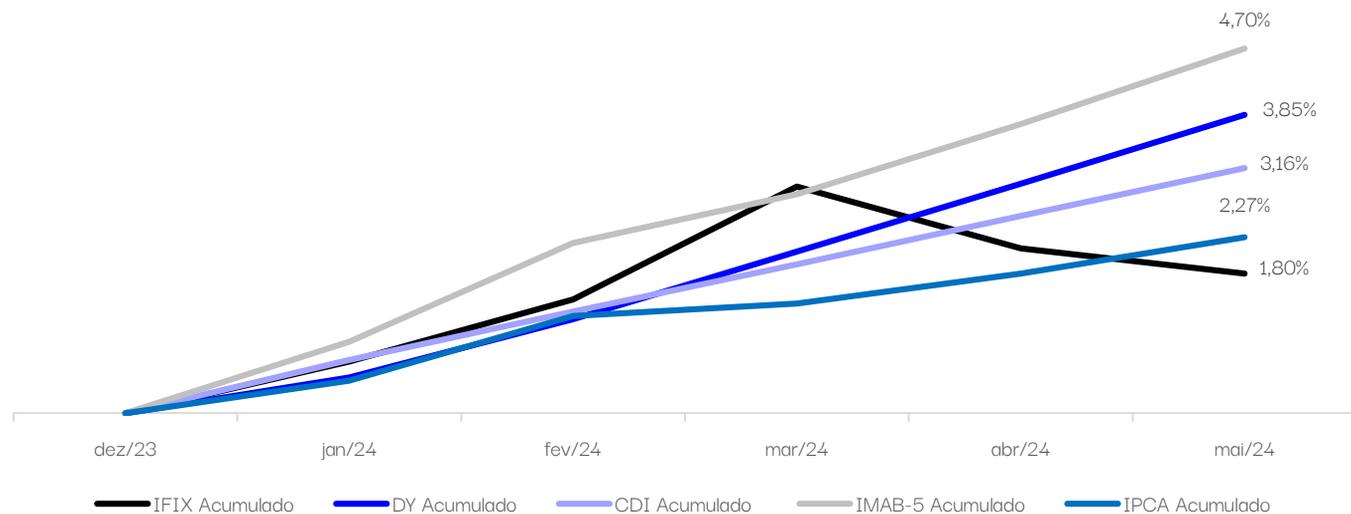
⁴ CRI Epiroc foi integralizado no dia 04/06 e o CRI Daxo no dia 03/06, assim como o prêmio.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Abr/24	Mai/24	Desde o início	Por cota (desde o início)
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.714.469	1.484.399	3.032.701	0,28
Ganho de Capital RF	535.976	331.069	5.946.784	0,14
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	0	0	0
Dividendos FII	0	0	0	0
Receitas	2.250.445	1.815.468	8.979.485	0,43
Despesas Operacionais	-217.173	-271.817	-938.144	-0,04
Despesas	-217.173	-271.817	-938.144	-0,04
Resultado	2.033.272	1.543.650	8.041.341	0,38
Distribuição	1.807.823	1.807.823	7.966.190	0,38
Distribuição média por cota¹	0,09	0,09	0,08	n.a.

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	0,86%	Rentabilidade acumulada da carteira	3,85%
CDI líquido ² de maio	0,61%	IMAB-5 Acumulado	4,70%
IFIX do mês	-0,32%	CDI líquido ² Acumulado	2,55%
		IFIX Acumulado	2,12%
		IPCA Acumulado	2,27%



¹Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa

²CDI mensal descontado alíquota de imposto de 22,50%.

Movimentações no Portfólio

- Segunda integralização do CRI Epiroc no valor de R\$ 4,2 MM, com taxas de IPCA + 11,00% a.a.
- Primeira integralização do CRI Daxo no valor de R\$ 10,6 MM, com taxas de IPCA + 11,00% a.a.
- Recebimento de prêmio no valor de R\$ 125 mil referente ao CRI Daxo conforme acordado contratualmente que será distribuído aos cotistas.

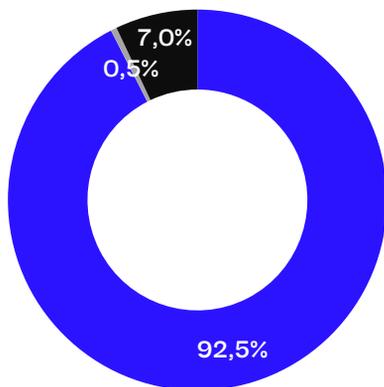
Portfólio Atual

#	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 <u>24A1588305</u>	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	23,0	11,15%	jan/24	out/34	34%	4,0
2	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	21,7	22,4	10,89%	jan/24	set/24	61%	5,1
3	CRI	Shop. Itaquera <u>24C1526928</u>	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	20,6	10,02%	abr/24	mar/39	35%	7,6
4	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ¹	20,5	20,5	9,96%	jan/24	nov/25	33%	3,0
5	CRI	EBM <u>24A2020894</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,70%	Não	20,4	19,7	9,55%	jan/24	jan/33	32%	4,3
6	CRI	Pulverizado 1 <u>23L2833549</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	21,2	19,4	9,42%	jan/24	out/34	31%	4,1
7	CRI	PHV <u>22H2625201</u>	Comercial	Giro de estoque	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	14,4	7,00%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	EBM - Perm. Fin. <u>24D3470114</u> <u>24D3470625</u> <u>24D3468496</u>	Permuta financeira	Residencial	INCC+	16,00%	Sim	12,5	12,6	6,12%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
9	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,6	10,6	5,17%	jun/24	set/27	38%	3,0
10	CRI	Technion <u>23H0153033</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	7,5	3,67%	jan/24	dez/26	75%	1,7
11	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,0	7,1	3,43%	jan/24	out/33	77%	3,1
12	CRI	Bioma <u>23H2512601</u>	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Não	3,0	3,0	1,47%	jan/24	fev/26	45%	2,4
13	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	24,1	24,1	11,71%	-	-	-	-

¹ Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

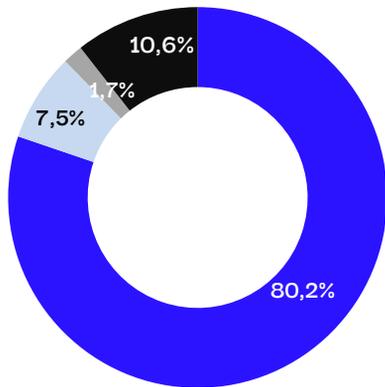
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-Inc ■ Permuta

Por indexador¹



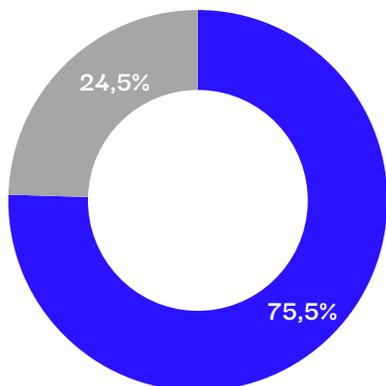
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI ■ IGPM

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,10%	10,25%
CDI+	5,00%	5,00%
INCC+	17,65%	17,65%
IGPM+	9,30%	9,48%

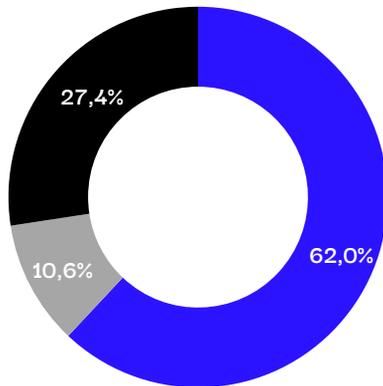
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

Por região



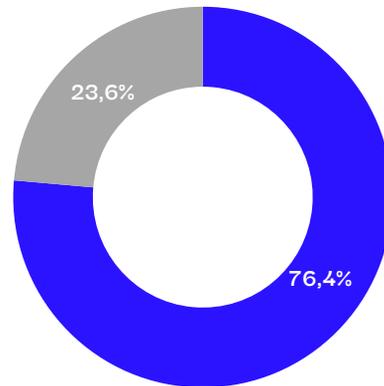
■ Sudeste ■ Demais regiões

Por segmento



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

- Estratégia de alocação em CRIs de origem 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 Daycoval)

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 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

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: (Recebíveis + valor do estoque)/saldo da dívida \geq 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 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 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 portfólio



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.

Mais informações sobre os ativos do portfólio



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
-
-

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.