

CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

Abril 2025



Visão Macroeconômica

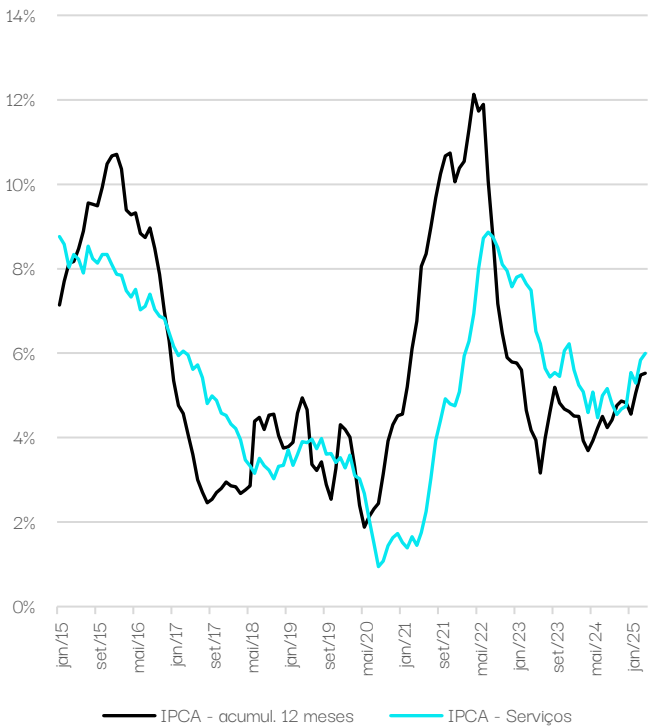
A inflação segue pressionada no Brasil. O **IPCA** acumulado em 12 meses atingiu **5,53%**, enquanto a média dos **núcleos** acompanhados pelo Banco Central registrou **5,26%** – ambos acima do teto da meta de 4,50%. Ainda assim, a avaliação do Comitê de Política Monetária (**Copom**) na reunião da semana passada foi de que **o balanço de riscos para a inflação está mais equilibrado**. Isso porque o comitê está concentrado no horizonte relevante da política monetária, que atualmente se estende até o final de 2026. Para esse período, a projeção de inflação no cenário de referência do Banco Central está em 3,60% – acima do centro da meta de 3,00%, mas ainda dentro do intervalo de tolerância estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional. Essa sinalização reforça a **percepção de que, salvo novas surpresas, o ciclo de alta da Selic pode ter se encerrado com o aumento de 0,50 p.p., que levou a taxa básica a 14,75% a.a.**

O comunicado pós-reunião reforçou que a **política monetária se encontra em território suficientemente contracionista e que os efeitos acumulados dos aumentos anteriores ainda estão em fase de propagação sobre a economia**. Apesar de um cenário ainda caracterizado por inflação elevada, expectativas desancoradas, atividade econômica resiliente e pressões no mercado de trabalho, o Copom entende que o atual nível da Selic deve ser suficiente para conduzir a inflação de volta à meta ao longo do tempo.

Entre os **riscos de alta para o cenário inflacionário**, o comunicado destacou três pontos principais:

- uma **desancoragem das expectativas** por período mais prolongado,
- uma **maior resiliência na inflação de serviços** do que a projetada em função de um hiato do produto mais positivo, e

Gráfico 1: IPCA e inflação de Serviços



Fonte: IBGE e Banco Central.

Gráfico 2: Pesquisa de Estabilidade Financeira
Nuvem de palavras descrevendo o risco mais importante



Nota: a nuvem de palavras é compilada a partir da análise textual do risco mais importante descrito por cada respondente da Pesquisa de Estabilidade Financeira, feita pelo Banco Central às entidades participantes do Sistema Financeiro. O tamanho da palavra é proporcional à frequência da palavra

Fonte: BCB – Relatório de Estabilidade Financeira – Abril 2025

Visão Macroeconômica

→ uma conjunção de [políticas econômicas externa e interna que tenham impacto inflacionário maior que o esperado](#), por exemplo, por meio de uma taxa de câmbio persistentemente mais depreciada.

A inflação de Serviços, em particular, tem sido um dos principais vetores de pressão sobre o índice cheio – como ilustrado no [Gráfico 1](#). Esse segmento tem refletido o aquecimento do mercado de trabalho e a resistência da demanda, dificultando a desaceleração dos preços.

Além dos riscos internos, o cenário externo também preocupa. A nuvem de palavras apresentada no [Gráfico 2](#), da Pesquisa de Estabilidade Financeira do Banco Central, compila os principais termos associados ao risco mais relevante citado pelas instituições financeiras. Palavras como "EUA", "desaceleração", "câmbio" e "incerteza" aparecem com destaque, e podem refletir o aumento da aversão a risco global após o pacote tarifário anunciado recentemente pelos Estados Unidos, além de temores com o ritmo da atividade global e seus efeitos sobre os mercados emergentes.

Por fim, o [Gráfico 3](#) mostra a evolução das expectativas de inflação de longo prazo, com base nas projeções do boletim Focus para o grupo Top 5 de longo prazo – formado pelas instituições com maior nível de acerto nas projeções em horizontes mais longos. Observa-se que essas expectativas voltaram a se desancorar em meados do segundo semestre de 2024, quando passaram a ultrapassar o teto da meta de inflação. Desde então, permanecem consistentemente acima de 3,00%, indicando que a confiança do mercado na convergência total da inflação ainda está longe de ser plenamente restabelecida.

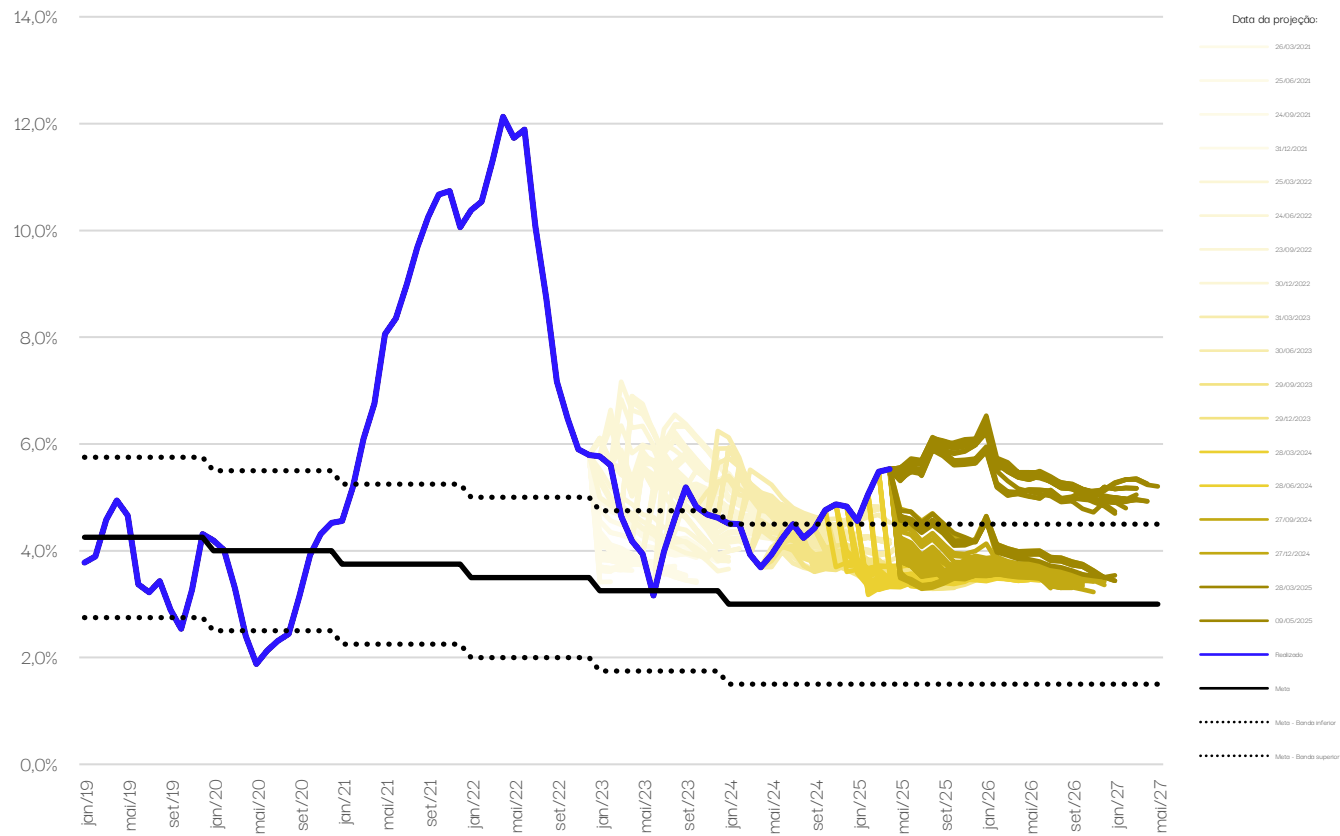
Na outra ponta, o Copom também destacou [riscos de baixa para a inflação](#), sendo eles:

- uma eventual [desaceleração da atividade econômica doméstica mais acentuada do que a projetada](#), tendo impactos sobre o cenário de inflação,
- uma [desaceleração global mais pronunciada decorrente do choque de comércio](#) e de um cenário de maior incerteza, e
- uma [redução nos preços das commodities](#) com efeitos desinflacionários.

Em resumo, a comunicação do Copom reforça que a taxa Selic pode ser mantida em patamar elevado por um período mais prolongado, com o objetivo de assegurar a convergência da inflação para dentro da meta no horizonte relevante. Para os FIIs de papel, esse ambiente de estabilidade na taxa básica, aliado a prêmios elevados nos títulos indexados à inflação e ao CDI, continua oferecendo oportunidades interessantes de alocação, com bom potencial de geração de renda e proteção frente ao atual cenário de incertezas.

Visão Macroeconômica

Gráfico 3: IPCA - acumulado em 12 meses (%) - Projeções Focus Top 5 de Longo Prazo



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

Comentários Cy.capital

A distribuição do mês de fevereiro foi de R\$ 0,10/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 12,92% a.a., resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,05% a.a.

Ao longo do mês, realizamos duas integralizações conforme evolução das obras, sendo R\$ 3,1 MM no CRI SWA Patriarca e R\$ 4,4 MM no CRI PG – Klabin. Também ocorreram amortizações extraordinárias relevantes, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações, sendo R\$ 0,5 MM no CRI Harmonia da Vila, R\$ 1,0 MM no CRI Rio Bravo e R\$ 2,7 MM no CRI Bioma. Vale destacar que desta forma o CRI Bioma foi quitado, antes do prazo previsto, através do sucesso de vendas do empreendimento e do efetivo repasse bancário de seus mutuários.

O fundo encerrou o mês com mais de 86% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de 79% serem de originação própria.

O portfólio atual é composto por 16 operações, divididas em 15 CRIs, todos adimplentes, além de participação em um empreendimento residencial (Co-incorporação).

A gestão prevê um aumento na distribuição futura tanto por possuir uma reserva legal de aproximadamente R\$ 0,08 por cota, quanto pelos últimos investimentos que aumentaram a taxa média de alocação do fundo.

Características do Portfólio

R\$ 0,10/cota

Cota base 10
Distribuição Abr/25

12,92%

Yield Anualizado da
distribuição de Abr/25¹

R\$ 0,09/cota

Cota base 10
distribuição média¹

11,54%

Yield Anualizado da
distribuição média¹

86,34%

Percentual Alocado

15

CRIs

4

FII's

1

Co-inc

4.689

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 Mercado²:

(Data base 30/04/25)

R\$ 206.543.463,64

Patrimônio Líquido:

(Data base 30/04/25)

R\$ 206.543.463,64

Planilha de Fundamentos



¹ DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde fev/24 (1º mês 100% operacional do fundo), foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

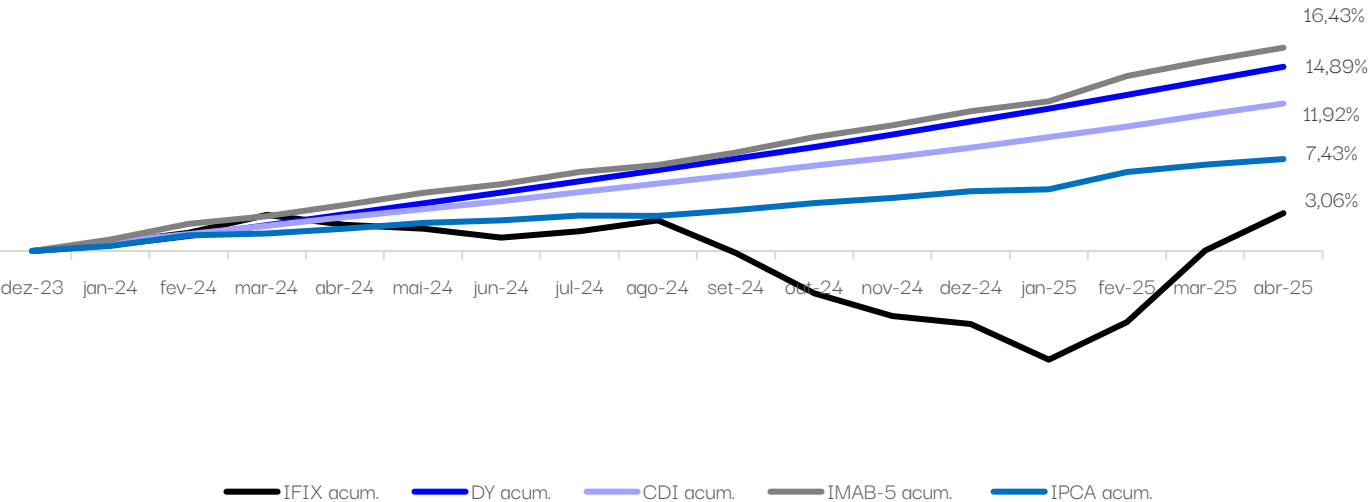
² Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Mar/25	Abr/25	6 meses (Nov-Abr)	Desde Feb/24 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.564.484	2.672.497	12.923.015	28.712.211
Ganho de Capital RF	250.975	301.937	1.281.395	3.851.503
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	44.751	0	85.989	481.174
Dividendos FII	61.035	51.219	280.417	280.417
Receitas	1.921.244	3.025.652	14.570.816	33.325.305
Despesas Operacionais	-213.339	-202.787	-1.328.376	-3.431.371
Despesas	-213.339	-202.787	-1.328.376	-3.431.371
Resultado ³	1.707.905	2.822.865	13.242.441	29.893.934
Distribuição ³	2.102.121	2.102.121	12.297.408	28.336.586
Distribuição média por cota ¹	0,10	0,10	0,10	0,09

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%	Rentabilidade acumulada da carteira	14,89%
CDI líquido ² de mês	0,82%	IMAB-5 acumulado ⁴	16,43%
IFIX do mês	3,01%	CDI líquido ² acumulado	11,92%
		IFIX acumulado	3,06%
		IPCA acumulado	7,43%



¹ Valores desde fev/24 (1° mês 100% operacional do fundo).

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

³ Até jan/24 tínhamos uma reserva acumulado de cerca de R\$ 36 mil. Reserva final atual de R\$ 1,6 MM.

⁴ Títulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.

Nota²: Reserva de IPCA acumulada de 2,3 MM.

Movimentações no Portfólio

- Quarta integralização do CRI SWA Patriarca no valor de R\$ 3,1 MM.
- Oitava integralização do CRI PG – Klabin no valor de R\$ 4,4 MM.
- Quitação do CRI Bioma.
- Amortização extraordinária de R\$ 1,0 MM no CRI Rio Bravo devido a comercialização de unidades objeto de garantia.
- Amortização extraordinária de R\$ 0,5 MM no CRI Harmonia da Vila devido ao mecanismo de *cash sweep* pós habite-se.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo ⁵	Index	Taxa. Aquisição	Carência ¹	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ⁴ (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	20,3	9,83%	abr/24	mar/39	35%	7,6
2	CRI	PG - Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	20,8	20,2	9,79%	jul/24	jul/27	53%	4,0
3	CRI	EBM 24A2020894	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	16,2	7,84%	jan/24	jan/33	32%	4,3
4	CRI	Pulverizado 1 23L2833549	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,30%	Não	21,2	15,6	7,53%	jan/24	out/34	31%	4,1
5	CRI	Rio Bravo 24A1588305	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	14,9	7,20%	jan/24	jan/28	34%	4,0
6	CRI	EBM - Perm. Fin. 24D3470114 24D3470625 24D3468496	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	12,5	14,2	6,88%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
7	CRI	PHV 22H2625201	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	12,8	6,19%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	12,3	5,95%	jan/24	set/34	61%	5,1
9	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim ²	10,6	10,3	4,99%	jun/24	set/27	38%	3,0
10	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	7,7	7,4	3,59%	jul/24	jul/27	57%	3,0
11	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	7,3	3,52%	jan/24	out/33	77%	3,1
12	CRI	Technion 24F2263347	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	5,9	2,85%	jan/24	set/28	75%	2,2
13	CRI	Harmonia da Vila 22J1370286	Residencial	Obra em repasse	IPCA+ mensal	10,90%	Não	20,5	4,7	2,30%	jan/24	nov/25	33%	3,0
14	CRI	MRV Flex 2 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	4,6	2,24%	set/24	mar/33	63%	3,4
15	CRI	Ampla 25B3290306	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	3,0	3,0	1,45%	abr/25	ago/28	43%	2,8
16	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	1,0	4,4	2,13%	jan/24	abr/28	-	-
	Caixa ³	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	28,2	28,2	13,66%	-	-	-	-

¹ Todos os CRIs tem pagamento mensal de juros. ² Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

³ Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R\$ 2.102.120,80.

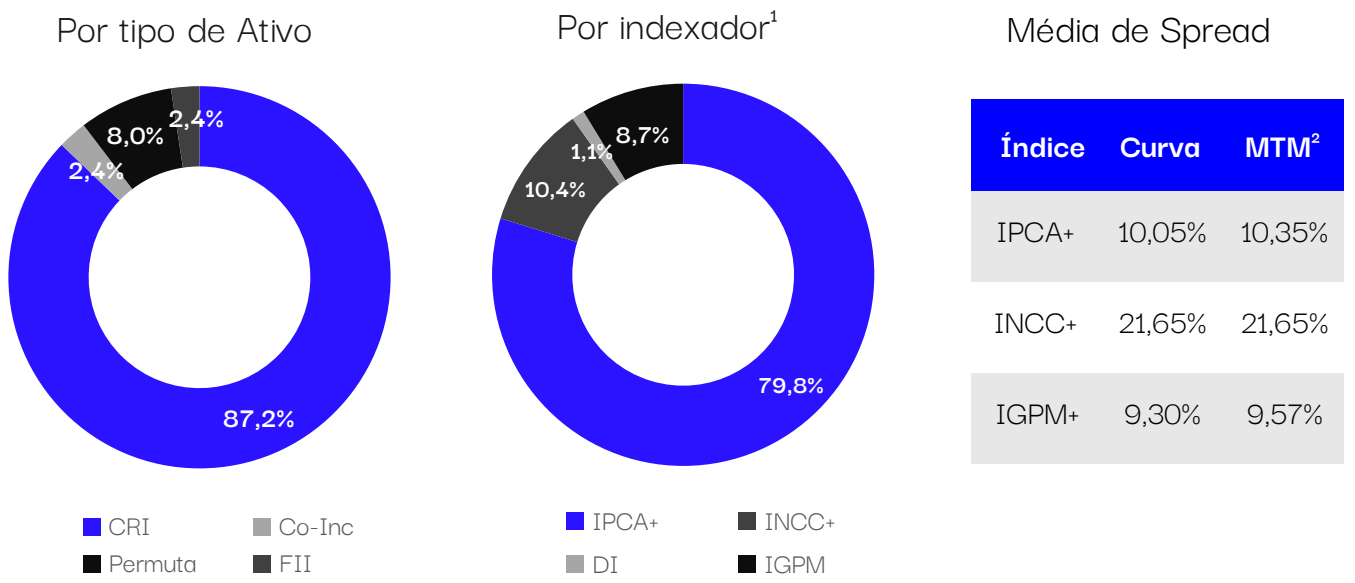
⁴ Marcação a MTM (Banco Daycoval). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) no página dos comentários do gestor.

⁵ Todas as operações de financiamento de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

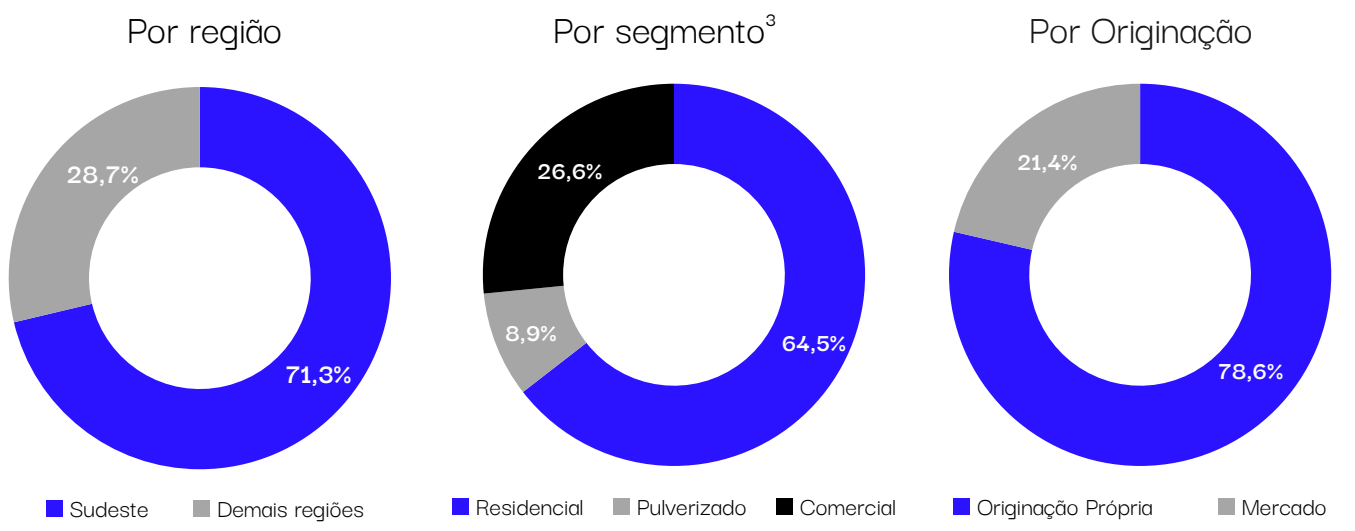


#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	<u>VGIR11</u>	Valora	Fundo Imobiliário	DI+	1.745.526	0,84%	7,39%	14,77%
2	FII	<u>GARE11</u>	Guardian	Fundo Imobiliário	IPCA+	1.649.127	0,80%	5,70%	11,41%
3	FII	<u>MCRE11</u>	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	693.127	0,34%	8,46%	16,93%
4	FII	<u>KNUQ11</u>	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	180.313	0,09%	7,27%	14,53%

Alocações



- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.



- Estratégia de alocação em CRIs de origemação própria, nos quais acreditamos ser mais viável encontrar melhores oportunidades de risco x retorno.
- A alocação do fundo está concentrada principalmente na região Sudeste, onde possuímos mais experiência e conhecimento.
- Em relação ao segmento, os CRIs possuem a maior parte das garantias relacionadas a empreendimentos Residenciais e Pulverizados, com os quais temos vasta experiência.

¹ Considerado caixa aplicado em operações de renda fixa e compromissadas via CRI.
² Marcação à Mercado conforme metodologia do administrador do fundo (Banco Daycoval).
³ Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 92% residencial.

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 Ampla

ATIVO 25B3290306

Financiamento de obra residencial no bairro Vila da Saúde, São Paulo/SP:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto.
- Cessão Fiduciária de dividendos e pró-soluto de outros projetos
- 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 de juros e correção após habite-se

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: $0,80 * (\text{Recebível Pós Obra}) + 0,50 * (\text{Estoque Residencial}) + 0,40 * (\text{Estoque Comercial}) \geq 1,15 * \text{Dívida Total}$
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária

CRI 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



CRI PG - Klabin

ATIVO 24F2263347

Financiamento de obra residencial na Chacará Klabin, São Paulo/SP.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: $0,90 * (\text{Recebível Pós Obra}) + 0,60 * (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,15 * \text{Dívida Total}$
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 6 PMTs de juros e correção monetária após habite-se



CRI SWA – Patriarca

ATIVOS 24G1627395

Financiamento de obra residencial na Cidade Patriarca, São Paulo/SP.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: $(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,60 * (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,30 * \text{Dívida Total}$.
- Covenant para liberações: $\text{Recebível Pós Obra} \geq 1,20 * \text{Dívida Total}$.
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária após habite-se
- Seguro performance de 20% do total do valor de obra

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI MRV – Flex 2

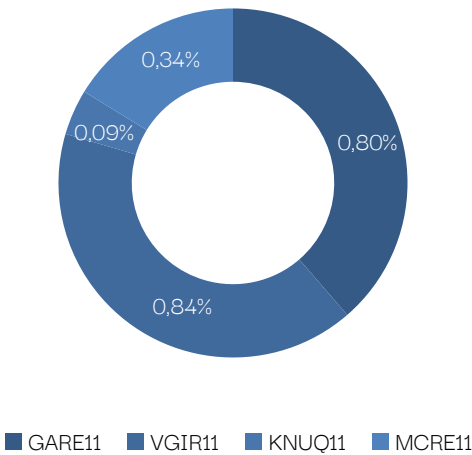
ATIVO 2411419236

CRI pulverizado lastreado em 831 contratos residenciais de empreendimentos desenvolvidos pela MRV, em todo Brasil. A operação conta com as seguintes garantias:

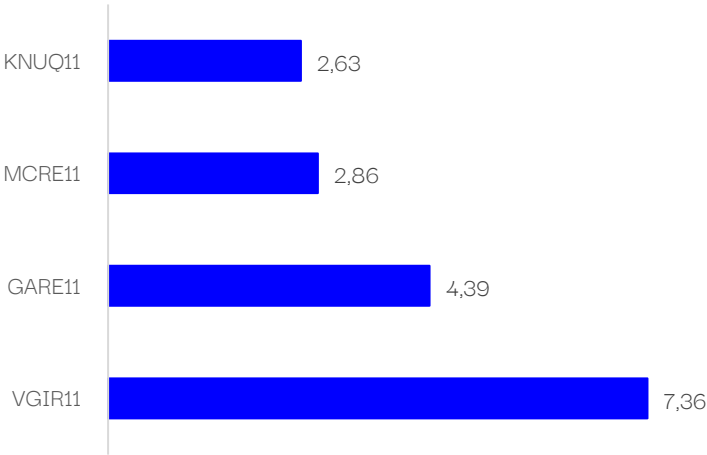
- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 63,27%)
 - Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de R\$ 250 MM a VP)
 - Fundo de reserva de aproximadamente 6,75% do saldo devedor da Cota Sênior
 - Cota Júnior de 18,25% do saldo devedor do CRI
 - Recompra pela MRV, durante o período de obras, em caso de inadimplência
 - Recompra pela MRV, após conclusão das obras, em casos sem apresentação de AF
-

Alocação em ativos de liquidez

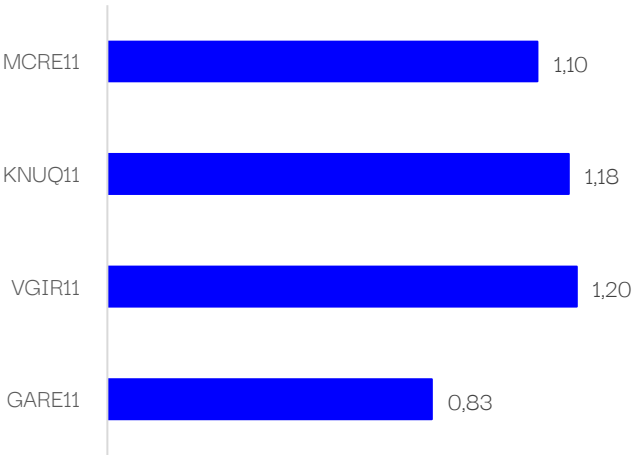
Alocação – FIIs (total 2,07%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Abril (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 30/04/2025.

²Os dividendos dos fundos VGIR, MCRE e GARE são calculados na base R\$ 10/cota, enquanto os demais são calculados na base R\$ 100/cota.

cy.capital

GESTOR

Danny Niskier Gampel

Giovanna Gottlieb

João Vitor Risques

Caio Viana Silva

Vitor Hongo

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Danilo Hannun

Eliane Teixeira dos Santos

Vinicius de Oliveira

Para mais informações, entrar em contato através do email

ri@cy.capital

Disclaimer

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são 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 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.