
CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

Fevereiro 2025



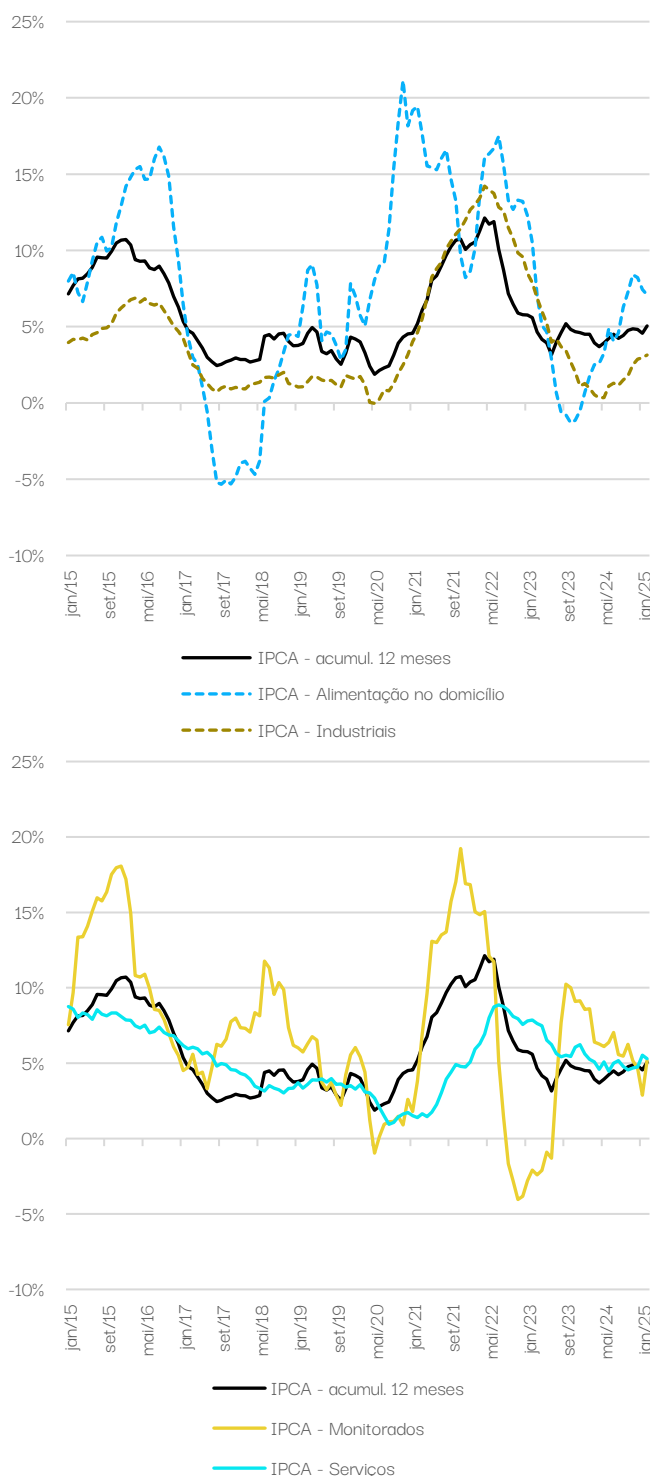
Visão Macroeconômica

O cenário macroeconômico segue desafiador, com a inflação acima da meta, volatilidade nas taxas de juros reais e incertezas fiscais e políticas adicionando instabilidade ao mercado. Enquanto a atividade econômica manteve um crescimento sólido ao longo de 2024, impulsionada pelos setores de serviços e construção civil, a leitura do 4º trimestre mostrou sinais de desaceleração. Com novos estímulos fiscais no horizonte, permanece a dúvida sobre o real impacto da política monetária contracionista na economia e nos mercados de crédito.

O IPCA acumulado em 12 meses registrou alta de 5,06%, superando o teto da meta de inflação de 4,50%. Além disso, a média dos núcleos, que busca capturar a tendência subjacente da inflação ao excluir itens mais voláteis, também ultrapassou esse limite, alcançando 4,64%. Entre os componentes do índice, com evolução apresentada no Gráfico 1, os preços monitorados avançaram 5,20%, refletindo reajustes tarifários decorrentes da retirada do bônus de Itaipu¹. A inflação de serviços permanece resiliente em 5,29%, sem sinais claros de desaceleração. O grupo de alimentação no domicílio, embora tenha mostrado leve arrefecimento, ainda registra uma variação elevada de 7,09%. Já os bens industriais, que acumulam alta de 3,14%, vêm demonstrando tendência de aceleração, impulsionados principalmente pela depreciação cambial observada nos últimos meses.

A influência da taxa de câmbio sobre a inflação ainda está em curso e tende a se intensificar nos próximos meses. Estudo recente² aponta que o repasse da variação cambial aos preços ao consumidor pode se estender por até 16 meses, com um impacto máximo próximo de 1 p.p. para cada 10% de desvalorização do real.

Gráfico 1: IPCA por segmento



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

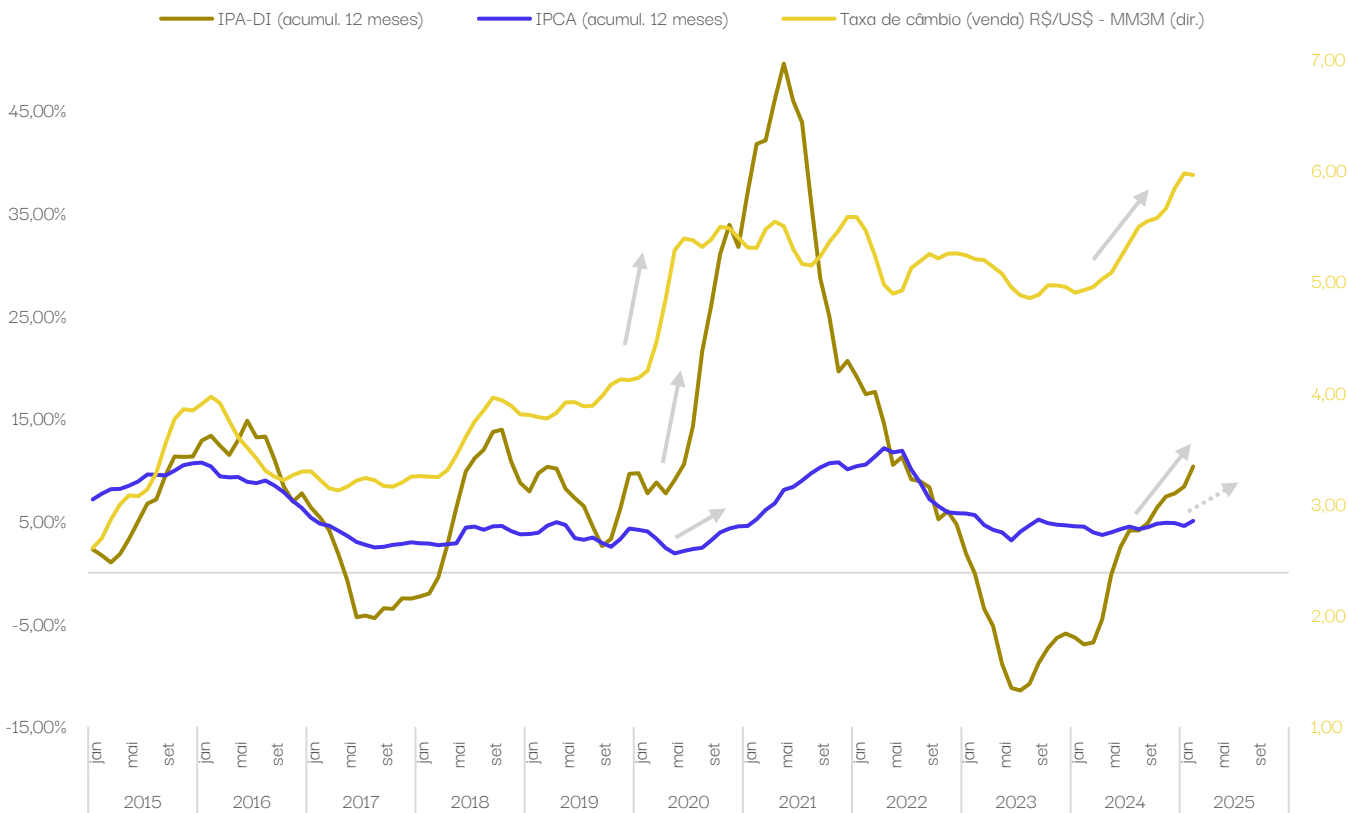
¹ Mais informações sobre o bônus de Itaipu disponíveis no [link](#).

² "Qual o impacto do dólar no bolso do brasileiro?" (Rodolfo Margato, Alexandre Maluf e Rachel de Sá), Mar/25. Disponível no [link](#).

Visão Macroeconômica

Em 2024, a moeda brasileira acumulou uma desvalorização próxima de 25%, o que sugere um efeito persistente sobre os preços domésticos. Esse fenômeno pode ser observado na [relação entre a taxa de câmbio, o IPA-DI – que reflete os preços no atacado – e o próprio IPCA](#), conforme ilustrado no Gráfico 2. O movimento de repasse cambial para os preços industriais já começa a se refletir nos índices, sinalizando um processo inflacionário ainda longe de ser dissipado.

Gráfico 2: Taxa de câmbio x IPA-DI x IPCA

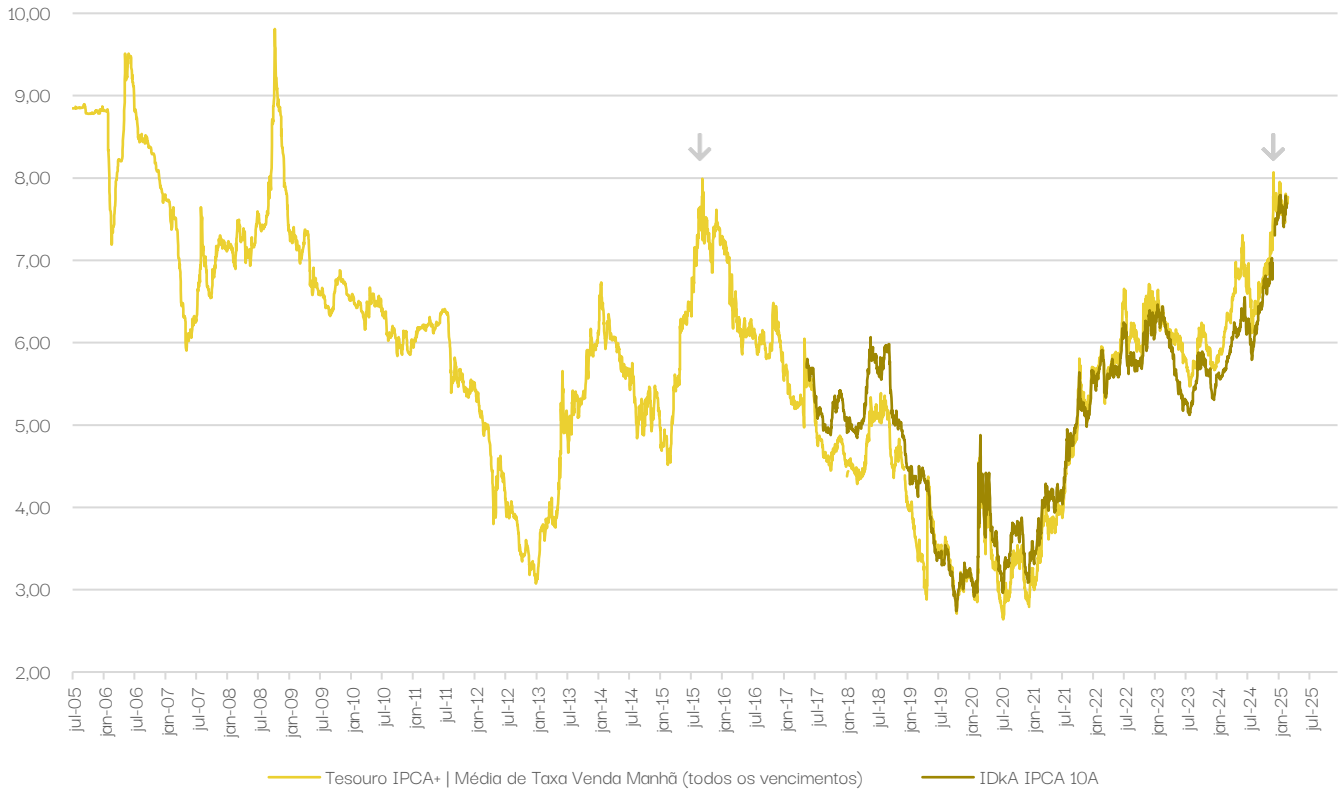


Fonte: Banco Central, FGV e IBGE. Elaboração [cy.search](#)

Com a inflação ainda pressionada e a taxa de câmbio adicionando incerteza ao cenário, o mercado já precificou que a taxa Selic deve alcançar um patamar próximo a 15%. Além desses fatores, a recente [volatilidade das taxas de juros reais](#) também reflete riscos fiscais, incertezas políticas e um ambiente externo mais desafiador. Esse contexto guarda [algumas semelhanças com o período de 2015](#), quando a combinação desses elementos levou a uma forte aversão ao risco. Nesse cenário, as [taxas de juros reais futuras voltaram a atingir níveis elevados, similares aos observados naquele período, embora as últimas semanas tenham mostrado algum alívio](#). Como ilustrado no Gráfico 3, a precificação dos juros reais, medida pela evolução do Tesouro IPCA+ (média da taxa de venda pela manhã para todos os vencimentos) e pelo IDKa IPCA 10 anos – que acompanha o retorno dos títulos sintéticos de duração constante indexados ao IPCA – reflete esse movimento, que historicamente se intensifica em momentos de maior turbulência.

Visão Macroeconômica

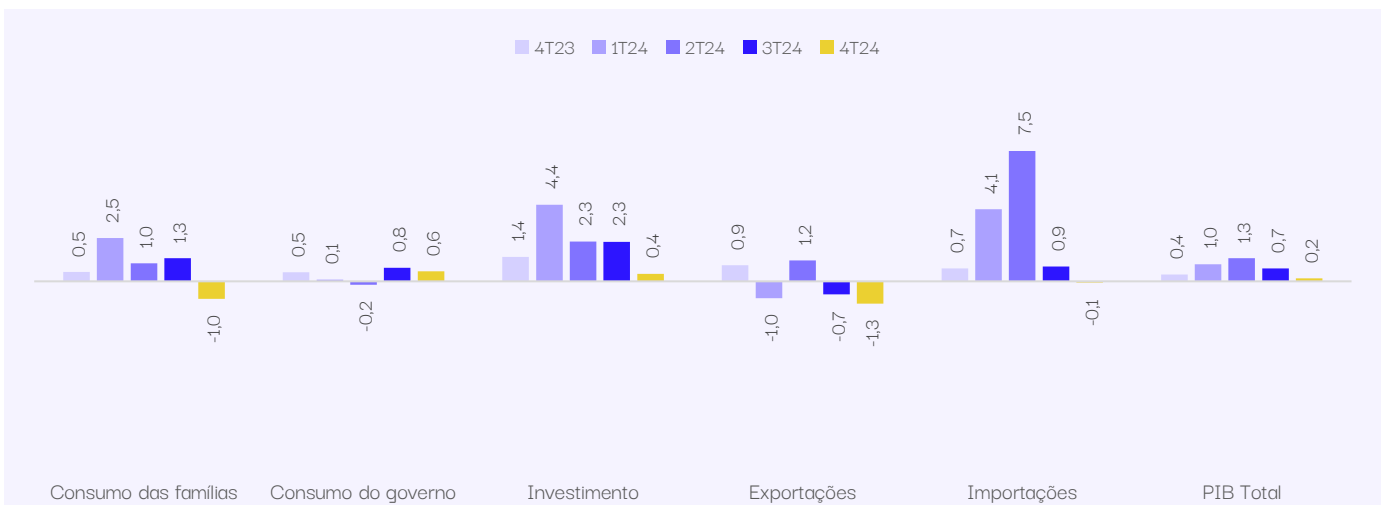
Gráfico 3: Curva de juros reais futuros (NTN-B e IDkA IPCA (% a.a.))



Fonte: Tesouro Nacional e ANBIMA. Elaboração [cy.search](#)

A política monetária segue contracionista, mas os efeitos do aperto nos níveis de atividade ainda são incertos. A divulgação do PIB do quarto trimestre de 2024 mostrou desaceleração do crescimento em todos os componentes da demanda, mas a [dicotomia entre política fiscal e monetária continua a gerar dúvidas sobre o real impacto dos juros elevados](#). [Medidas recentes](#), como a liberação de recursos do FGTS e a ampliação do crédito consignado para trabalhadores do setor privado, [reforçam os estímulos à demanda interna e podem atenuar parte dos efeitos esperados da política monetária](#).

Gráfico 4: PIB por componente da demanda. Taxa trimestral, com ajuste sazonal (%).

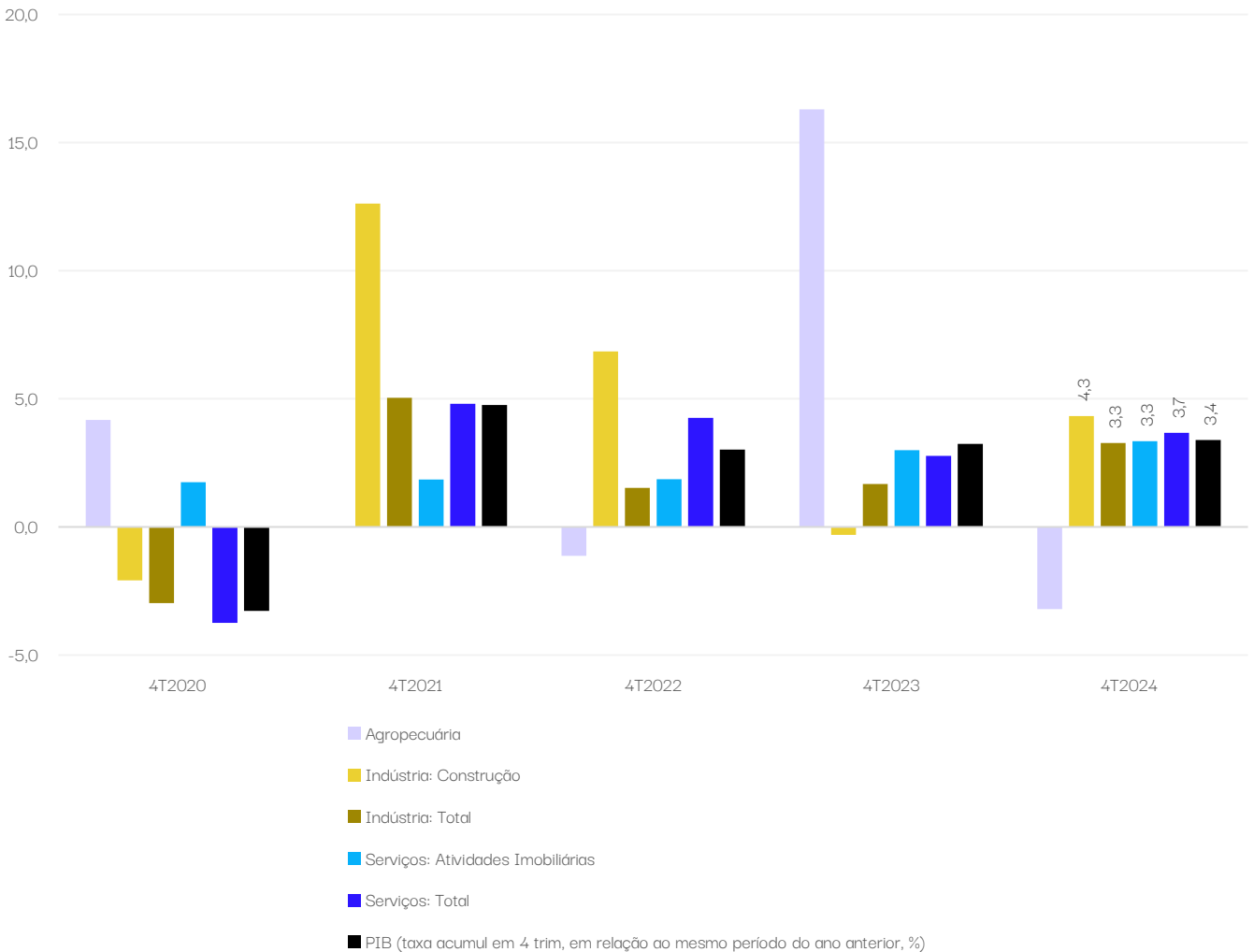


Fonte: IBGE. Elaboração [cy.search](#)

Visão Macroeconômica

No acumulado do ano, o PIB cresceu +3,4%, impulsionado pelo setor de serviços (+3,7%) e pela indústria (+3,3%), enquanto a agropecuária registrou retração de -3,2%. Dentro da indústria, a construção civil avançou +4,3%, refletindo o dinamismo do segmento, enquanto nos serviços, as atividades imobiliárias cresceram +3,3%, consolidando seu papel de destaque no desempenho do setor. Na leitura do 4º trimestre, no entanto, todos os componentes da demanda perderam tração. Apesar disso, ainda pode ser cedo para afirmar que a atividade econômica entrou em um processo de desaquecimento mais amplo, uma vez que os indicadores antecedentes têm mostrado sinais mistos no início de 2025.

Gráfico 5: PIB 2024 - por setor de atividade econômica (com aberturas do setor imobiliário)



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

Comentários Cy.capital

A distribuição do mês de fevereiro foi de R\$ 0,10/cota¹, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 13,05% a.a., resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,02% a.a.

Ao longo do mês, a gestão optou por investir em cotas de outros fundos imobiliários de crédito, no valor total de R\$ 1,0 MM, em linha com o que havia sido adiantado no relatório anterior.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, tivemos mais uma integralização no CRI PG - Klabin, conforme evolução das obras, no valor de R\$ 2,9 MM. Também ocorreram amortizações extraordinárias, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações, sendo R\$ 3,0 MM no CRI Harmonia da Vila, R\$ 1,8 MM no CRI MRV Flex, R\$ 0,7 MM no CRI Rio Bravo e R\$ 0,5 MM no CRI Pulverizado I.

O fundo encerrou o mês com mais de 84% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de 78% serem de origem 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\$ 0,06 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 Fev/25

13,05%

Yield Anualizado da
distribuição de Fev/25¹

R\$ 0,09/cota

Cota base 10
distribuição média¹

11,45%

Yield Anualizado da
distribuição média¹

84,40%

Percentual Alocado

15

CRIs

5

FII's

1

Co-inc

4.622

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 28/02/25)

R\$ 204.451.817,68

Patrimônio Líquido:

(Data base 28/02/25)

R\$ 204.451.817,68

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.

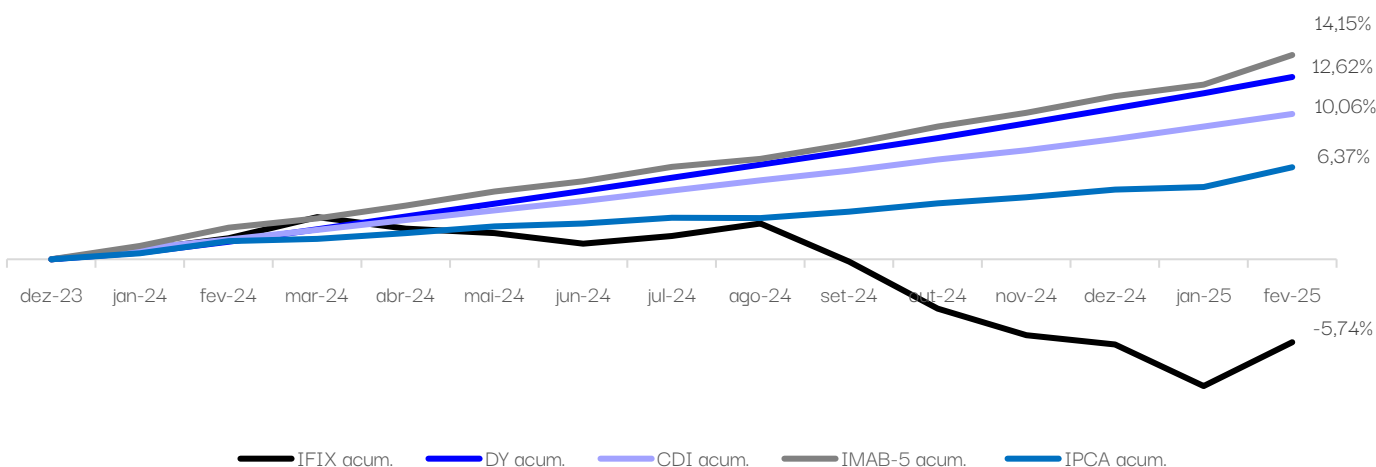
Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Jan/25	Fev/25	6 meses (Set/24-Fev/25)	Desde Fev/24 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	2.108.769	2.213.819	12.530.868	24.475.230
Ganho de Capital RF	226.619	285.253	959.992	3.346.572
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	0	168.721	418.753
Dividendos FII	50.815	63.503	168.164	168.164
Receitas	2.386.203	2.562.575	13.827.745	28.408.719
Despesas Operacionais	-229.142	-233.064	-1.382.554	-3.015.245
Despesas	-229.142	-233.064	-1.382.554	-3.015.245
Resultado³	2.157.061	2.329.511	12.445.191	25.393.474
Distribuição³	1.997.015	2.102.121	11.708.814	24.132.344
Distribuição média por cota¹	0,10	0,10	0,09	0,09

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%
CDI líquido ² de mês	0,80%
IFIX do mês	3,34%

Rentabilidade acumulada da carteira	12,62%
IMAB-5 acumulado ⁴	14,15%
CDI líquido ² acumulado	10,06%
IFIX acumulado	-5,74%
IPCA acumulado	6,37%



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

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

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

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

Nota²: Reserva de IPCA acumulada de 1.6 MM.

Movimentações no Portfólio

- Sexta Integralização do CRI PG - Klabin no valor de R\$ 2,9 MM.
- Venda de FIIs no valor de R\$ 0,8 MM.
- Amortização do CRI Harmonia da Vila no valor de R\$ 3,0 MM devido ao mecanismo de *cash sweep* pós habite-se.
- Amortização do CRI MRV Flex no valor de R\$ 1,8 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Amortização do CRI Pulverizado I no valor de R\$ 0,5 MM devido a antecipação de pagamento dos mutuários.
- Amortização do CRI Rio Bravo no valor de R\$ 0,7 MM devido a comercialização de unidades objeto de garantia.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo ⁴	Index	Taxa. Aquisição	Carência ¹	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ³ (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Shop. Itaquera <u>24C1526928</u>	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	19,9	9,70%	abr/24	mar/39	35%	7,6
2	CRI	EBM <u>24A2020894</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	16,3	7,94%	jan/24	jan/33	32%	4,3
3	CRI	Pulverizado 1 <u>23L2833549</u>	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,30%	Não	21,2	16,2	7,91%	jan/24	out/34	31%	4,1
4	CRI	Rio Bravo <u>24A1588305</u>	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	15,9	7,78%	jan/24	out/34	34%	4,0
5	CRI	EBM - Perm. Fin. <u>24D3470114</u> <u>24D3470625</u> <u>24D3468496</u>	Permuta financeira	Residencial	INCC+	16,00%	Sim	12,5	13,9	6,79%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
6	CRI	PG - Klabin <u>24F2263347</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	13,3	13,0	6,34%	jul/24	jul/27	53%	4,0
7	CRI	PHV <u>22H2625201</u>	Comercial	Giro de estoque	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	13,0	6,33%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	12,4	6,06%	jan/24	set/34	61%	5,1
9	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim ²	10,6	10,3	5,03%	jun/24	set/27	38%	3,0
10	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	7,1	3,47%	jan/24	out/33	77%	3,1
11	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Não	20,5	6,5	3,18%	jan/24	nov/25	33%	3,0
12	CRI	Technion <u>24F2263347</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	6,0	2,94%	jan/24	set/28	75%	2,2
13	CRI	MRV Flex 2 <u>24I1419236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	4,5	2,19%	set/24	mar/33	63%	3,4
14	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	4,5	4,4	2,14%	jul/24	jul/27	57%	3,0
15	CRI	Bioma <u>23H2512601</u>	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Não	4,0	3,6	1,76%	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 ²	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	31,9	31,9	15,60%	-	-	-	-

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

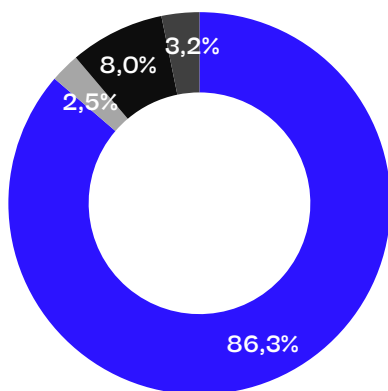
⁴ Marcação a MTM (Banco Daycoval). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) na página dos comentários do gestor

⁵ Todas as operações com risco 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>GARE11</u>	Guardian	Fundo Imobiliário	IPCA+	3.398.347	1,66%	5,80%	11,61%
2	FII	<u>VGIR11</u>	Valora	Fundo Imobiliário	DI+	1.206.646	0,59%	7,24%	14,49%
3	FII	<u>MCRE11</u>	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	639.450	0,31%	8,27%	16,53%
4	FII	<u>KNUQ11</u>	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	178.658	0,09%	7,56%	15,12%
5	FII	<u>MCCI11</u>	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	75.859	0,04%	6,86%	13,72%

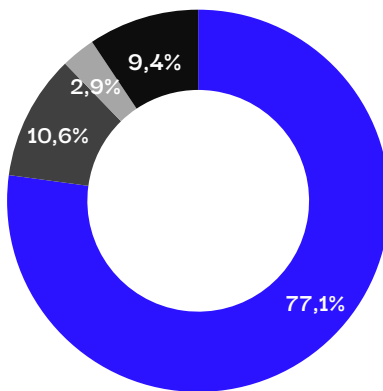
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-Inc
■ Permuta ■ FII

Por indexador¹



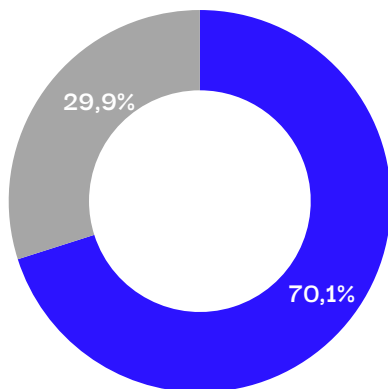
■ IPCA+ ■ INCC+
■ DI ■ IGPM

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,02%	10,38%
CDI+	5,00%	4,96%
INCC+	21,75%	21,75%
IGPM+	9,30%	9,44%

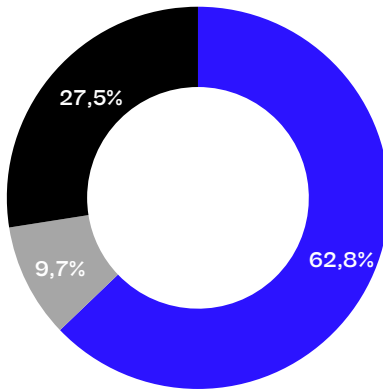
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

Por região



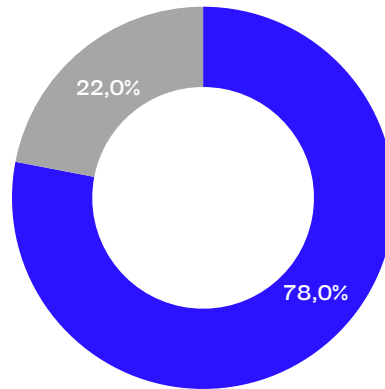
■ Sudeste ■ Demais regiões

Por segmento³



■ 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 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 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

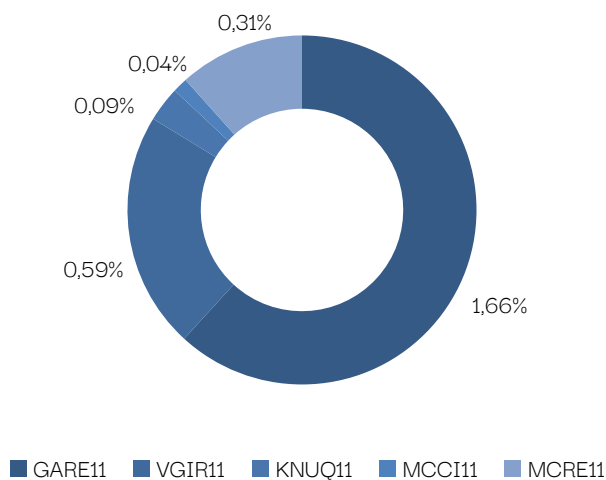
ATIVO 2411419236

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

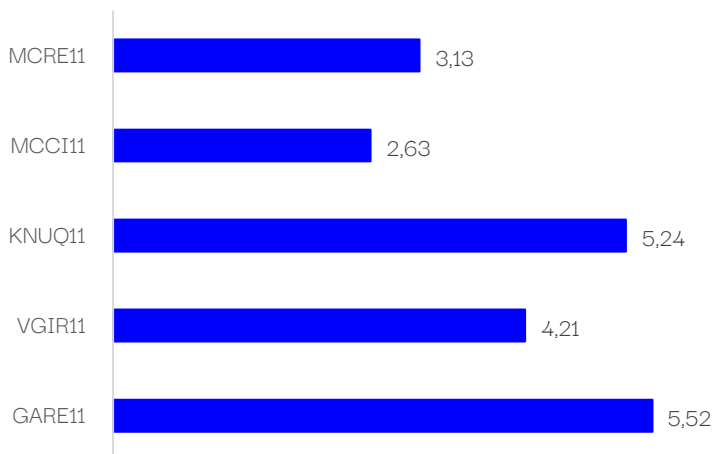
- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 63,27%)
 - Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de R\$ 250 MM a VP)
 - Fundo de reserva de aproximadamente 6,75% do saldo devedor da Cota Sênior
 - Cota Júnior de 18,25% do saldo devedor do CRI
 - Recompra pela MRV, durante o período de obras, em caso de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

Alocação em ativos de liquidez

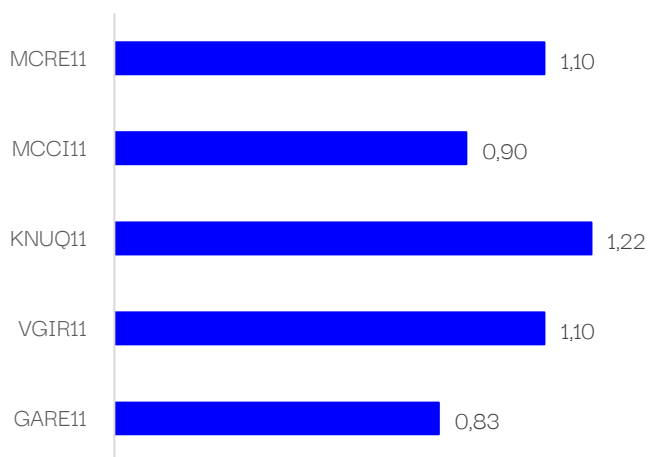
Alocação – FIIs (total 2,69%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Fevereiro (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 28/02/2025.

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 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.