

---

# CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

## RELATÓRIO MENSAL

---

Dezembro 2024



# Visão Macroeconômica

O ambiente macroeconômico de 2024 foi marcado por desafios expressivos, com reflexos diretos nas decisões de política monetária e implicações relevantes para os mercados financeiros. A inflação acima da meta e os desdobramentos sobre as expectativas do mercado reforçaram a necessidade de ajustes na taxa de juros, enquanto os sinais iniciais de desaceleração econômica indicam um cenário ainda em transição. Neste contexto, compreender os fatores que impulsionaram a inflação, as decisões do Banco Central e as perspectivas para a atividade econômica é essencial para avaliar o impacto desse cenário sobre os investimentos e a gestão do portfólio.

O IPCA fechou 2024 em 4,83%, acima do teto da meta de inflação de 4,50%. A média dos núcleos inflacionários encerrou o ano em 4,34%, indicando que as pressões não se restringiram a fatores transitórios ou temporários, mas sim refletiram uma dinâmica inflacionária mais persistente. A carta aberta enviada pelo presidente do Banco Central ao Ministro da Fazenda pontuou que os maiores vetores de contribuição para a inflação foram os segmentos de Serviços e Alimentação no domicílio (Tabela 1). No caso de Serviços, os fatores inerciais e a atividade econômica aquecida exerceram papel relevante. Já os preços de Alimentação no domicílio foram impactados pela combinação de eventos climáticos adversos – com a seca que afetou diversas regiões do país, o ciclo do boi, a depreciação do câmbio e o crescimento dos preços internacionais de algumas commodities agrícolas. Esses elementos reforçam o desafio do Banco Central em ancorar as expectativas de inflação, mesmo diante de sinais incipientes de desaceleração econômica.

Tabela 1: Segmentos do IPCA em 2024

Componentes e itens selecionados	Variação (%)	Peso no IPCA (%)	Contribuição para a variação do IPCA (p.p.)
Livres	4,89	74,14	3,62
Alimentação no domicílio	8,22	15,26	1,26
Bens industriais	2,89	23,35	0,67
Serviços	4,77	35,52	1,70
Administrados	4,60	25,86	1,21
IPCA	4,83	100,00	4,83

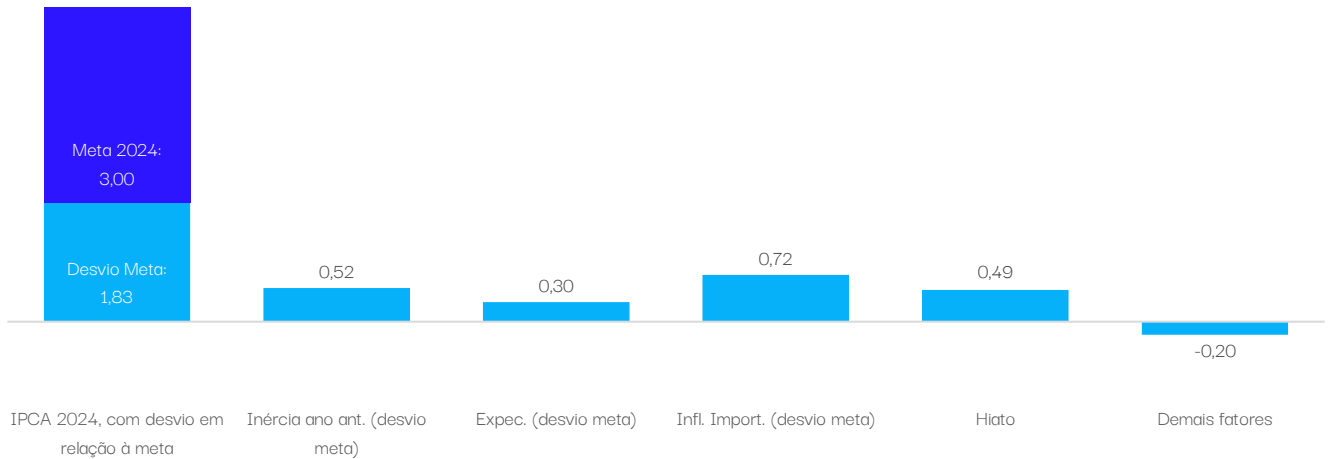
Fonte: Carta aberta divulgada pelo BC ao presidente do CMN, disponível em <[https://www.bcb.gov.br/detalhenoticia/20495/nota?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.bcb.gov.br/detalhenoticia/20495/nota?utm_source=chatgpt.com)>.

O Banco Central também detalhou os principais fatores que contribuíram para o desvio de 1,83 ponto percentual da inflação em relação à meta de 3,00%. Entre os fatores identificados, destacam-se a inflação importada, com uma contribuição de 0,72 p.p., a inércia do ano anterior, com 0,52 p.p., o hiato do produto, com 0,49 p.p., e as expectativas de inflação, com 0,30 p.p. (Gráfico 1). No grupo da inflação importada, a carta aberta indica que a principal contribuição veio da depreciação cambial, que adicionou 1,21 p.p. ao IPCA, seguida pelo impacto positivo das commodities em geral, com 0,10 p.p.

# Visão Macroeconômica

Esses efeitos superaram a redução promovida pela queda no preço internacional do petróleo, que exerceu um impacto de -0,59 p.p., evidenciando a **complexidade dos vetores que influenciaram a inflação ao longo de 2024**.

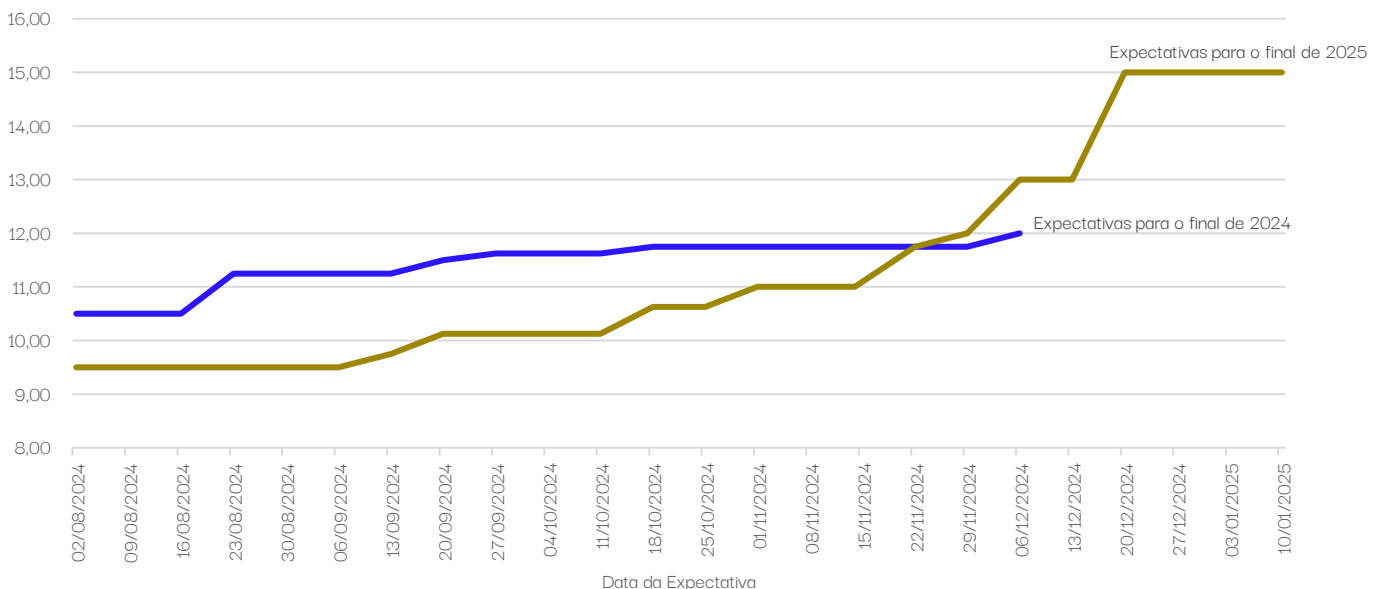
Gráfico 1: Decomposição do desvio da taxa de inflação em relação à meta em 2024



Fonte: Carta aberta divulgada pelo BC ao presidente do CMN, disponível em <[https://www.bcb.gov.br/detalhenoticia/20495/nota?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.bcb.gov.br/detalhenoticia/20495/nota?utm_source=chatgpt.com)>.

Diante desse cenário inflacionário desafiador, as **expectativas** apontam para um **aumento significativo na taxa Selic**. Partindo de 10,50% a.a. em setembro de 2024, a taxa básica de juros encerrou o ano em 12,25% a.a. e, segundo as projeções do Top 5 de longo prazo do boletim Focus, deverá alcançar 15% a.a. ao final de 2025 (Gráfico 2). No que diz respeito à atividade econômica, os **sinais de desaceleração permanecem incipientes**, refletindo a resiliência de alguns setores. No entanto, espera-se que os impactos da política monetária contracionista se tornem mais evidentes ao longo de 2025, à medida que a elevação dos juros restrinja o consumo e o investimento, alinhando a atividade econômica com os esforços de controle inflacionário.

Gráfico 2: Taxa Selic - % a.a - Mediana das Expectativas Focus - Base: Top 5 longo prazo



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

# Comentários Cy.capital

O destaque do encerramento do semestre foi a distribuição de R\$ 0,10/cota<sup>1</sup> no mês de dezembro, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,40%, levando o fundo a superar seu benchmark no período.

Ao longo do mês de dezembro, tivemos dois CRIs com amortização extraordinária relevante, sendo R\$ 1,4 MM referente ao CRI Harmonia da Vila, devido ao mecanismo de *cash sweep* a partir da entrega do projeto, além de R\$ 2,9 MM relacionados ao CRI MRV Flex, como consequência de obrigação prevista na estruturação da transação.

O fundo encerrou o mês com cerca de 90% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de aproximadamente 77% serem de origem própria.

O portfólio terminou o ano 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\$ 0,05 por cota, quanto pelos últimos investimentos que aumentaram a taxa média de alocação do fundo.

## Características do Portfólio

**R\$ 0,10/cota<sup>1</sup>**

Cota base 10  
Distribuição Dez/24

**12,40%**

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

**R\$ 0,09/cota**

Cota base 10  
distribuição média<sup>2</sup>

**11,25%**

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

**89,22%**

Percentual Alocado

**15**

CRIs

**1**

FII's

**1**

Co-inc

**4.438**

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 FII's 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 31/12/24)

R\$ 204.088.883,17

### Patrimônio Líquido:

(Data base 31/12/24)

R\$ 204.088.883,17

### Planilha de Fundamentos



<sup>1</sup> Distribuição de 0,095 por cota.

<sup>2</sup> 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.

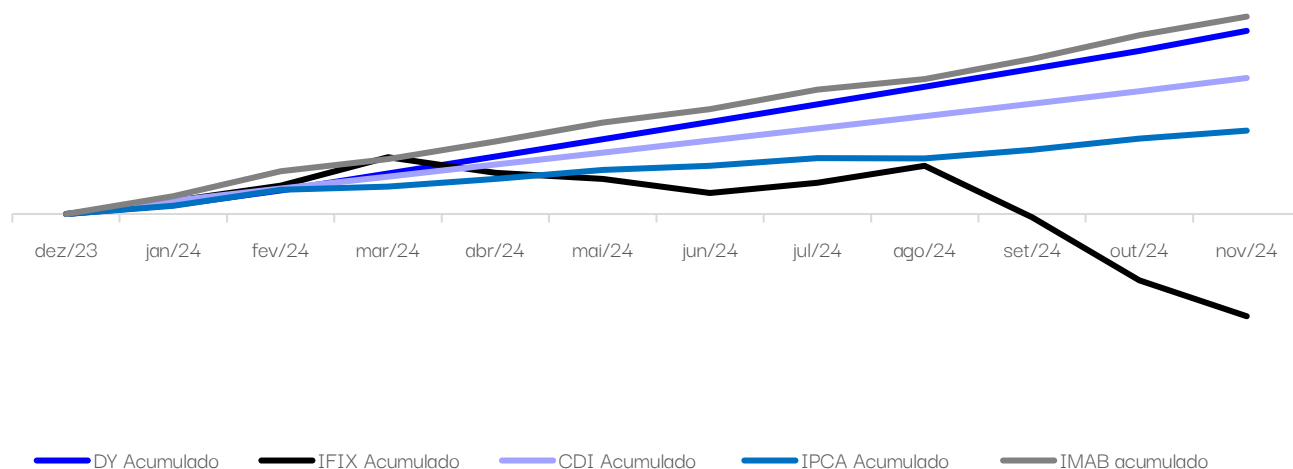
<sup>3</sup> Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

# Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Nov/24	Dez/24	6 meses (Jul-Dez)	Desde Fev/24 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	2.140.037	2.223.409	12.107.988	20.100.590
Ganho de Capital RF	103.113	161.479	743.442	2.834.699
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	23.568	0	293.752	418.752
Dividendos FII	3.031	50.815	53.846	53.846
<b>Receitas</b>	<b>2.269.749</b>	<b>2.435.703</b>	<b>13.199.029</b>	<b>23.407.887</b>
Despesas Operacionais	-245.833	-204.210	-1.404.180	-2.553.037
<b>Despesas</b>	<b>-245.833</b>	<b>-204.210</b>	<b>-1.404.180</b>	<b>-2.553.037</b>
<b>Resultado<sup>3</sup></b>	<b>2.023.917</b>	<b>2.231.492</b>	<b>11.794.849</b>	<b>20.854.850</b>
<b>Distribuição<sup>3</sup></b>	<b>1.997.015</b>	<b>1.997.015</b>	<b>11.225.324</b>	<b>20.033.207</b>
<b>Distribuição média por cota<sup>1</sup></b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,09</b>	<b>0,08</b>

## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	0,95%	Rentabilidade acumulada da carteira	10,46%
CDI líquido <sup>2</sup> de mês	0,70%	IMAB-5 Acumulado <sup>4</sup>	11,30%
IFIX do mês	-0,67%	CDI líquido <sup>2</sup> Acumulado	7,74%
		IFIX Acumulado	-5,89%
		IPCA Acumulado	4,83%



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

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

<sup>3</sup> Até fev/24 tínhamos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 36 mil. Reserva final atual de R\$ 857 mil.

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

Nota<sup>2</sup>: Reserva de IPCA acumulada de 1.3 MM.

# Movimentações no Portfólio

- Amortização do CRI Harmonia da Vila no valor de R\$ 1,4 MM devido ao mecanismo de cash sweep pós habite-se.
- Amortização do CRI MRV Flex no valor de R\$ 2,9 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.

## Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa Aquisição	Carência (TAI)	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual <sup>a</sup> (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Shop. Itaquera <u>24C1526928</u>	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	19,8	9,69%	abr/24	mar/39	35%	7,6
2	CRI	Rio Bravo <u>24A1588305</u>	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	18,1	8,82%	jan/24	out/34	34%	4,0
3	CRI	Pulverizado 1 <u>23L2833549</u>	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,30%	Não	21,5	17,2	8,39%	jan/24	out/34	31%	4,1
4	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	17,0	8,32%	jan/24	set/34	61%	5,1
5	CRI	EBM <u>24A2020894</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,3	16,9	8,25%	jan/24	jan/33	32%	4,3
6	CRI	EBM - Perm. Fin. <u>24D3470114</u> <u>24D3470625</u> <u>24D3468496</u>	Permuta financeira	Residencial	INCC+	16,00%	Sim	12,5	13,6	6,66%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
7	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>1</sup>	20,5	13,6	6,63%	jan/24	nov/25	33%	3,0
8	CRI	PHV <u>22H2625201</u>	Comercial	Giro de estoque	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	13,2	6,44%	abr/24	ago/29	50%	3,0
9	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,6	10,2	5,00%	jun/24	set/27	38%	3,0
11	CRI	PG - Klabin <u>24F2263347</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim <sup>1</sup>	7,4	7,2	3,52%	jul/24	jul/27	53%	4,0
10	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,0	7,2	3,50%	jan/24	out/33	77%	3,1
12	CRI	Technion <u>24F2263347</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	6,2	3,02%	jan/24	set/28	75%	2,2
13	CRI	MRV Flex 2 <u>24I1419236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	4,7	2,29%	set/24	mar/33	63%	3,4
14	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>1</sup>	4,5	4,4	2,13%	jul/24	jul/27	57%	3,0
15	CRI	Bioma <u>23H2512601</u>	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Não	4,0	4,0	1,96%	jan/24	fev/26	45%	2,4
16	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	1,0	4,4	2,15%	jan/24	abr/28	-	-
	Caixa <sup>2</sup>	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	15,8	15,8	10,78%	-	-	-	-

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	GARE11	Guardian	Fundo Imobiliário	IPCA+	4.995.733	2,44%	12,91%	12,91%

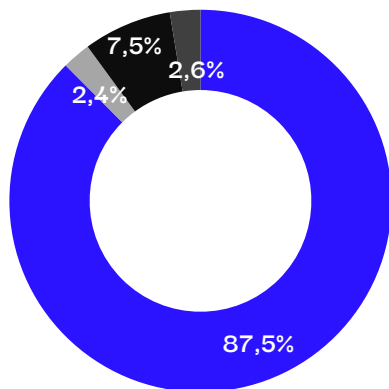
<sup>1</sup> Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

<sup>2</sup> Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R\$ 1.997.014,76

<sup>3</sup> Marcação a MTM (Banco Daycoval). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) na página dos comentários do gestor

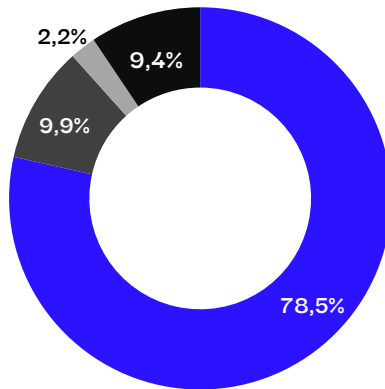
# Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI      ■ Co-Inc  
■ Permuta      ■ FII

Por indexador<sup>1</sup>



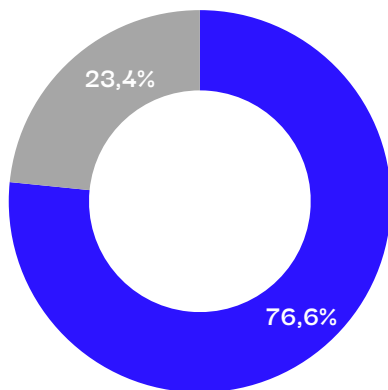
■ IPCA+      ■ INCC+  
■ DI      ■ IGPM

Média de Spread

Índice	Curva	MTM <sup>2</sup>
IPCA+	10,16%	10,44%
CDI+	5,00%	4,95%
INCC+	21,89%	21,89%
IGPM+	9,30%	9,72%

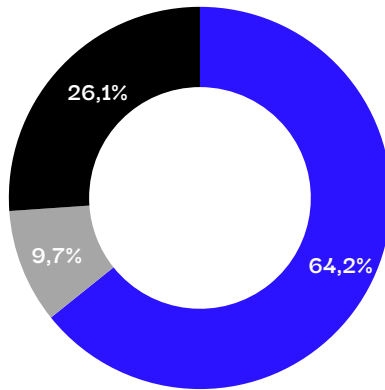
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

Por região



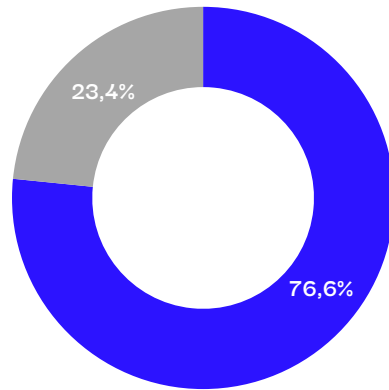
■ Sudeste      ■ Demais regiões

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 de renda fixa 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 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 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:  $0,80*(Recebível\ Pós\ Obra) + 0,50*(Estoque\ Residencial) + 0,40*(Estoque\ Comercial) \geq 1,15*Dívida\ Total$
- 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
- 
-

# 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](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.