

---

# CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

## RELATÓRIO MENSAL

---

Agosto 2024

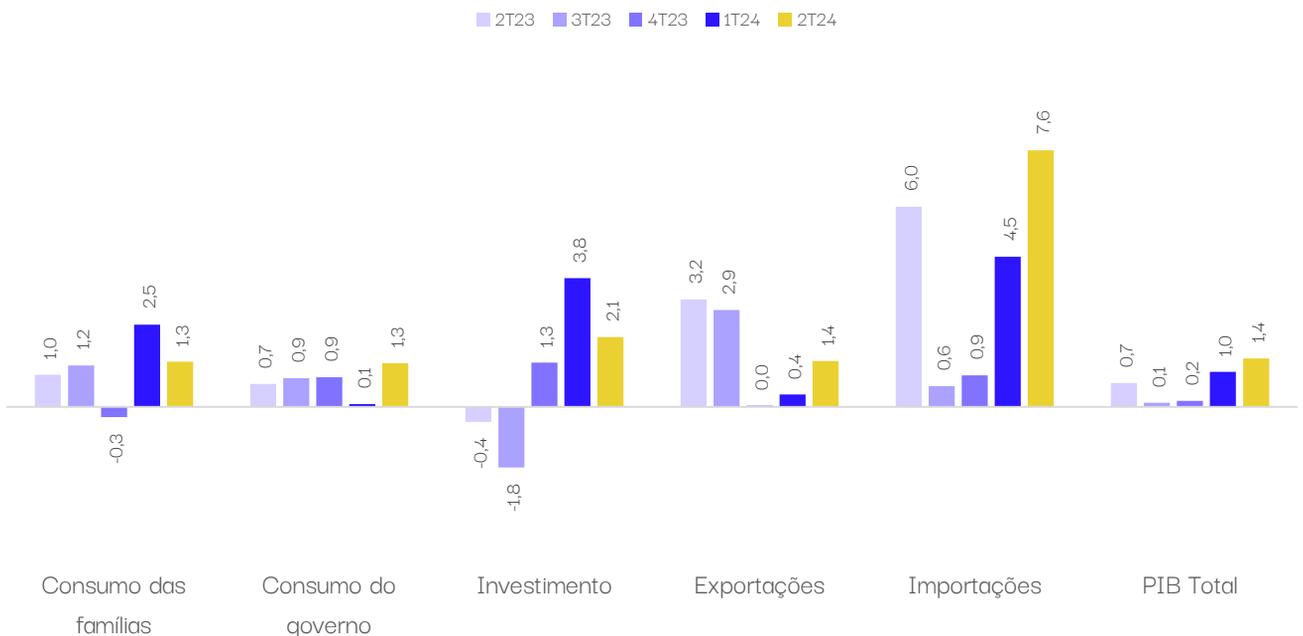


# Visão Macroeconômica

A [economia brasileira](#) apresentou sinais de [resiliência](#) no segundo trimestre de 2024, com o PIB crescendo acima do esperado e provocando uma [reavaliação das expectativas de política monetária](#). O aquecimento da atividade econômica, aliado à pressão inflacionária persistente, especialmente no setor de serviços, levou o mercado a antecipar novos aumentos na taxa Selic. Nesse contexto, o comportamento recente do IPCA, que registrou uma leve deflação em agosto, traz novos elementos à discussão, mas sem alterar de forma significativa o cenário inflacionário.

Os resultados do [PIB do 2T24](#) evidenciaram que a atividade econômica permanece resiliente, em contraste com o cenário de desaceleração gradual originalmente antecipado pelo Copom. O crescimento foi de [+3,3%](#) em relação ao mesmo período do ano anterior e de [+1,4%](#) em relação ao trimestre anterior. Do lado da demanda, o [consumo das famílias continuou forte](#), com alta de [+1,3%](#) no trimestre, vindo de [+2,5%](#) no trimestre anterior, sustentado pelo mercado de trabalho aquecido e pelo aumento de renda. Os [gastos do governo](#) também registraram um [avanço mais expressivo](#), com crescimento de [+1,3% t/t](#), em comparação aos [+0,1% t/t](#) do trimestre anterior. O [investimento](#), por sua vez, teve um crescimento mais modesto ([+2,1%](#) versus [+3,8%](#) t/t), mas [seguiu em seu processo de recuperação](#). A evolução do PIB por componente da demanda nos últimos trimestres, conforme ilustrado no Gráfico 1, reflete essa dinâmica de recuperação econômica mais forte do que o inicialmente previsto.

Gráfico 1: PIB por componente da demanda. Taxa trimestral, com ajuste sazonal (%)



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

A [atividade econômica mais aquecida](#) na leitura do PIB do 2T24 provocou uma forte [reversão das expectativas](#) de mercado com relação às próximas decisões do Copom para a taxa [Selic](#). Se [antes](#) era esperada uma manutenção da taxa em [10,50% a.a.](#) até o final de 2024, [agora](#) o mercado<sup>1</sup> espera uma Selic em [11,50% a.a.](#), com um aumento de 100 bps nas próximas 3 reuniões. Entre os fatores que estão norteados as decisões do Copom, [predominam os riscos de alta para o cenário inflacionário](#). A [taxa de câmbio](#) mantém sua trajetória de desvalorização desde o início do ano<sup>2</sup>, como apresentado no Gráfico 2, e os efeitos desse repasse cambial sobre a inflação continuam sendo um fator de preocupação. Além disso, a [atividade econômica](#), que se mostrou mais robusta do que o esperado, e os [riscos fiscais elevados](#), contribuem para esse cenário. As [expectativas de inflação](#)<sup>3</sup>, que seguem desancoradas, reforçam a cautela do Copom.

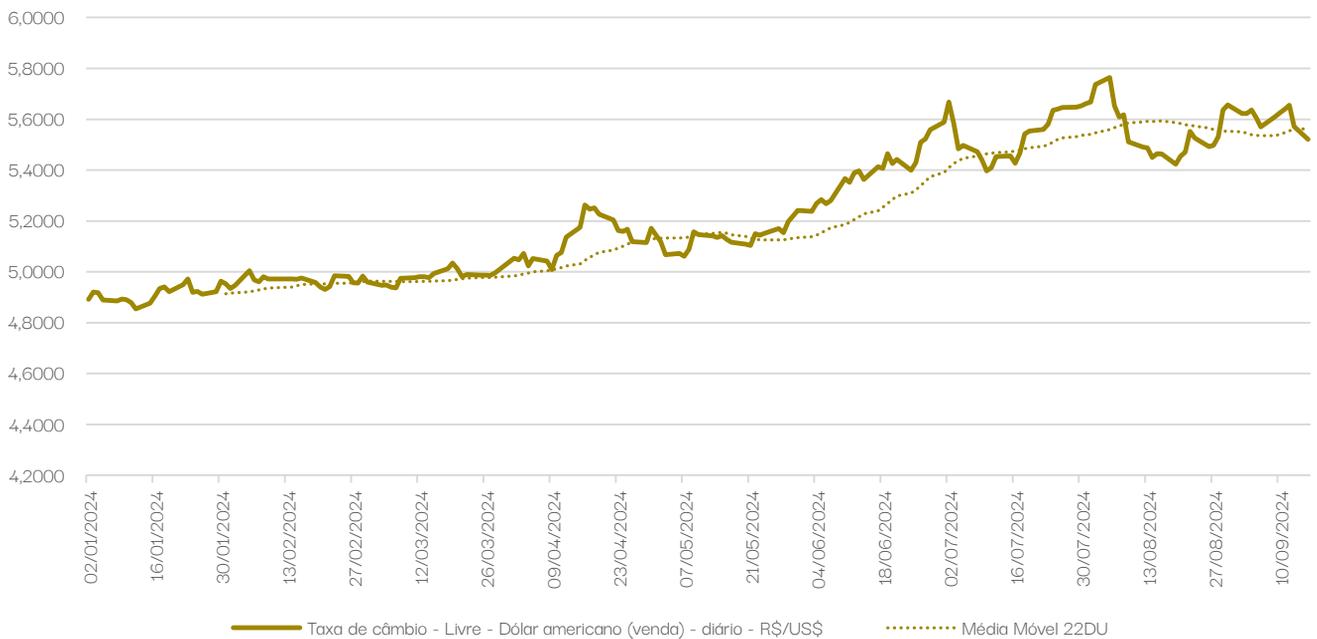
# Visão Macroeconômica

Em [contrapartida](#), os fatores que poderiam justificar uma manutenção ou um aperto monetário menos intenso incluem a [diminuição da incerteza sobre o momento da flexibilização da política monetária nos EUA](#)<sup>4</sup> e o resultado do [IPCA de agosto](#).

Em agosto, o [IPCA](#) apresentou [deflação de -0,02%](#), um resultado levemente abaixo das expectativas do mercado. Com esse resultado, o [IPCA acumulado em 12 meses recuou para 4,24%](#), saindo do teto da meta de inflação. No entanto, a [desaceleração dos núcleos](#) de inflação foi bastante [marginal](#), com a média dos núcleos acompanhados pelo Banco Central caindo de 3,83% para 3,80%. Além disso, o [IPCA de Serviços segue em patamar elevado](#), registrando 5,16%, o que reforça a preocupação com pressões inflacionárias persistentes nesse segmento da economia.

Esse [cenário](#) com expectativas de inflação e de taxa de juros em níveis elevados, e com atividade econômica aquecida, é bastante [favorável para FIIs de papel bem-posicionados e com expertise na originação de CRI, como o nosso](#).

Gráfico 2: Taxa de câmbio - Livre - Dólar americano (venda) - diário - R\$/US\$



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

<sup>1</sup>Relatório Focus do Banco Central - expectativas do Top 5 de curto prazo para a taxa Selic ao final de 2024. Pesquisa de 06/Set/2024.

<sup>2</sup>A taxa de câmbio (venda) passou de R\$ 4,89/US\$ em 02/Jan/2024 para R\$ 5,63/US\$ em 10/Set/2024 - uma desvalorização de 15% no período.

<sup>3</sup>De acordo com o relatório Focus do Banco Central. As expectativas do Top 5 de curto prazo para o IPCA ao final de 2024 é de 4,36% na pesquisa de 06/Set/2024.

<sup>4</sup>É amplamente esperado pelo mercado que o início dos cortes da taxa de juros norte-americana ocorra na reunião de Set/24.

# Comentários Cy.capital

O destaque do mês de agosto foi a manutenção do valor da cota em cerca de R\$ 10,00, alinhado com o valor do IPO realizado em janeiro. Isto mostra que houve maturação dos ativos do fundo, gerando uma evolução patrimonial relevante, mesmo que a perspectiva do mercado seja de aumento da Selic, o que acarretaria em diminuição do patrimônio pelo método de marcação a mercado.

Sobre as operações realizadas ao longo do mês, tivemos duas integralizações em CRIs que desembolsamos conforme evolução das obras. A primeira delas foi no valor de R\$ 0,9 MM no CRI Klabin, enquanto a segunda no valor de R\$ 2,3 MM foi no CRI SWA-Patriarca. Vale destacar que pela estruturação desta última recebemos um prêmio no valor de R\$ 125 mil que repassaremos aos cotistas.

A distribuição do mês foi de R\$ 0,09<sup>1</sup> por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 10,07% a.a., resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,11% a.a.

Nosso portfólio encerrou o mês composto por 15 operações, divididas em 14 CRIs e 1 Co-incorporação, sendo a maior parte delas localizadas na região Sudeste, além de aproximadamente 78% serem de originação própria.

A previsão da gestão é de um aumento na distribuição, visto que o fundo conta com uma reserva de aproximadamente R\$ 0,03 por cota, assim como um novo CRI de originação própria está sendo estruturado, o que em conjunto com as últimas alocações realizadas, contribuirão para o aumento do resultado futuro.

## Características do Portfólio

**R\$ 0,09/cota<sup>1</sup>**

Cota base 10  
Distribuição Ago/24

**10,87%**

Yield Anualizado da  
distribuição de Ago/24<sup>2</sup>

**R\$ 0,08/cota**

Cota base 10  
distribuição média

**10,03%**

Yield Anualizado da  
distribuição média<sup>2</sup>

**92,22%**

Percentual Alocado

**14**

CRIs

**1**

Co-inc

**4.629**

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 Mercado<sup>3</sup>:

(Data base 30/08/24)

R\$ 209.268.899,16

### Patrimônio Líquido:

(Data base 30/08/24)

R\$ 209.268.899,16

### Planilha de Fundamentos



<sup>1</sup> Distribuição de 0,086 por cota.

<sup>2</sup> DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde jan/24, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

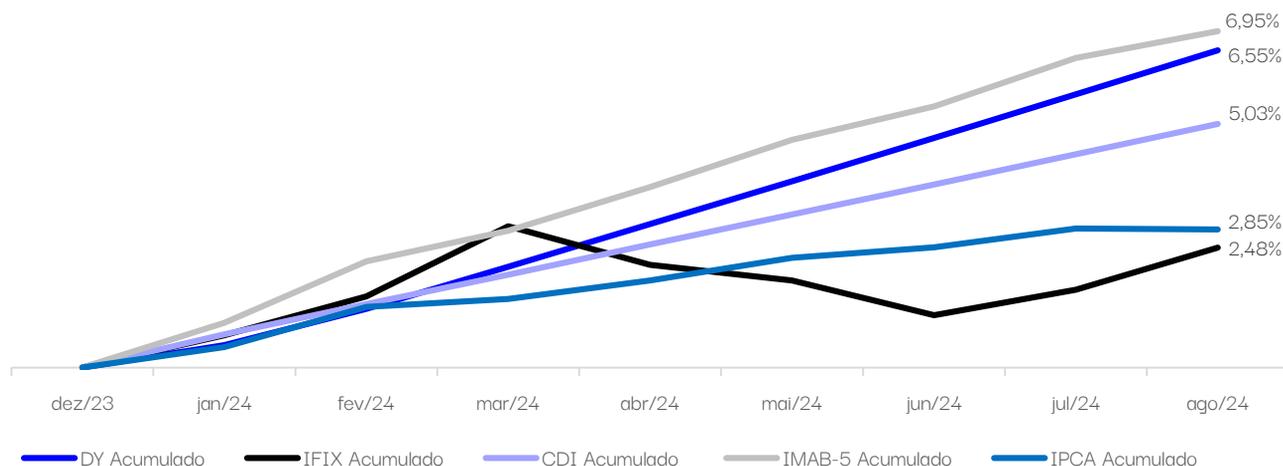
<sup>3</sup> Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

# Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Jul/24	Ago/24	6 meses (Mar-Ago)	Desde Jan/24 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.995.144	1.956.615	10.706.269	11.985.250
Ganho de Capital RF	167.921	164.441	1.960.759	3.502.710
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	125.032	250.032	250.032
Dividendos FII	0	0	0	0
<b>Receitas</b>	<b>2.163.065</b>	<b>2.246.088</b>	<b>12.917.060</b>	<b>15.737.991</b>
Despesas Operacionais	-215.132	-268.700	-1.400.705	-1.642.577
<b>Despesas</b>	<b>-215.132</b>	<b>-268.700</b>	<b>-1.400.705</b>	<b>-1.642.577</b>
<b>Resultado<sup>3</sup></b>	<b>1.947.933</b>	<b>1.977.388</b>	<b>11.516.355</b>	<b>14.095.414</b>
<b>Distribuição<sup>3</sup></b>	<b>1.807.823</b>	<b>1.807.824</b>	<b>10.846.940</b>	<b>13.389.660</b>
<b>Distribuição média por cota<sup>1</sup></b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>	<b>0,08</b>

## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	0,86%	Rentabilidade acumulada da carteira	6,55%
CDI líquido <sup>2</sup> de agosto	0,60%	IMAB-5 Acumulado <sup>4</sup>	6,95%
IFIX do mês	0,86%	CDI líquido <sup>2</sup> Acumulado	5,03%
		IFIX Acumulado	2,48%
		IPCA Acumulado	2,85%



<sup>1</sup>Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa

<sup>2</sup>CDI mensal descontado alíquota de imposto de 22,50%.

<sup>3</sup>Reserva acumulada total de R\$ 653 mil.

<sup>4</sup>Títulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.

# Movimentações no Portfólio

- Segunda integralização do CRI SWA - Patriarca no valor de R\$ 2,3 MM, com taxa de IPCA + 10,90% a.a.
- Terceira integralização do CRI Klabin no valor de R\$ 0,9 MM, com taxa de IPCA + 9,80% a.a.

## Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência (TAI)	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual <sup>2</sup> (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Rio Bravo <a href="#">24A1588305</a>	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	22,6	10,77%	jan/24	out/34	34%	4,0
2	CRI	MRV Flex <a href="#">23L1605236</a>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	21,4	10,23%	jan/24	set/24	61%	5,1
3	CRI	Shop. Itaquera <a href="#">24C1526928</a>	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	20,9	9,97%	abr/24	mar/39	35%	7,6
4	CRI	Harmonia da Vila <a href="#">22J1370286</a>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>1</sup>	20,5	20,8	9,94%	jan/24	nov/25	33%	3,0
5	CRI	EBM <a href="#">24A2020894</a>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,70%	Não	20,3	18,9	9,00%	jan/24	jan/33	32%	4,3
6	CRI	Pulverizado 1 <a href="#">23L2833549</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	21,5	18,8	8,99%	jan/24	out/34	31%	4,1
7	CRI	PHV 22H2625201	Comercial	Giro de estoque	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	14,1	6,72%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	EBM - Perm. Fin. <a href="#">24D3470114</a> <a href="#">24D3470625</a> <a href="#">24D3468496</a>	Permuta financeira	Residencial	INCC+	16,00%	Sim	12,5	13,1	6,26%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
9	CRI	Daxo <a href="#">24E2191109</a>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,6	10,6	5,05%	jun/24	set/27	38%	3,0
10	CRI	Epiroc <a href="#">23F2910406</a>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,0	7,6	3,64%	jan/24	out/33	77%	3,1
11	CRI	Technion <a href="#">23H0153033</a>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	6,3	3,33%	jan/24	dez/26	75%	1,7
12	CRI	Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim <sup>1</sup>	5,2	5,2	2,50%	jul/24	jul/27	53%	4,0
13	CRI	Bioma <a href="#">23H2512601</a>	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Não	4,0	4,1	1,95%	jan/24	fev/26	45%	2,4
14	CRI	SWA-Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>1</sup>	3,7	3,7	1,80%	jul/24	jul/27	57%	3,0
15	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	0,9	4,3	2,06%	jan/24	abr/28	-	-
	Caixa <sup>2</sup>	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	16,3	16,3	7,78%	-	-	-	-

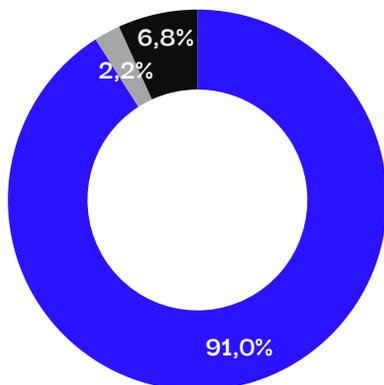
<sup>1</sup> Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

<sup>2</sup> Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R\$ 1.807.823,13.

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

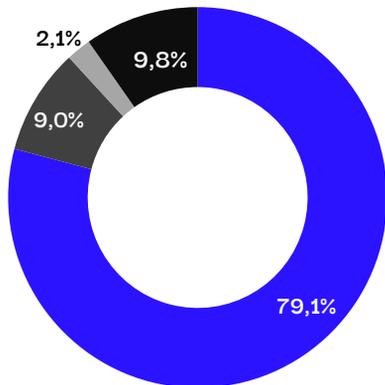
# Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-Inc ■ Permuta

Por indexador<sup>1</sup>



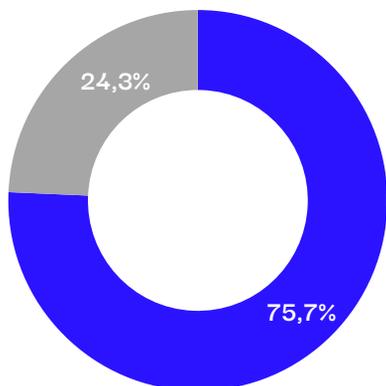
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI ■ IGPM

Média de Spread

Índice	Curva	MTM <sup>2</sup>
IPCA+	10,11%	10,02%
CDI+	5,00%	4,94%
INCC+	21,93%	21,94%
IGPM+	9,30%	9,34%

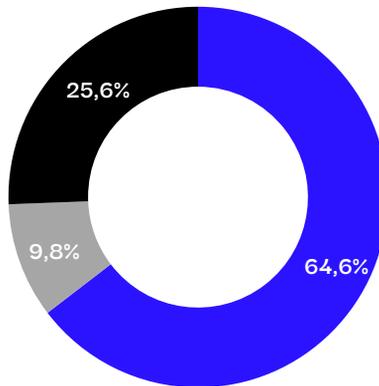
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

Por região



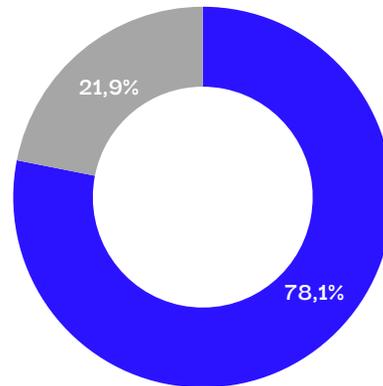
■ Sudeste ■ Demais regiões

Por segmento<sup>3</sup>



■ 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.

<sup>1</sup> Considerado caixa aplicado em operações LFT e compromissadas via CRI.

<sup>2</sup> Marcação à Mercado conforme metodologia do administrador do fundo (Banco Daycoval).

<sup>3</sup> Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 90% 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 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:  $0,80^*(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,50^*(\text{Estoque Residencial}) + 0,40^*(\text{Estoque Comercial}) \geq 1,15^*\text{Dívida Total}$
- 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 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

# 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](mailto: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.