
CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

Janeiro 2024

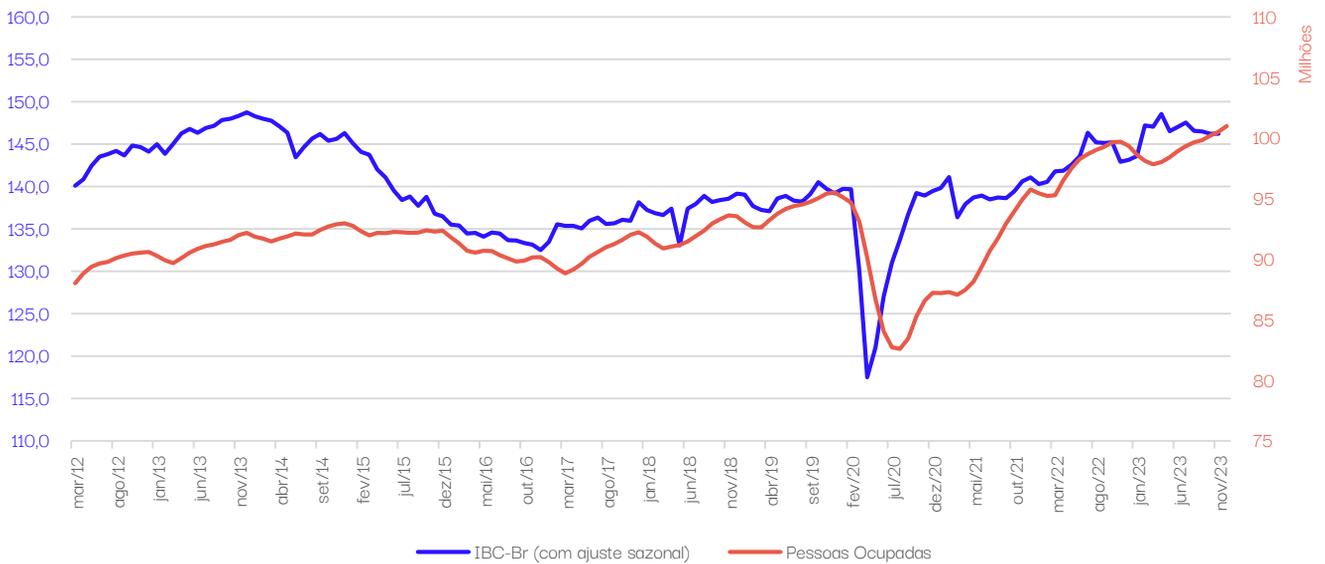


Visão Macroeconômica

O ritmo de cortes da taxa de juros segue o plano programado pelo Copom, com reduções de 0,50 bps por reunião. A inflação continua a sua tendência de queda, mas com uma composição que pode começar a ser preocupante. Enquanto a atividade econômica permanece desacelerando gradualmente, mas com um mercado de trabalho aquecido e pressões salariais que podem colocar em risco a consolidação da convergência da inflação à meta.

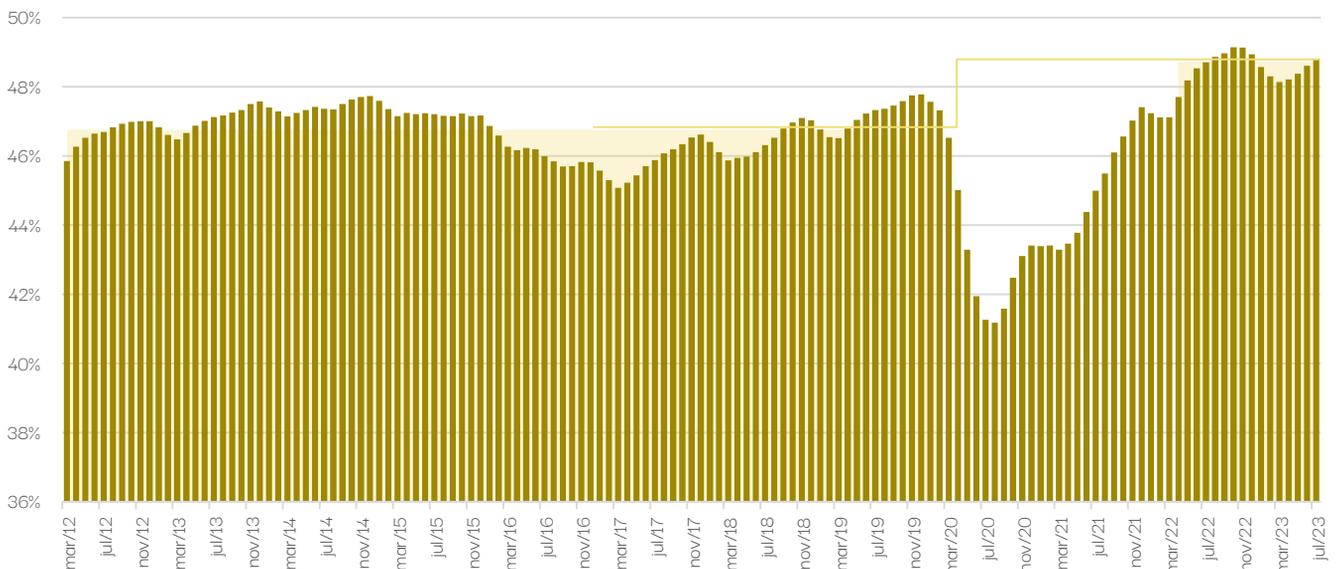
Como pode ser observado por meio do IBC-Br¹, indicador antecedente da atividade econômica calculado pelo Banco Central, a atividade econômica vem mostrando sinais de estabilização e desaceleração gradual na margem. No entanto, o número de pessoas ocupadas, tanto formal quanto informalmente, continua em tendência de aceleração em termos absolutos. Em termos relativos, com relação à população total, atingimos um patamar médio acima do observado anteriormente. Com um mercado de trabalho aquecido, e aceleração nos rendimentos reais, a continuidade do processo de queda da inflação deve ser monitorada.

Atividade econômica e população ocupada



Fonte: BCB e IBGE. Elaboração Cy Search.

Pessoas ocupadas em relação à População Total (estimada a partir dos Censos 2010 e 2022)

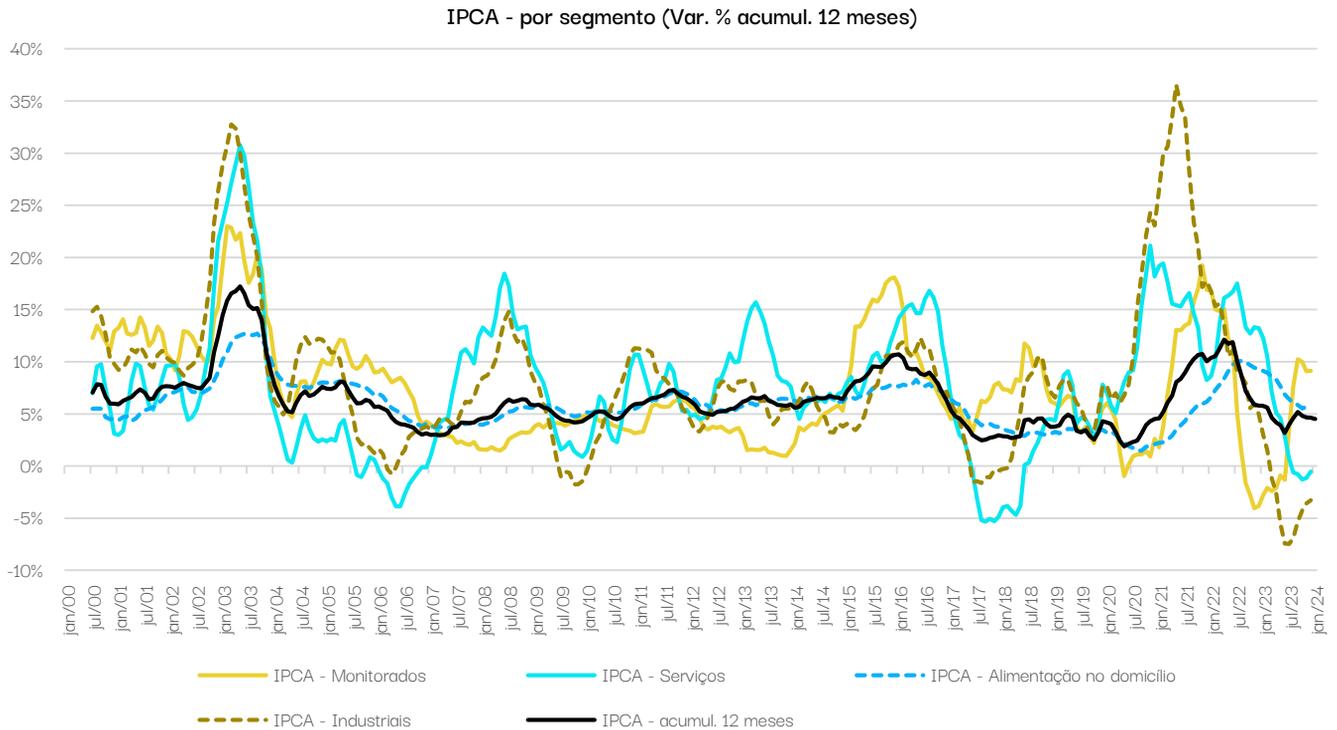


Fonte: IBGE. Elaboração Cy Search.

¹ Conforme sumário metodológico divulgado pelo BCB, o IBC-Br foi construído com base em proxies da evolução em volume dos produtos da agropecuária, indústria e serviços. As proxies são agregadas de acordo com pesos derivados das tabelas de recursos e usos do Sistema de Contas Nacionais.

Visão Macroeconômica

A continuidade da tendência de queda da inflação deve ser monitorada porque a dinâmica da renda das famílias tem potenciais impactos sobre a inflação de serviços, que começou a mostrar sinais de aceleração na margem. As tensões geopolíticas e a consequente elevação dos preços de fretes marítimos também adicionaram um sinal de alerta sobre a inflação dos preços industriais, composto por bens dependentes das cadeias de produção internacionais. A abertura do IPCA por segmentos é apresentada no gráfico abaixo. Em sua última leitura o índice continuou desacelerando, mas alguns dos núcleos tiveram reversão da tendência de queda – como o núcleo por exclusão EX3, que agrega itens selecionados de serviços e bens industriais, sem incluir alimentos, por exemplo.



Com relação à taxa de juros básica da economia, a ata² da última reunião do Copom se manteve praticamente inalterada, e os membros continuam confortáveis com o atual ritmo de cortes para as próximas reuniões, pontuando mais uma vez que “a extensão do ciclo ao longo do tempo dependerá da evolução da dinâmica inflacionária, das expectativas de inflação, do hiato do produto e do balanço de riscos”. Por ora o relatório Focus³ continua sinalizando uma taxa de Selic de 9,00% a.a. ao final de 2024.

² Disponível em < <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/atascopom>>.

³ Disponível em < <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>>.

Comentários Cy.capital

No dia 4 de janeiro de 2024, ocorreu a liquidação da 1ª oferta do CYHF11, com a captação de aproximadamente R\$ 210 MM e mais de 4 mil cotistas.

A partir deste momento o fundo se tornou operacional, assim iniciamos a alocação dos recursos, conforme previsto em nosso estudo de viabilidade.

O destaque do mês foi a alocação ter alcançado cerca de 60% do patrimônio do fundo, em menos de 30 dias. Além disso, vale ressaltar que o recurso foi alocado em 9 operações diferentes, sendo 8 CRIs e 1 participação societária em empreendimento residencial, o que traz bastante segurança para nossos investidores, já que acreditamos que quanto maior a diversificação, mais mitigado estará o risco.

Sobre os 8 CRIs, montando um saldo devedor total de R\$ 118 MM, priorizamos operações de origem própria, indexadas à inflação e localizadas na praça que temos mais domínio, a região Sudeste. A taxa média destas operações ficou em IPCA + 10,02%, além de todas serem garantidas por alienação fiduciária de imóveis e por colateral de recebíveis, seja através de cota subordinada ou cessão fiduciária.

Quanto a operação de equity, realizamos o 1º aporte no empreendimento residencial C-135, localizado em bairro nobre de Goiânia. Este projeto está sendo desenvolvido pela incorporadora Somos, com bastante experiência na região, e tem retorno estimado em 28,10% a.a. + INCC.

O fundo encerrou o mês distribuindo R\$ 0,05/cota¹, equivalente a *dividend yield* anualizado de 6,24% a.a., mesmo com pouco tempo operacional, graças a agilidade em termos alocado a maior parte do recurso captado.

A previsão da gestão do fundo é de aumento na distribuição, visto que as alocações já realizadas começarão a render integralmente a partir de fevereiro, assim como as operações em andamento, presentes no pipeline, contribuirão para o aumento dos resultados nos meses seguintes

Características do Portfólio

R\$ 0,05/cota¹

Cota base 10
Distribuição Jan/24

6,24%

Yield Anualizado da
distribuição de jan/24²

R\$ 0,05/cota¹

Cota base 10
distribuição média

6,24%

Yield Anualizado da
distribuição média²

58,28%

Percentual Alocado

8

CRIs

1

Co-inc

4.215

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 Consultoria:

1.25% a.a. do PL do Fundo

Taxa de Performance:

20% do que Exceder IPCA + Média do IMA-B5 do semestre anterior + 1.00% a.a.

Valor de Mercado³:

(Data base 31/01/24)
R\$ 209.449.739,44

Patrimônio Líquido:

(Data base 31/01/24)
R\$ 209.449.739,44

Planilha de Fundamentos



¹ Distribuição de 0,046 por cota.

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

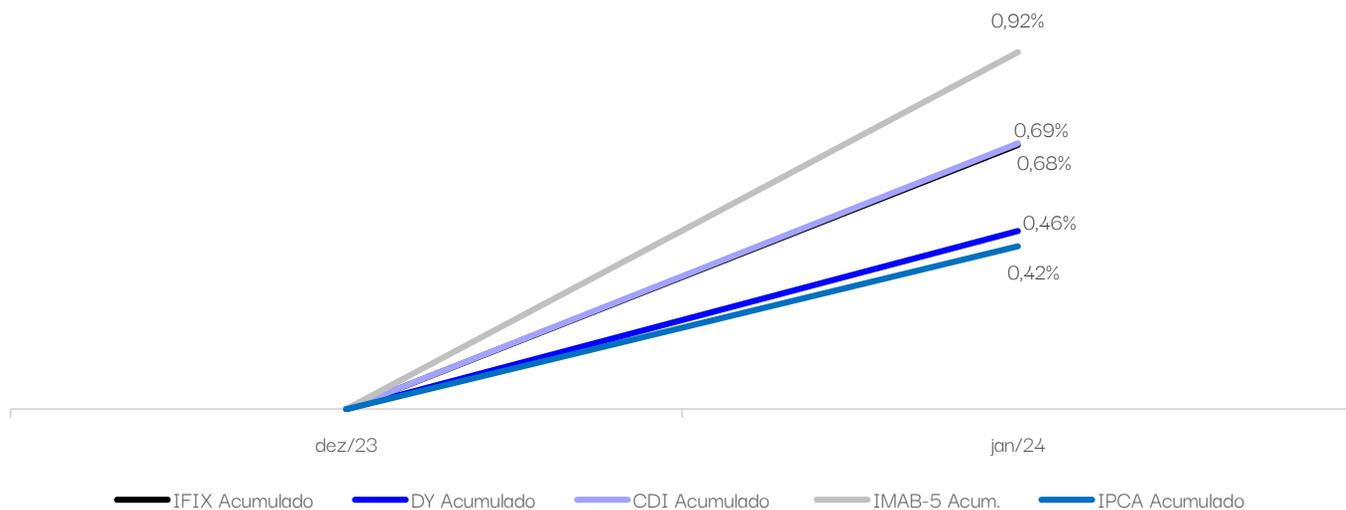
³ Pelo fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

Fluxo Financeiro do Fundo

| Fluxo Financeiro | Jan/24 | Por cota |
|--|------------------|---------------|
| Rendimentos CRI (Juros e Correção) | 40.889 | 0,002 |
| Ganho de Capital RF | 971.379 | 0,046 |
| Lucro venda de ativos e Co-inc | 0 | 0 |
| Dividendos FII | 0 | 0 |
| Receitas | 1.012.267 | 0,048 |
| Despesas Operacionais | -9.889 | 0,000 |
| Despesas | -9.889 | -0,000 |
| Resultado | 1.002.379 | 0,048 |
| Distribuição | 966.131 | 0,046 |
| Distribuição média por cota¹ | 0,046 | 0,046 |

Rentabilidade em Relação ao Mercado

| | | | |
|-------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|
| Rentabilidade do mês | 0,46% | Rentabilidade acumulada da carteira | 0,46% |
| CDI líquido ² de janeiro | 0,69% | IMAB-5 Acumulado | 0,92% |
| IFIX do mês | 0,68% | CDI líquido ² Acumulado | 0,69% |
| | | IFIX Acumulado | 0,68% |
| | | IPCA Acumulado | 0,42% |



¹Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa

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

Movimentações no Portfólio

- Integralização de R\$ 8,6 MM no CRI Technion com taxa de IPCA + 12,00% a.a.
- Integralização de R\$ 2,9 MM no CRI Epiroc com taxa de IPCA + 11,00% a.a.
- Integralização de R\$ 20,4 MM no CRI EBM com taxa de IPCA + 9,70% a.a.
- Integralização de R\$ 24,3 MM no CRI Rio Bravo com taxa de IPCA + 9,50% a.a.
- Integralização de R\$ 16,2 MM no CRI Harmonia da Vila com taxa de IPCA + 10,90% a.a.
- Integralização de R\$ 21,7 MM no CRI MRV Flex com taxa de IPCA + 10,07% a.a.
- Integralização de R\$ 21,2 MM no CRI Pulverizado 1 com taxa de IGPM + 9,30% a.a.
- Integralização de R\$ 3,0 MM no CRI Bioma com taxa de CDI + 5,00% a.a.
- Aporte de R\$ 368 mil no empreendimento C-135, desenvolvido pela Somos, de um total de *equity* estimado de R\$6,0 MM na nossa fração (CYHF11 tem 50% da SPE)

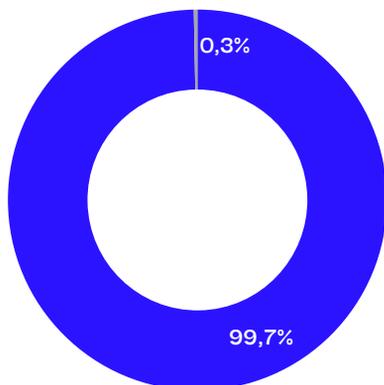
Portfólio Atual

| # | Ativo | Devedor | Segmento | Tipo | Index | Taxa. Aquisição | Carência (TAI) | Valor Invest. (R\$ MM) | Posição Atual (R\$ MM) | % | Data Invest. | Vcto | LTV (%) | Duration (anos) |
|---|--------|--|-------------|-------------|--------------|-----------------|------------------|------------------------|------------------------|--------|--------------|--------|---------|-----------------|
| 1 | CRI | Harmonia da Vila 22J1370286 | Residencial | Obra | IPCA+ mensal | 10,90% | Sim ¹ | 16,2 | 16,2 | 7,93% | jan/24 | nov/25 | 33% | 3,0 |
| 2 | CRI | Epiroc 23F2910406 | Comercial | Obra | IPCA+ mensal | 11,00% | Não | 2,9 | 2,9 | 1,41% | jan/24 | out/33 | 77% | 3,1 |
| 3 | CRI | Bioma 23H2512601 | Residencial | Obra | DI mensal | 5,00% | Sim | 3,0 | 3,0 | 1,48% | jan/24 | fev/26 | 45% | 2,4 |
| 4 | CRI | Technion 23H0153033 | Comercial | Obra | IPCA+ mensal | 12,00% | Não | 8,6 | 8,4 | 4,11% | jan/24 | dez/26 | 75% | 1,7 |
| 5 | CRI | MRV Flex 23L1605236 | Residencial | Pulverizado | IPCA+ mensal | 10,07% | Não | 21,7 | 22,0 | 10,76% | jan/24 | set/24 | 61% | 5,1 |
| 6 | Co-Inc | Somos | Residencial | Equity | INCC+ | 28,10% | Não | 0,4 | 0,4 | 0,18% | jan/24 | ago/25 | - | - |
| 7 | CRI | EBM 24A2020894 | Residencial | Pulverizado | IPCA+ mensal | 9,70% | Não | 20,4 | 20,5 | 10,02% | jan/24 | jan/33 | 32% | 4,3 |
| 8 | CRI | Rio Bravo 24A1588305 | Residencial | Aquisição | IPCA+ mensal | 9,50% | Não | 24,3 | 24,3 | 11,90% | jan/24 | out/34 | 34% | 4,0 |
| 9 | CRI | Pulverizado 1 23L2833549 | Pulverizado | Pulverizado | IPCA+ mensal | 9,30% | Não | 21,2 | 21,4 | 10,49% | jan/24 | out/34 | 31% | 4,1 |
| | Caixa | Aplicações | Caixa | - | DI mensal | - | Não | 85,3 | 85,3 | 41,72% | - | - | - | - |

¹ Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

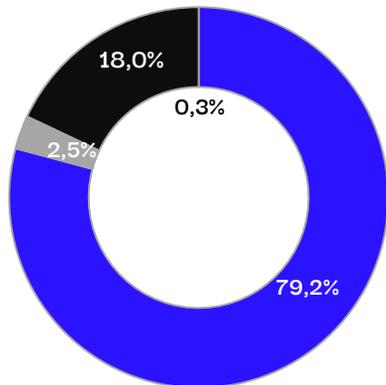
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc

Por indexador¹



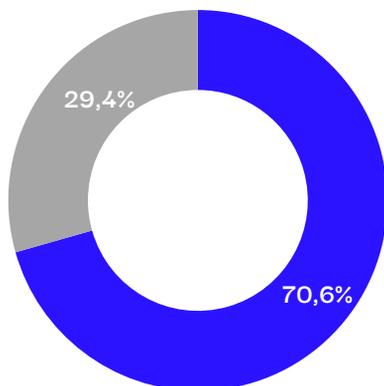
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI ■ IGPM

Média de Spread

| Índice | Curva | MTM ² |
|--------|--------|------------------|
| IPCA+ | 10,19% | 10,18% |
| CDI+ | 5,00% | 5,00% |
| INCC+ | 28,80% | 28,80% |
| IGPM+ | 9,30% | 9,29% |

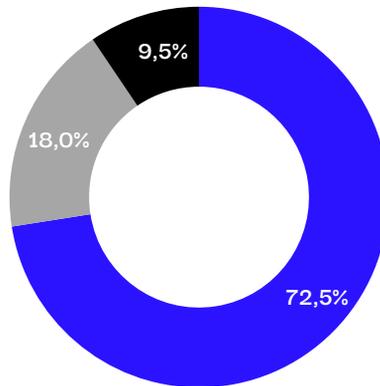
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

Por região



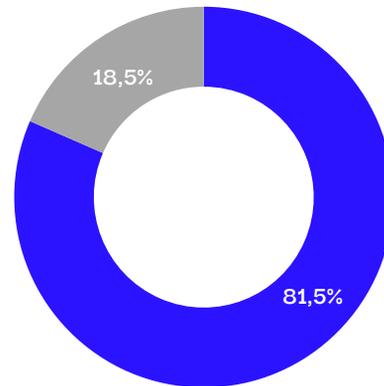
■ Sudeste ■ Demais regiões

Por segmento



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

- Estratégia de alocação em CRIs de origem própria, nos quais acreditamos ser mais viável encontrar melhores oportunidades de risco x retorno.

- A alocação do fundo está concentrada principalmente na região Sudeste, onde possuímos mais experiência e conhecimento.

- Em relação ao segmento, os CRIs possuem a maior parte das garantias relacionadas a empreendimentos Residenciais e Pulverizados, com os quais temos vasta experiência.

¹ Considerado caixa aplicado em operações LTF e compromissadas via CRI.

² Marcação à Mercado conforme metodologia do administrador do fundo (Banco Daycoval)

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Epiroc

ATIVO 21L0735965

CRI para financiamento da construção de um ativo logístico, em Minas Gerais, locado por 10 anos para a Epiroc, através de um aluguel atípico (BTS)

- Alienação Fiduciária das cotas da SPE
- Alienação Fiduciária do terreno e futuras benfeitorias
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes do aluguel da Epiroc
- Aval dos Sócios PF e PJ da Luni (Grupo PHV)
- Fundo de Reserva no valor de 1 PMT do aluguel
- Fundo de Juros e correção monetária durante a fase de obras
- Seguro fiança até o recebimento do 1º aluguel



CRI Bioma

ATIVO 23H2512601

Financiamento de obra residencial na Rua Fradique Coutinho, em Pinheiros/SP. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária dos imóveis em desenvolvimento e futuras benfeitorias
- Alienação fiduciária das cotas da SPE
- Cessão fiduciária da totalidades dos recebíveis das unidades vendidas
- Cash Sweep dos recebíveis após término de obra
- Fundo de Reserva de 6 PMTs de juros
- Aval dos Sócios

CRI Technion

ATIVO 23H0153033

Financiamento para expansão do Shopping Downtown localizado na Barra da Tijuca/RJ, sendo construído pela empresa Technion, com mais de 30 anos de experiência.

- Hipoteca de imóveis localizados na Shopping Downtown
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes de locações, representando 133% do valor da PMT
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de Reserva no valor de R\$ 1,8 MM

TECHNION
Engenharia & Tecnologia

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Harmonia da Vila

ATIVO 22J1370286

Operação para financiamento de obra em empreendimento residencial na Vila Madalena, em São Paulo. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: (Recebíveis + valor do estoque)/saldo da dívida \geq 115%
- Fundo de Juros e Correção Monetária durante obra
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros

CRI EBM

ATIVO 24A2020894

CRI lastreado em Nota Comercial emitido pela EA3 (Grupo EBM) com garantia de recebíveis pulverizado. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 34%)
- Cessão fiduciária dos recebíveis (150% do saldo devedor e da PMT mensal)
- Aval dos sócios PF e PJ
- Fundo de Reserva de 5,4% do valor da dívida (R\$ 1,1 MM)



Co-incorporação Somos

Empreendimento C135

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 C-135, 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+28,10%.



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 privadas.

- 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

cy.capital

GESTOR

Danny Niskier Gampel

Giovanna Gottlieb

João Vitor Risques

Caio Viana Silva

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Danilo Hannun

Eliane Teixeira dos Santos

Para mais informações, entrar em contato através do email

ri@cy.capital

Disclaimer

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências às datas e às condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador, gestor ou consultor imobiliário do fundo, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do consultor imobiliário do Fundo.