cy.capital

CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

Junho 2024

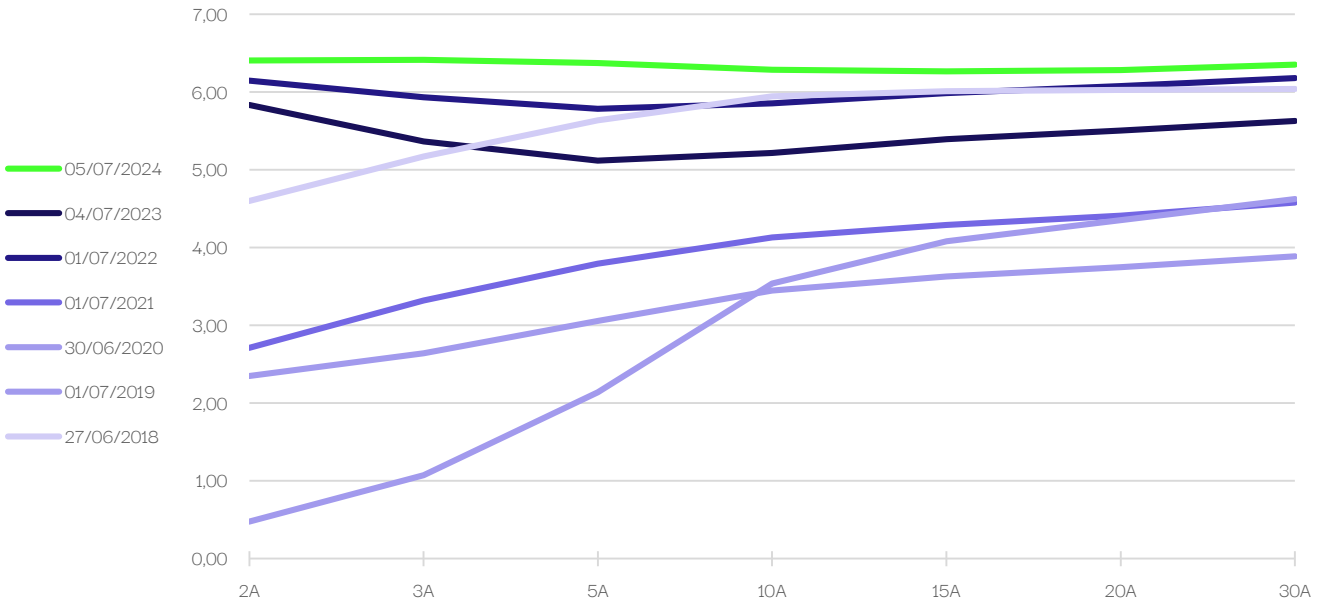
Visão Macroeconômica

As últimas semanas foram marcadas pelo **aumento da volatilidade nos mercados locais**, principalmente devido ao **crescimento das incertezas sobre a sustentabilidade das contas públicas**. Desde que a meta de resultado primário de 2025 foi alterada, observa-se uma crescente deterioração da confiança no arcabouço fiscal. Com despesas obrigatórias aumentando acima do que era esperado pelo governo, e com dificuldades de continuar aumentando receitas, **o mercado se pergunta qual será o tamanho dos cortes de contingência desse ano – ou se as regras estabelecidas serão flexibilizadas no seu primeiro teste**.

O aumento da volatilidade nos mercados locais está refletido nas **curvas de juros**, com as **taxas futuras assumindo uma estrutura flat, ou plana, e em patamar superior ao observado nos últimos anos**. Esta curva de juros, conforme ilustrado no gráfico do IDkA IPCA, que acompanha o retorno dos títulos sintéticos de duração constante indexados ao IPCA, reflete as **incertezas em relação às direções das políticas fiscal e monetária**. O prêmio exigido pelo mercado está aumentando, elevando as **taxas de juros reais de longo prazo** a patamares próximos a **6,5%** ao ano. Isso contrasta com a **estimativa do Banco Central**, que situa essa taxa em uma faixa **entre 4,5% e 5,0%** a.a., conforme destacado em seu último relatório trimestral de inflação.

IDkA IPCA

Apresenta o comportamento de aplicações de prazos fixos em títulos públicos
(vencimentos mantidos sempre com o mesmo prazo)



Fonte: ANBIMA. Elaboração: **cy.search**

Essas taxas de juros reais futuros mais elevadas também se traduzem em expectativas de taxas de juros nominais maiores. Nas leituras mais recentes do relatório Focus, **as expectativas indicam que a taxa Selic permanecerá no patamar de 10,50% a.a. pelo menos até o final de 2024**, alinhando-se com os sinais emitidos pelo Copom em seus comunicados. Além do aumento das incertezas fiscais, o comitê também tem apontado para um mercado de trabalho ainda apertado, uma atividade econômica resiliente – em contraste com o cenário de desaceleração gradual originalmente antecipado –, e a continuidade da desancoragem das expectativas de inflação.

O resultado do **IPCA de junho ficou abaixo do esperado, mas registra uma inflação de 4,2% no acumulado em 12 meses**. A inflação de serviços subjacentes, uma preocupação diante de um mercado de trabalho apertado, desacelerou. No entanto, se a taxa de câmbio continuar sofrendo depreciação, impulsionada pelo aumento da volatilidade nos mercados locais, poderemos enfrentar mais pressões inflacionárias, o que colocaria em risco a continuidade do processo de convergência da inflação à meta, se todas as demais condições permanecerem constantes.

Comentários Cy.capital

O destaque do mês foi a remarcação do valor investido no empreendimento Level Home Resort, desenvolvido pelo fundo em conjunto com a incorporadora Somos. Como já informado em meses anteriores, 100% das vendas foram realizadas no lançamento do empreendimento, colaborando para uma valorização de 464% no valor de avaliação da SPE objeto deste projeto. Este é um fator importante para compensar parte dos custos da oferta que foram diluídos até o mês de junho deste ano.

Ao longo do mês, estruturamos mais um CRI de originação própria, lastreado em um financiamento de obra para um empreendimento residencial, localizado na Chácara Klabin, na cidade de São Paulo. Esta operação conta com taxa de IPCA + 9,80% e teve sua primeira integralização quando foram realizadas tanto 35% das vendas, quanto 10% das obras. Este CRI é garantido pela Alienação Fiduciária do terreno e futuras benfeitorias, Alienação das cotas da SPE, Cessão Fiduciária dos recebíveis das unidades, Aval dos sócios (PF e PJ), Fundo de Juros e Fundos de Reserva, além dos próximos desembolsos serem mensais, conforme medição de obra [4].

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, tivemos a remarcação de alguns CRIs que foram sendo maturados, assim ocorrendo dentro do mês de junho uma relevante valorização patrimonial.

Nosso portfólio encerrou o mês composto por 14 operações, divididas em 13 CRIs e 1 Co-incorporação, sendo a maior parte delas localizadas na região Sudeste, além de aproximadamente 78% serem de originação própria.

A distribuição do mês foi de de R$ 0,09[1] por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 10,98% a.a..

A previsão da gestão do fundo é de um aumento na distribuição, visto que as alocações já realizadas terão um maior rendimento nos próximos meses, assim como as operações em andamento, presentes no pipeline, contribuirão para o aumento do resultado futuro.

Características do Portfólio

R$ 0,09/cota[1]
Cota base 10
Distribuição Jun/24

10,98%
Yield Anualizado da distribuição de Jun/24[2]

R$ 0,08/cota
Cota base 10
distribuição média

9,85%
Yield Anualizado da distribuição média[2]

89,67%
Percentual Alocado

13
CRIs

1
Co-inc

4.186
Cotistas

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:
O Cyrela Hedge Fund FII tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

CNPJ:
51.601.636/0001-20

Código CETIP:
CYHF11

Código ISIN:
BRCYHFCTF008

Administrador:
BANCO DAYCOVAL S.A.

Gestor:
CY.CAPITAL

Início do Fundo:
04/01/2024

Taxa de Administração e Gestão:
1.25% a.a. do PL do Fundo

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

Valor de Mercado[3]:
(Data base 28/06/24)
R$ 207.233.252,12

Patrimônio Líquido:
(Data base 28/06/24)
R$ 207.233.252,12

Planilha de Fundamentos

[1] Distribuição de 0,086 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 fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.
[4] CRI Klabin foi integralizado no dia 04/07.

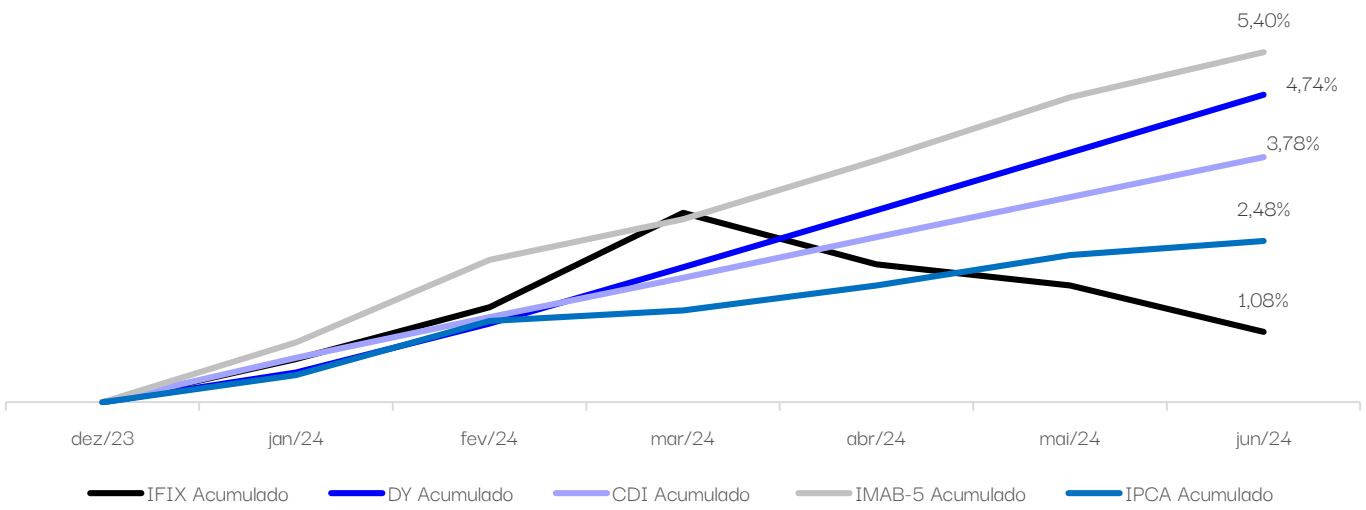
Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Mai/24	Jun/24	Desde o início	Por cota (desde o início)
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.484.399	2.086.707	8.033.491	0,38
Ganho de Capital RF	331.069	198.708	3.168.988	0,15
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	125.000	125.000	0,01
Dividendos FII	0	0	0	0
Receitas	**1.815.468**	**2.410.414**	**11.327.479**	**0,54**
Despesas Operacionais	-271.817	-220.602	-1.158.746	-0,06
Despesas	**-271.817**	**-220.602**	**-1.158.746**	**-0,06**
Resultado	**1.543.650**	**2.189.813**	**10.168.733**	**0,48**
Distribuição	**1.807.823**	**1.807.823**	**9.774.013**	**0,46**
Distribuição média por cota[1]	**0,09**	**0,09**	**0,08**	**n.a.**

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	0,86%
CDI líquido[2] de junho	0,60%
IFIX do mês	-0,71%

Rentabilidade acumulada da carteira	4,74%
IMAB-5 Acumulado	5,40%
CDI líquido[2] Acumulado	3,78%
IFIX Acumulado	1,08%
IPCA Acumulado	2,48%



[1]Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa
[2]CDI mensal descontado alíquota de imposto de 22,50%.

Movimentações no Portfólio

- Primeira integralização do CRI Klabin no valor de R$ 2,3 MM, com taxa de IPCA + 9,80% a.a.

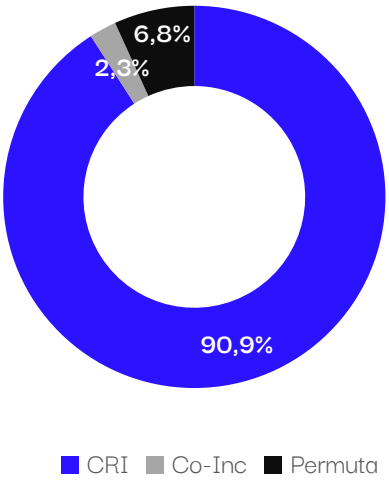
Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência (TAI)	Valor Invest. (R$ MM)	Posição Atual (R$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Rio Bravo 24A1588305	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	23,0	11,09%	jan/24	out/34	34%	4,0
2	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	21,7	21,4	10,32%	jan/24	set/24	61%	5,1
3	CRI	Harmonia da Vila 22J1370286	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim[1]	20,5	20,9	10,06%	jan/24	nov/25	33%	3,0
4	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	20,0	9,63%	abr/24	mar/39	35%	7,6
5	CRI	EBM 24A2020894	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,70%	Não	20,4	19,4	9,36%	jan/24	jan/33	32%	4,3
6	CRI	Pulverizado 1 23L2833549	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	21,2	19,0	9,17%	jan/24	out/34	31%	4,1
7	CRI	PHV 22H2625201	Comercial	Giro de estoque	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14.5	14,3	6,88%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	EBM – Perm. Fin. 24D3470114 24D3470625 24D3468496	Permuta financeira	Residencial	INCC+	16,00%	Sim	12,5	12,7	6,14%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
9	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,6	10,6	5,10%	jun/24	set/27	38%	3,0
10	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,0	7,6	3,66%	jan/24	out/33	77%	3,1
11	CRI	Technion 23H0153033	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	7,5	3,60%	jan/24	dez/26	75%	1,7
12	CRI	Bioma 23H2512601	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Não	3,0	3,1	1,47%	jan/24	fev/26	45%	2,4
13	CRI	Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim[1]	2,3	2,3	1,11%	jul/24	jul/27	53%	4,0
14	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	0,9	4,4	2,08%	jan/24	abr/28	-	-
	Caixa[2]	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	21,5	21,5	10,34%	-	-	-	-

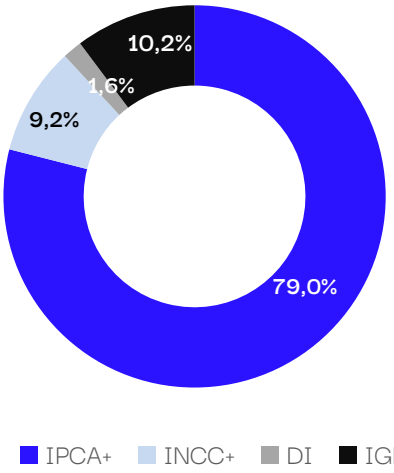
[1] Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.
[2] Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R$ 1.807.823,13.

Alocações

Por tipo de Ativo



Por indexador[1]

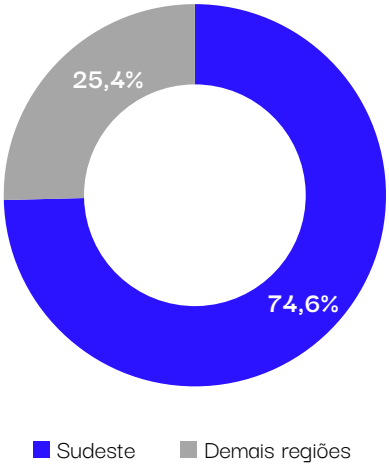


Média de Spread

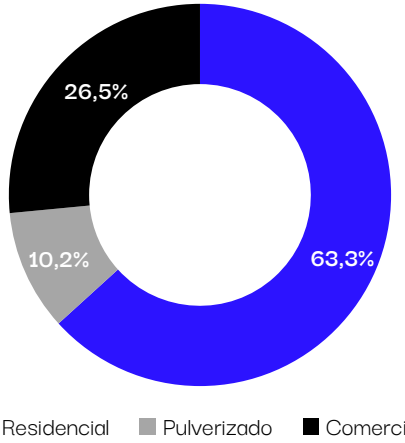
Índice	Curva	MTM[2]
IPCA+	10,10%	10,10%
CDI+	5,00%	4,93%
INCC+	22,07%	22,08%
IGPM+	9,30%	9,37%

- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

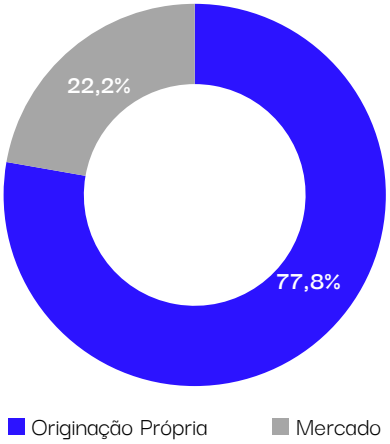
Por região



Por segmento



Por Originação



- Estratégia de alocação em CRIs de originação 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 LFT e compromissadas via CRI.
[2] Marcação à Mercado conforme metodologia do administrador do fundo (Banco Daycovall)

Mais informações sobre os ativos do portfolio

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

Mais informações sobre os ativos do portfolio

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: 0,8*(Recebível Pós Obra) + 0,5*(Estoque Residencial) + 0,4*(Estoque Comercial) ≥ 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 portfolio

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 portfolio

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 portfolio

CRI Daxo

ATIVO 24E2191109

Financiamento de obra residencial em bairro nobre de Joinville/SC.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias do empreendimento
- Alienação Fiduciária de outros imóveis performados (estoque residencial)
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras
- Fundo de reserva de 3 PMTs após habite-se

CRI Klabin

ATIVO 24F2263347

Financiamento de obra residencial na Chacará Klabin, São Paulo/SP.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: 0,9*(Recebível Pós Obra) + 0,6*(Estoque Residencial) $\geq$ 1,15*Dívida Total
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 6 PMTs de juros e correção monetária após habite-se

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 referencias 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 Credito (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.