

CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

Janeiro 2025

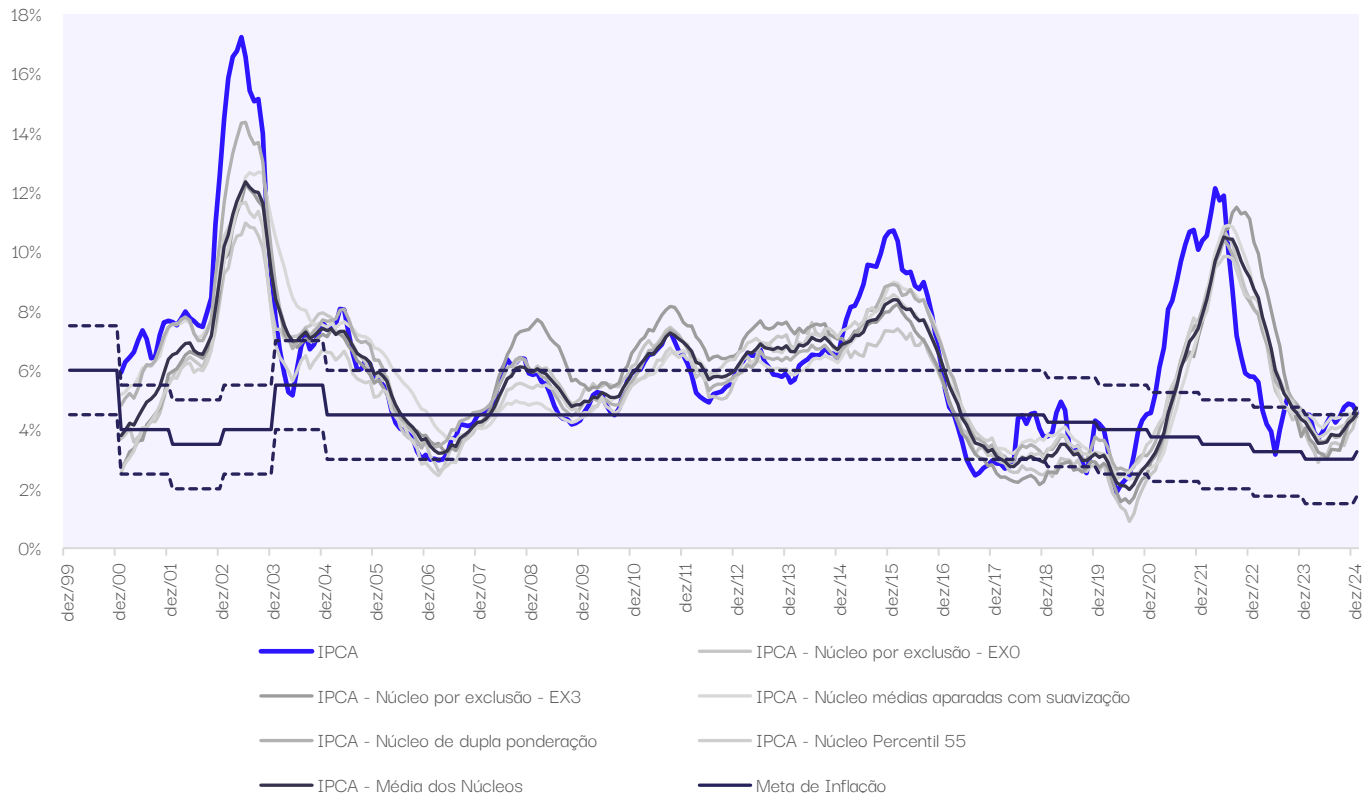


Visão Macroeconômica

O cenário macroeconômico segue complexo, com sinais mistos para inflação, taxa de juros e atividade econômica. Apesar da desaceleração do IPCA acumulado em 12 meses, a leitura qualitativa da inflação ainda preocupa, com núcleos em trajetória ascendente, pressões cambiais e um mercado de trabalho aquecido sustentando a inflação de serviços em patamar elevado. Diante desse ambiente, o Copom continua elevando a taxa Selic. No entanto, a decisão de manter o *guidance* apenas para a próxima reunião – o que já havia sido feito no fim do ano passado – pode ter gerado maior volatilidade nas expectativas para a taxa de juros e para o IPCA. Do lado da atividade econômica, os dados mais recentes trazem sinais incipientes de moderação no crescimento, o que, somado à dissipação do impulso fiscal ao longo de 2024, reforça a expectativa de menor dinamismo em 2025. Esse contexto segue moldando as dinâmicas do mercado de capitais.

Em sua última divulgação, o IPCA acumulado em 12 meses recuou para 4,56%. Apesar disso, a leitura qualitativa do índice segue preocupante. O IPCA de Alimentação no domicílio começou a perder fôlego, mas ainda registra alta de 7,44% no período. Já o IPCA de Industriais continua pressionado pela desvalorização cambial dos últimos meses, mantendo trajetória de aceleração. No setor de serviços, que tende a ser mais sensível a um ambiente de atividade econômica aquecida, a inflação segue elevada, alcançando 5,54% em 12 meses. Além disso, os núcleos de inflação, que filtram choques temporários e fornecem uma visão mais estruturada da tendência inflacionária, permanecem em alta, como pode ser observado no Gráfico 1.

Gráfico 1: IPCA e núcleos (% acumulado em 12 meses)

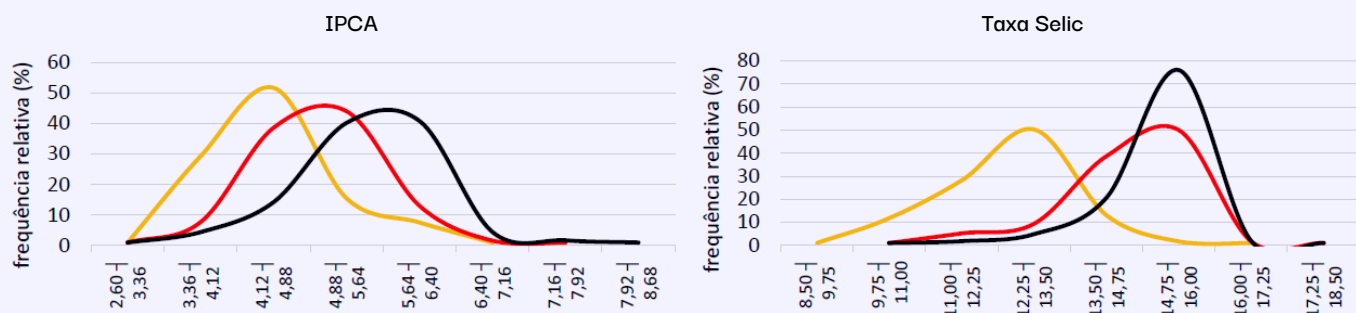


Visão Macroeconômica

Na última reunião, o Copom decidiu elevar a taxa Selic em +1,00 p.p., para 13,25% a.a.. O comitê reforçou que o balanço de riscos segue assimétrico, com maior probabilidade de uma inflação acima da meta. Entre os principais fatores que justificam essa assimetria, destacam-se: (i) a desvalorização cambial, que pressiona preços e margens, com impacto mais forte sobre a inflação de bens industrializados; (ii) a inflação corrente, ainda acima da meta; (iii) o hiato do produto, que permanece positivo, mantendo a inflação de serviços em patamar elevado; (iv) o avanço das expectativas de inflação em todos os prazos e entre diferentes grupos de agentes; e (v) as projeções do cenário de referência, que apontam inflação de 4,0% para o horizonte relevante da política monetária (3T26), acima da meta de 3,0%. Apesar da piora significativa do cenário prospectivo para a inflação, o Comitê manteve o *guidance* do aumento esperado para a taxa Selic apenas para a próxima reunião, de março. Essa decisão pode ter contribuído para maior volatilidade nas taxas de juros futuras e nas expectativas para a Selic e o IPCA, como pode ser observado no Gráfico 2, que traz a distribuição de frequência das projeções do relatório Focus do Banco Central.

Gráfico 2: Distribuições de frequências - Expectativas de Mercado para 2025

Data das expectativas: 29/11/24 31/12/24 31/1/25



Fonte: Focus - Banco Central.

Do lado da atividade econômica, dados mais recentes sugerem sinais iniciais de moderação no ritmo de crescimento - mas ainda é cedo para afirmar que a atividade econômica está, de fato, arrefecendo. O próprio Copom, em sua última ata, alertou que "no passado também houve dados que sugeriam desaceleração, percepção que foi revertida em meses subsequentes". Ou seja, a leitura do cenário ainda exige cautela. No entanto, como destacado no último Relatório Trimestral de Inflação¹, ou em artigo recente publicado pelo pesquisador Bráulio Borges², apesar das surpresas sucessivas na atividade econômica nos últimos anos, espera-se um menor ritmo de crescimento ao longo de 2025, entre outras razões, devido à expectativa de menor impulso fiscal.

¹ Disponível em <<https://www.bcb.gov.br/content/ri/relatorioinflacao/202409/ri202409b1p.pdf>>

² Disponível em <https://blogdolivre.fgv.br/posts/afinal-politica-fiscal-brasileira-foi-expansionista-ou-contracionista-em-2024#_ftn1>

Visão Macroeconômica

O **impulso fiscal** pode ser mensurado de diferentes formas. No artigo *"Afim, a política fiscal brasileira foi expansionista ou contracionista em 2024?"*, ele é definido como o **negativo da variação do resultado fiscal primário ajustado pelo ciclo**. Essa abordagem **não exclui das contas primárias divulgadas as receitas e despesas atípicas**, considerando que esses fatores podem influenciar o PIB no curto prazo – como ocorreu em 2020, quando um pacote de estímulo superior a 6% do PIB foi implementado para mitigar os impactos da pandemia. O artigo também destaca que a execução da política fiscal e seus efeitos sobre a demanda agregada nem sempre ocorrem no mesmo ano, e que a magnitude desse impacto depende da composição da variação dos gastos e da carga tributária. De todo modo, **os dados apontam que o impulso fiscal foi negativo do 1T ao 3T24**, como pode ser observado no Gráfico 3. **Esse cenário sugere que, ao longo de 2025, os efeitos da política monetária contracionista devem ter um impacto mais significativo sobre a atividade econômica, uma vez que os efeitos da política fiscal expansionista parecem ter se dissipado.**

Gráfico 3: Brasil - Impulso fiscal do Governo Geral



Fonte: *"Afim, a política fiscal brasileira foi expansionista ou contracionista em 2024?"*, Bráulio Borges – Jan/25. Disponível no [link](#).

Comentários Cy.capital

A distribuição do mês de janeiro foi de R\$ 0,10/cota¹, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,31% a.a., resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,04% a.a.

Ao longo do mês, a gestão optou por investir em cotas de outros fundos imobiliários de crédito, no valor total de R\$ 1,3 MM. Na conjuntura atual de mercado, como consequência da alta da Selic, há diversos fundos negociando suas cotas com desconto significativo em relação ao seu valor patrimonial, gerando uma oportunidade de investimento, tanto para *dividend yield* atrativo quanto para eventual ganho de capital.

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\$ 3,0 MM. Também ocorreram amortizações extraordinárias, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações, sendo R\$ 4,1 MM no CRI Harmonia da Vila, R\$ 3,2 MM no CRI MRV Flex, R\$ 1,7 MM no CRI Rio Bravo, R\$ 0,6 MM no CRI EBM e R\$ 0,7 MM no CRI Pulverizado I.

O fundo encerrou o mês com cerca de 87% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de 77% 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\$ 0,05 por cota, quanto pelos últimos investimentos que aumentaram a taxa média de alocação do fundo.

Características do Portfólio

R\$ 0,10/cota¹

Cota base 10
Distribuição Jan/25

12,31%

Yield Anualizado da
distribuição de Jan/25²

R\$ 0,09/cota

Cota base 10
distribuição média²

11,27%

Yield Anualizado da
distribuição média²

86,57%

Percentual Alocado

15

CRIs

5

FII's

1

Co-inc

4.667

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 Mercado³:

(Data base 31/01/25)

R\$ 205.407.336,60

Patrimônio Líquido:

(Data base 31/01/25)

R\$ 205.407.336,60

Planilha de Fundamentos



¹ Distribuição de 0,095 por cota.

² 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.

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

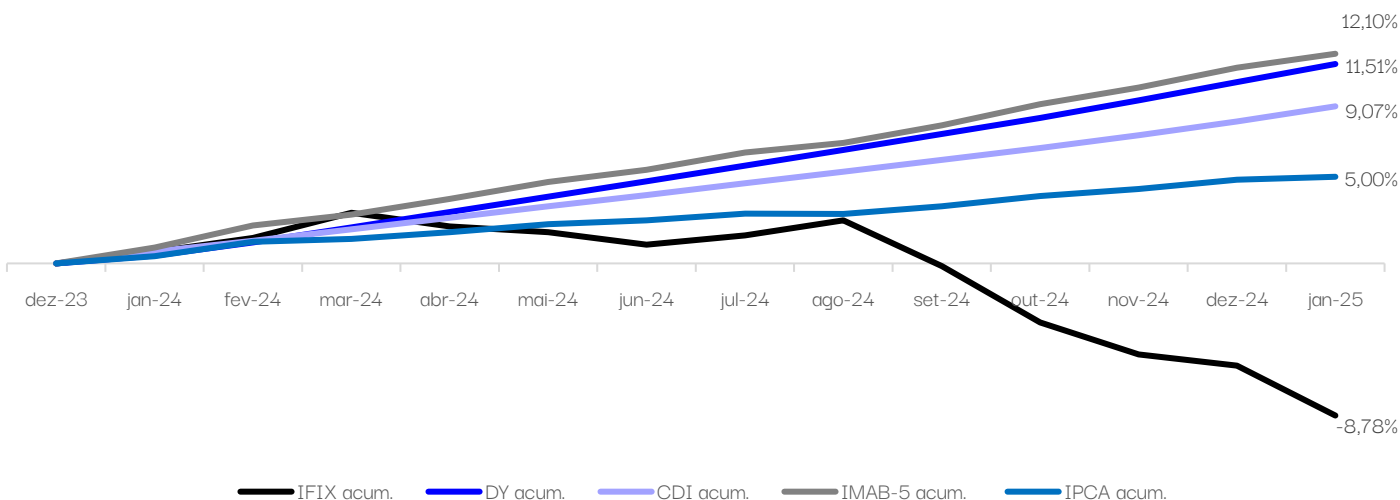
Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Dez/24	Jan/25	6 meses (Ago/24-Jan/25)	Desde Fev/24 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	2.223.409	2.103.591	12.126.435	22.204.181
Ganho de Capital RF	161.479	233.379	818.074	3.068.078
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	0	293.752	418.752
Dividendos FII	50.815	50.815	104.661	104.661
Receitas	2.435.703	2.387.785	13.432.922	25.795.672
Despesas Operacionais	-204.210	-229.142	-1.418.190	-2.782.179
Despesas	-204.210	-229.142	-1.418.190	-2.782.179
Resultado³	2.231.492	2.158.643	12.014.733	23.013.493
Distribuição³	1.997.015	1.997.015	11.414.516	22.030.222
Distribuição média por cota¹	0,10	0,10	0,09	0,09

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	0,97%
CDI líquido ² de mês	0,80%
IFIX do mês	-3,07%

Rentabilidade acumulada da carteira	11,51%
IMAB-5 acumulado ⁴	12,10%
CDI líquido ² acumulado	9,07%
IFIX acumulado	-8,78%
IPCA acumulado	5,00%



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\$ 1,0 MM.

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

Nota²: Reserva de IPCA acumulada de 1.4 MM.

Movimentações no Portfólio

- Amortização do CRI Harmonia da Vila no valor de R\$ 4,1 MM devido ao mecanismo de *cash sweep* pós habite-se.
- Amortização do CRI MRV Flex no valor de R\$ 3,2 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Amortização do CRI Rio Bravo no valor de R\$ 1,7 MM devido a comercialização de unidades objeto de garantia.
- Amortização do CRI EBM no valor de R\$ 0,6 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Amortização do CRI Pulverizado I no valor de R\$ 0,7 MM devido a antecipação de pagamento dos mutuários.
- Oitava Integralização do CRI PG - Klabin no valor de R\$ 3,0 MM.
- Aquisição de FIIs no valor de R\$ 1,0 MM.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência (TAI)	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ³ (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	20,4	9,90%	abr/24	mar/39	35%	7,6
2	CRI	Pulverizado 1 23L2833549	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,30%	Não	21,5	16,8	8,14%	jan/24	out/34	31%	4,1
3	CRI	Rio Bravo 24A1588305	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	16,6	8,07%	jan/24	out/34	34%	4,0
4	CRI	EBM 24A2020894	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,3	16,5	8,02%	jan/24	jan/33	32%	4,3
5	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	14,2	6,88%	jan/24	set/34	61%	5,1
6	CRI	EBM - Perm. Fin. 24D3470114 24D3470625 24D3468496	Permuta financeira	Residencial	INCC+	16,00%	Sim	12,5	13,8	6,68%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
7	CRI	PHV 22H2625201	Comercial	Giro de estoque	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	13,2	6,39%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,6	10,4	5,03%	jun/24	set/27	38%	3,0
9	CRI	PG - Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ¹	10,4	10,2	4,96%	jul/24	jul/27	53%	4,0
10	CRI	Harmonia da Vila 22J1370286	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ¹	20,5	9,6	4,63%	jan/24	nov/25	33%	3,0
11	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,0	7,2	3,49%	jan/24	out/33	77%	3,1
12	CRI	Technion 24F2263347	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	6,1	2,97%	jan/24	set/28	75%	2,2
13	CRI	MRV Flex 2 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	4,7	2,27%	set/24	mar/33	63%	3,4
14	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ¹	4,5	4,4	2,14%	jul/24	jul/27	57%	3,0
15	CRI	Bioma 23H2512601	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Não	4,0	4,0	1,95%	jan/24	fev/26	45%	2,4
16	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	1,0	4,4	2,13%	jan/24	abr/28	-	-
	Caixa ²	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	27,7	27,7	13,43%	-	-	-	-

¹ Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

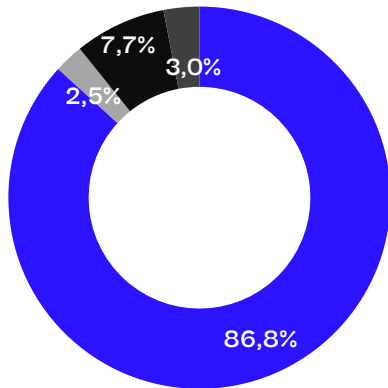
² Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R\$ 1.997.014,76

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

#	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+	4,346.869	2,42%	5,90%	11,81%
2	FII	<u>VGIR11</u>	Valora	Fundo Imobiliário	DI+	593.825	0,29%	7,27%	14,53%
3	FII	<u>KNUO11</u>	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	170.864	0,08%	7,65%	15,30%
4	FII	<u>MCRE11</u>	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	269.173	0,13%	7,95%	15,89%
5	FII	<u>MCCI11</u>	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	5.488	0,00%	6,56%	13,12%

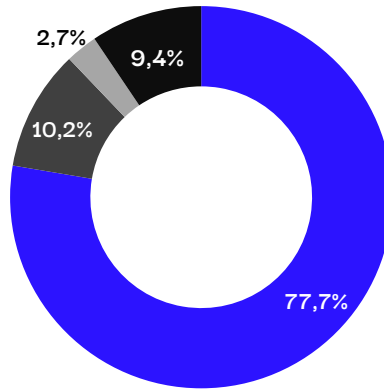
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-Inc
■ Permuta ■ FII

Por indexador¹



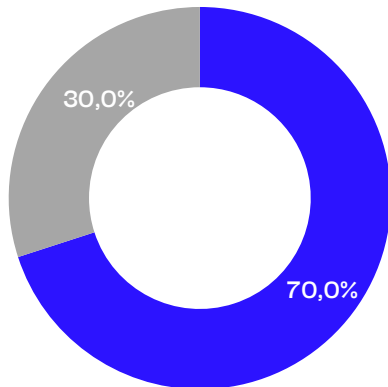
■ IPCA+ ■ INCC+
■ DI ■ IGPM

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,04%	10,29%
CDI+	5,00%	4,95%
INCC+	21,78%	21,76%
IGPM+	9,30%	9,40%

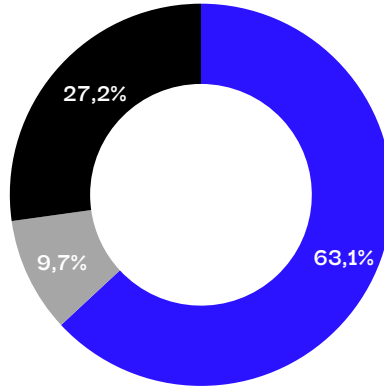
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

Por região



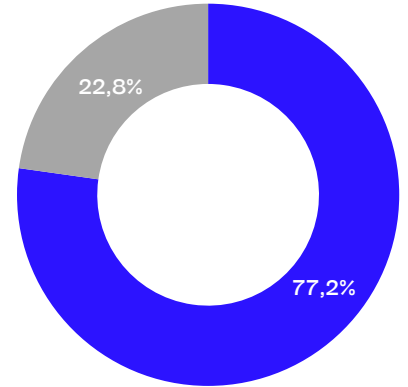
■ Sudeste ■ Demais regiões

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

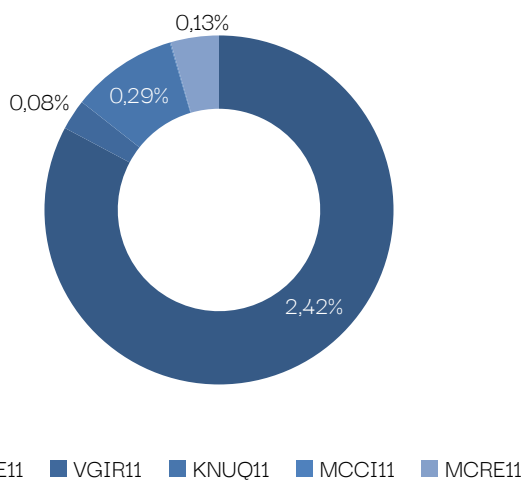
ATIVO 2411419236

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

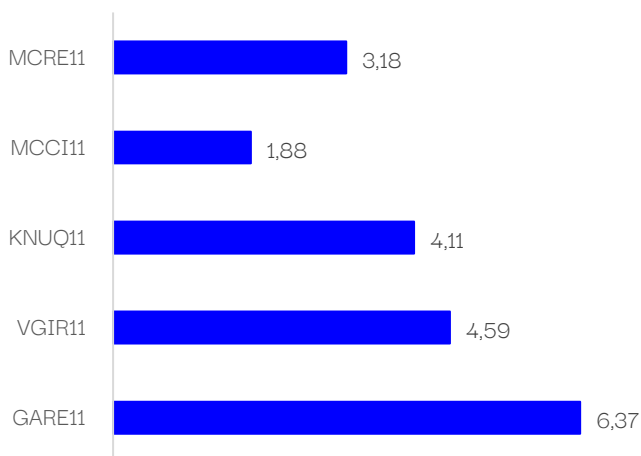
- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 63,27%)
 - Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de R\$ 250 MM a VP)
 - Fundo de reserva de aproximadamente 6,75% do saldo devedor da Cota Sênior
 - Cota Júnior de 18,25% do saldo devedor do CRI
 - Recompra pela MRV, durante o período de obras, em caso de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

Alocação em ativos de liquidez

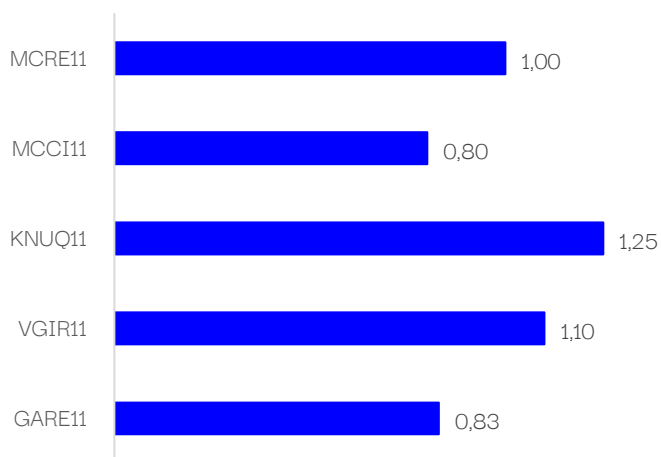
Alocação – FIIs (total 2,93%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Janeiro (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 31/01/2025.

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.