

---

# CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

## RELATÓRIO MENSAL

---

Março 2025

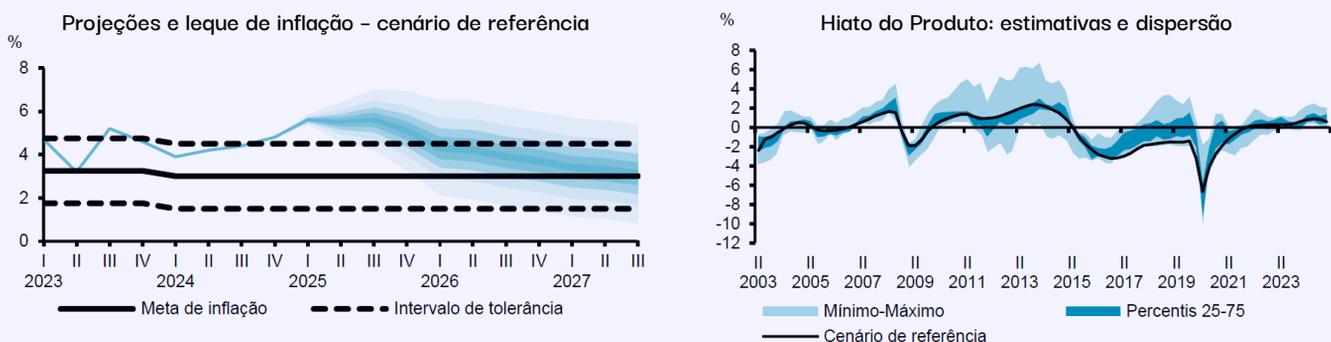


# Visão Macroeconômica

O ambiente macroeconômico segue desafiador, mas há sinais que indicam possíveis pontos de inflexão à frente. A inflação ainda se mantém elevada, pressionada por um nível de atividade acima do potencial, mas o Banco Central segue atuando com firmeza, elevando a taxa Selic e sinalizando uma possível moderação no ritmo de ajustes, à medida que os efeitos do aperto monetário se acumulam. No mercado, a volatilidade recente reflete tanto as incertezas externas – em especial após o anúncio da nova política tarifária norte-americana – quanto questões domésticas. Ainda assim, o movimento recente de queda nos juros futuros sugere que os agentes também consideram a possibilidade de um menor aperto monetário à frente. Neste contexto, vemos espaço para que uma gestão ativa, fundamentada em análise criteriosa de crédito e monitoramento macroeconômico, continue identificando boas oportunidades, mesmo em um ambiente mais instável.

A inflação segue pressionada. O IPCA acumulado em 12 meses atingiu 5,48% na leitura mais recente, refletindo uma dinâmica ainda desfavorável nos principais segmentos do índice. Os núcleos de inflação – que buscam capturar a tendência mais estável dos preços, desconsiderando componentes mais voláteis – ficaram em 5,01%, também sem alívio. Praticamente todos os segmentos apresentaram aceleração da inflação no acumulado em 12 meses, com exceção dos preços monitorados, que recuaram para 5,12%. Os serviços aceleraram para 5,84%, enquanto a inflação de alimentos no domicílio e de produtos industriais subiu para 7,85% e 3,67%, respectivamente. A combinação entre a inflação corrente ainda elevada e expectativas desancoradas para os próximos anos torna o processo de convergência para a meta do Banco Central mais complexo.

Gráfico 1: Projeções de inflação e Hiato do Produto



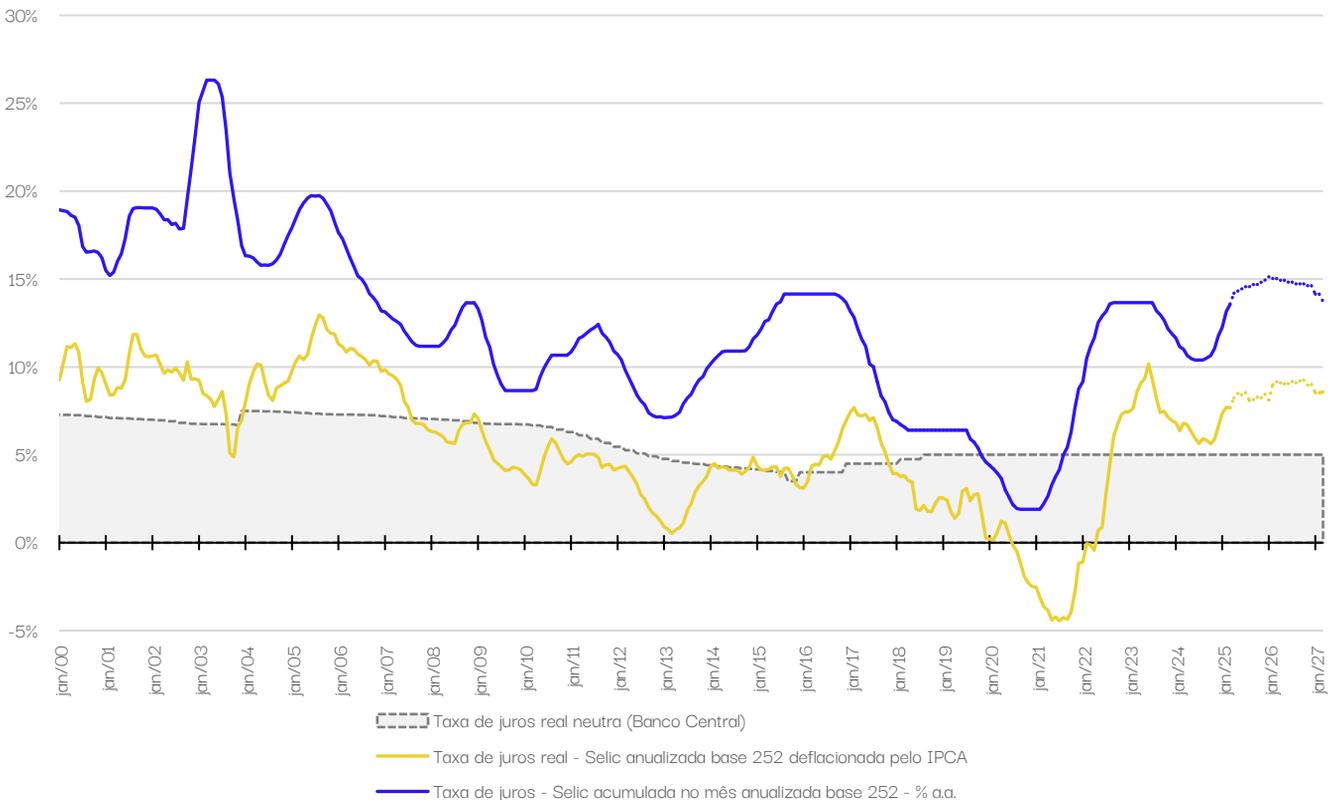
Fonte: Relatório de Política Monetária – Banco Central. Março 2025.

No Relatório de Política Monetária, publicado recentemente, o Banco Central reforçou que o hiato do produto – ou seja, a diferença entre o que a economia está produzindo e sua capacidade de produção – permanece positivo, em torno de 0,6% no primeiro trimestre deste ano. Isso significa que a economia segue operando acima do seu nível de equilíbrio, o que ajuda a explicar a persistência da pressão inflacionária, especialmente no setor de serviços. No entanto, as projeções indicam um arrefecimento gradual desse descompasso ao longo dos próximos trimestres, como ilustrado nos gráficos anteriores, que mostram as trajetórias esperadas tanto para o hiato do produto, quanto para a inflação – segundo o cenário-base do Banco Central.

# Visão Macroeconômica

Na última reunião, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu elevar novamente a taxa Selic em +1,00 p.p., levando-a para 14,25% a.a. O comitê avaliou que os desdobramentos do cenário econômico desde a reunião anterior validaram a sinalização já dada de que esse seria o passo mais apropriado. Apesar do novo aumento, a comunicação reforçou que, diante da **persistência de um ambiente adverso para a convergência da inflação**, da **elevada incerteza** e das **defasagens associadas ao ciclo de aperto monetário em curso**, o comitê antevê, caso o cenário prospectivo se confirme, uma **elevação de menor magnitude na próxima reunião**. As projeções para a taxa básica de juros seguem apontando para um ciclo prolongado de juros elevados, tanto em termos nominais quanto reais, conforme mostra o gráfico a seguir com a trajetória esperada da Selic segundo o Boletim Focus, tanto em valores correntes quanto em valores reais - descontada a inflação esperada.

Gráfico 2: Taxa de juros nominal e real calculada (% a.a.) - realizada, neutra e projetada (Focus)



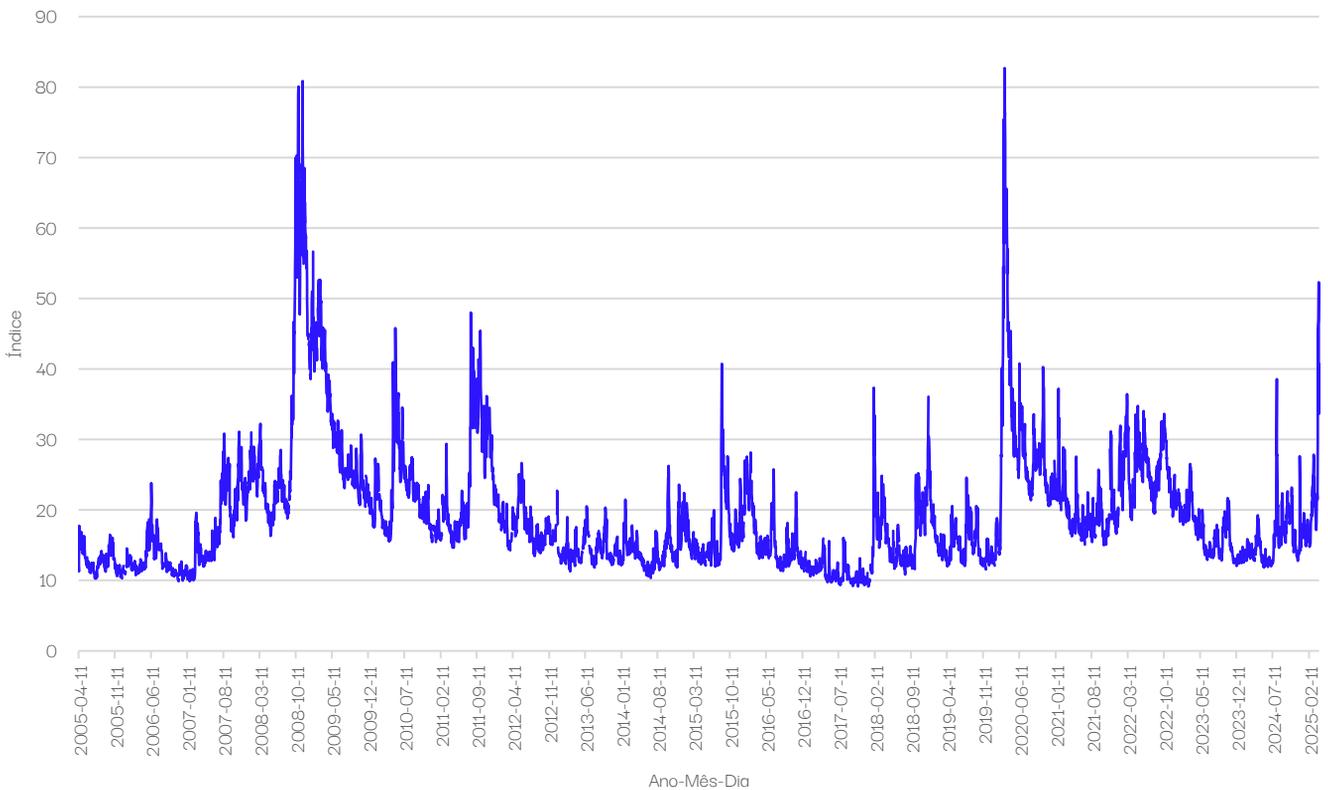
Fonte: IBGE e Banco Central. Elaboração [cy.search](#)

A recente **intensificação da aversão ao risco nos mercados globais**, impulsionada pela nova política tarifária dos Estados Unidos, provocou uma **correção nos preços dos ativos** e aumentou a volatilidade também no mercado local, **afetando**, entre outros, **os fundos imobiliários listados**. Nos últimos dias, os juros reais futuros de curto prazo chegaram a superar os 8,5% a.a., refletindo a percepção de um cenário mais desafiador. Em seguida, houve certo alívio, com o mercado voltando a precificar a possibilidade de um ciclo de aperto monetário menos intenso no Brasil.

# Visão Macroeconômica

Ainda assim, a **expectativa** para os próximos meses é de **continuidade de um ambiente mais volátil**, influenciado tanto por fatores domésticos – como incertezas fiscais e ruídos políticos – quanto por movimentos no cenário internacional. O gráfico a seguir mostra a trajetória do **VIX**, índice que **mede a volatilidade esperada** do mercado de ações nos Estados Unidos, amplamente **utilizado como termômetro da percepção de risco dos investidores globais**<sup>1</sup>. O indicador voltou a ganhar força nas últimas semanas, refletindo o agravamento da percepção de risco global.

Gráfico 3: CBOE Volatility Index (VIX)



Fonte: Chicago Board Options Exchange via Federal Reserve Bank – St. Louis. Elaboração **cy.search**

<sup>1</sup> O VIX (CBOE Volatility Index) reflete a expectativa de volatilidade do mercado acionário norte-americano com base nas opções do S&P 500. Por captar mudanças na percepção de risco e no comportamento dos investidores diante de eventos inesperados, é conhecido como o "índice do medo" e amplamente utilizado para monitorar o grau de incerteza nos mercados globais.

# Comentários Cy.capital

A distribuição do mês de março foi de R\$ 0,10/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 13,06% a.a., resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,04% a.a.

Ao longo do mês, realizamos mais uma operação de originação própria, lastreada em financiamento de obra residencial, na cidade de São Paulo, em projeto desenvolvido pela incorporadora Ampla. Este CRI possui taxa de IPCA + 11,50% a.a., teve seu primeiro desembolso no valor de R\$ 3,0 MM e 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, fundo de reserva e cessão fiduciária de dividendos e pró-soluto de outros projetos.

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 relevantes, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações, sendo R\$ 1,2 MM no CRI Harmonia da Vila, R\$ 0,8 MM no CRI Bioma e R\$ 0,5 MM no CRI MRV Flex.

O fundo encerrou o mês com mais de 85% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de 78% serem de originação própria.

O portfólio atual é composto por 17 operações, divididas em 16 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\$ 0,04 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 Mar/25

**13,06%**

Yield Anualizado da  
distribuição de Mar/25<sup>1</sup>

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

Cota base 10  
distribuição média<sup>1</sup>

**11,57%**

Yield Anualizado da  
distribuição média<sup>1</sup>

**85,15%**

Percentual Alocado

**16**

CRIs

**4**

FIIs

**1**

Co-inc

**4.614**

Cotistas

## Informações Gerais

### Objetivo do Fundo:

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

### CNPJ:

51.601.636/0001-20

### Código CETIP:

CYHF11

### Código ISIN:

BRCYHFCTF008

### Administrador:

BANCO DAYCOVAL S.A.

### Gestor:

CY.CAPITAL

### Início do Fundo:

04/01/2024

### Taxa de Administração e

### Gestão:

1.25% a.a. do PL do Fundo

### Taxa de Performance:

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

### Valor de Mercado<sup>2</sup>:

(Data base 31/03/25)

R\$ 204.525.789,09

### Patrimônio Líquido:

(Data base 31/03/25)

R\$ 204.525.789,09

### Planilha de Fundamentos



<sup>1</sup> DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde fev/24 (1º mês 100% operacional do fundo), foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

<sup>2</sup> Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

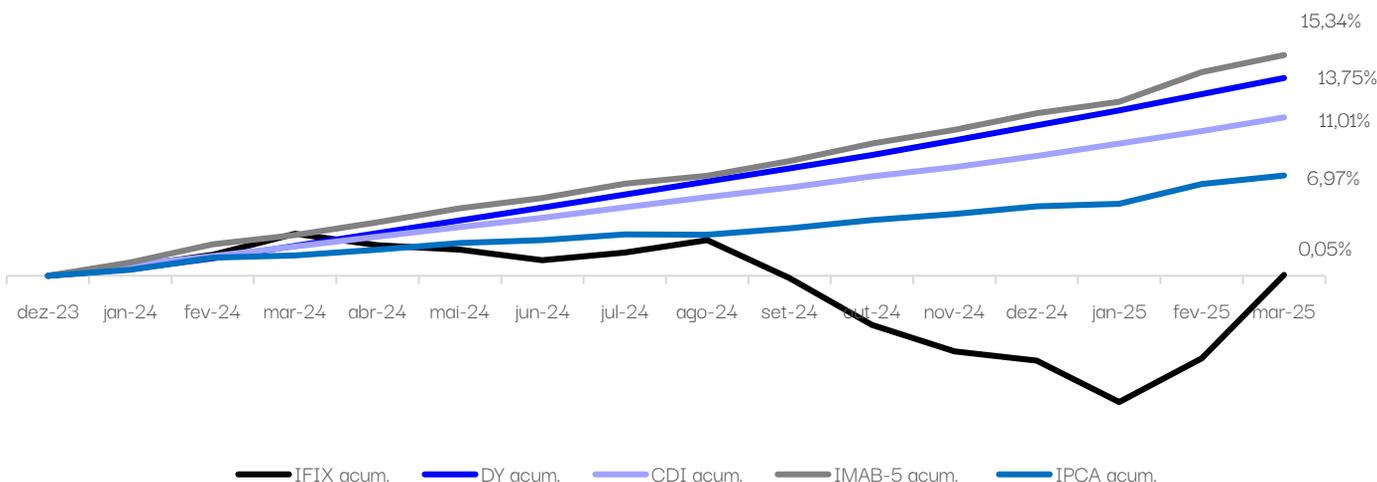
# Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Fev/25	Mar/25	6 meses (Out-Mar)	Desde Fev/24 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	2.213.819	1.564.484	11.887.855	26.039.714
Ganho de Capital RF	237.273	250.975	1.069.169	3.549.566
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	17.670	44.876	189.785	481.300
Dividendos FII	63.503	61.035	229.199	229.199
<b>Receitas</b>	<b>2.532.265</b>	<b>1.921.370</b>	<b>13.376.008</b>	<b>30.299.779</b>
Despesas Operacionais	-233.064	-213.339	-1.355.534	-3.228.584
<b>Despesas</b>	<b>-233.064</b>	<b>-213.339</b>	<b>-1.355.534</b>	<b>-3.228.584</b>
<b>Resultado<sup>3</sup></b>	<b>2.299.201</b>	<b>1.708.031</b>	<b>12.020.474</b>	<b>27.071.195</b>
<b>Distribuição<sup>3</sup></b>	<b>2.102.121</b>	<b>2.102.121</b>	<b>12.003.111</b>	<b>26.234.465</b>
<b>Distribuição média por cota<sup>1</sup></b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,09</b>

## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%
CDI líquido <sup>2</sup> de mês	0,86%
IFIX do mês	6,14%

Rentabilidade acumulada da carteira	13,75%
IMAB-5 acumulado <sup>4</sup>	14,70%
CDI líquido <sup>2</sup> acumulado	11,01%
IFIX acumulado	0,05%
IPCA acumulado	6,97%



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

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

<sup>3</sup> Até jan/24 tínhamos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 36 mil. Reserva final atual de R\$ 0,9 MM.

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

Nota<sup>2</sup>: Reserva de IPCA acumulada de 1,8 MM.

# Movimentações no Portfólio

- Primeira integralização do CRI Ampla no valor de R\$ 3,0 MM, com taxa de IPCA + 11,50% a.a.
- Sétima Integralização do CRI PG - Klabin no valor de R\$ 3,0 MM.
- Amortização do CRI Harmonia da Vila no valor de R\$ 1,2 MM devido ao mecanismo de *cash sweep* pós habite-se.
- Amortização do CRI Bioma no valor de R\$ 0,8 MM devido ao mecanismo de *cash sweep* pós habite-se.
- Amortização do CRI MRV Flex I no valor de R\$ 0,5 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.

## Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo <sup>5</sup>	Index	Taxa. Aquisição	Carência <sup>1</sup>	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual <sup>4</sup> (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Shop. Itaquera <u>24C1526928</u>	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	19,9	9,74%	abr/24	mar/39	35%	7,6
2	CRI	EBM <u>24A2020894</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	16,1	7,85%	jan/24	jan/33	32%	4,3
3	CRI	Pulverizado 1 <u>23L2833549</u>	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,30%	Não	21,2	15,9	7,75%	jan/24	out/34	31%	4,1
6	CRI	PG - Klabin <u>24F2263347</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim <sup>2</sup>	16,3	15,8	7,71%	jul/24	jul/27	53%	4,0
4	CRI	Rio Bravo <u>24A1588305</u>	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	15,6	7,61%	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	14,1	6,87%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
7	CRI	PHV <u>22H2625201</u>	Comercial	Giro de estoque	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	12,7	6,22%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	12,0	5,88%	jan/24	set/34	61%	5,1
9	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim <sup>2</sup>	10,6	10,3	5,01%	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
12	CRI	Technion <u>24F2263347</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	5,9	2,89%	jan/24	set/28	75%	2,2
11	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra em repasse	IPCA+ mensal	10,90%	Não	20,5	5,2	2,53%	jan/24	nov/25	33%	3,0
13	CRI	MRV Flex 2 <u>24I1419236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	4,6	2,25%	set/24	mar/33	63%	3,4
14	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>2</sup>	4,5	4,4	2,13%	jul/24	jul/27	57%	3,0
15	CRI	Ampla 25B3290306	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim <sup>2</sup>	3,0	3,0	1,47%	abr/25	ago/28	43%	2,8
16	CRI	Bioma <u>23H2512601</u>	Residencial	Obra em repasse	DI mensal	5,00%	Não	4,0	2,7	1,34%	jan/24	fev/26	45%	2,4
17	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	1,0	4,4	2,14%	jan/24	abr/28	-	-
	Caixa <sup>3</sup>	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	33,4	33,4	14,85%	-	-	-	-

<sup>1</sup> Todos os CRIs tem pagamento mensal de juros. <sup>2</sup> Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

<sup>3</sup> Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R\$ 2.102.120,80.

<sup>4</sup> Marcação a MTM (Banco Daycoval). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) no página dos comentários do gestor.

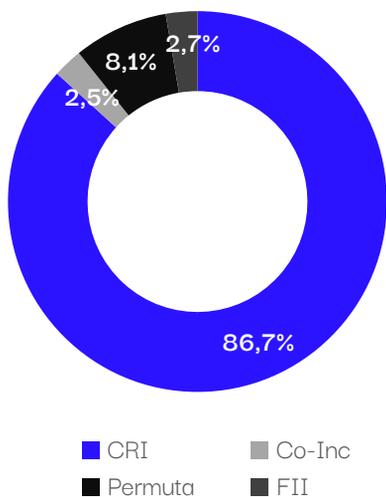
<sup>5</sup> Todas as operações de financiamento de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

# Portfólio Atual

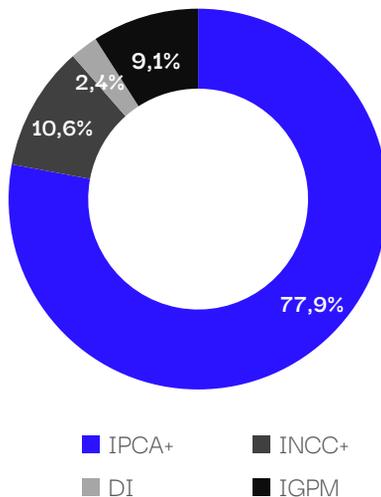
#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	<u>GARE11</u>	Guardian	Fundo Imobiliário	IPCA+	2.617.758	1,28%	5,74%	11,49%
2	FII	<u>VGIR11</u>	Valora	Fundo Imobiliário	DI+	1.231.166	0,60%	7,25%	14,50%
3	FII	<u>MCRE11</u>	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	661.232	0,32%	8,40%	16,80%
4	FII	<u>KNUQ11</u>	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	183.102	0,09%	7,28%	14,56%

## Alocações

Por tipo de Ativo



Por indexador<sup>1</sup>

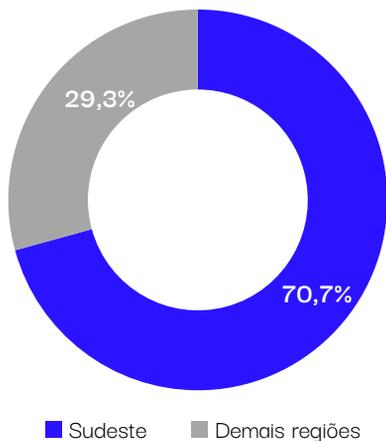


Média de Spread

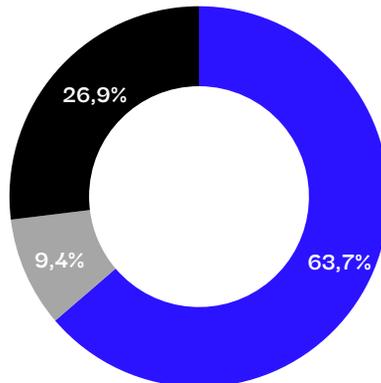
Índice	Curva	MTM <sup>2</sup>
IPCA+	10,04%	10,44%
CDI+	5,00%	4,96%
INCC+	21,69%	21,69%
IGPM+	9,30%	9,45%

- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

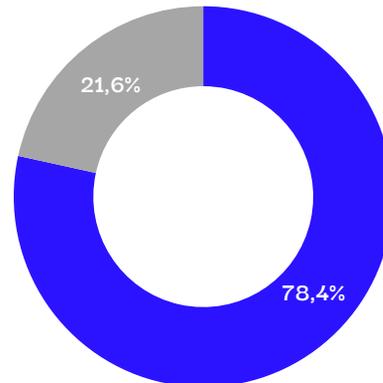
Por região



Por segmento<sup>3</sup>



Por Originação



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

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

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

<sup>1</sup> Considerado caixa aplicado em operações de renda fixa e compromissadas via CRI.

<sup>2</sup> Marcação à Mercado conforme metodologia do administrador do fundo (Banco Daycoval).

<sup>3</sup> Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 92% residencial.

# Mais informações sobre os ativos do portfólio

## CRI Epiroc

### ATIVO 21L0735965

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



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



## CRI Bioma

### ATIVO 23H2512601

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

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

## CRI Technion

### ATIVO 23H0153033

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

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

**TECHNION**  
Engenharia & Tecnologia

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI Harmonia da Vila

### ATIVO 22J1370286

Financiamento de obra residencial na Vila Madalena, São Paulo/SP.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações:  $0,80*(Recebível\ Pós\ Obra) + 0,50*(Estoque\ Residencial) + 0,40*(Estoque\ Comercial) \geq 1,15*Dívida\ Total$
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária

## CRI EBM

### ATIVO 24A2020894

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

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



## Co-incorporação Somos

### Empreendimento Level Home Resort

Operação de equity com a incorporadora Somos que foi fundada por Fernando Razuk, ex-sócio da maior incorporadora do Centro-Oeste. A Somos já desenvolveu e entregou 7 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento Level Home Resort, no bairro Jardim América, em Goiânia, localizado a menos de 5 minutos dos principais bairros e parques da cidade, assim como do Goiânia Shopping,

O fundo terá participação de 50% da SPE desenvolvedora que possui retorno estimado de INCC + 39,94%.

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI MRV - Flex

### ATIVO 23L1605236

CRI pulverizado lastreado em 1218 contratos residenciais de empreendimentos desenvolvidos pela MRV, em todo Brasil. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 64,53%)
- Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de R\$ 330 MM a VP)
- Fundo de reserva de aproximadamente 4,50% do saldo devedor das Séries 1 e 2
- Cota Júnior de 18,75% do saldo devedor do CRI
- Recompra pela MRV, durante o período de obras, em caso de inadimplência
- Recompra pela MRV, após conclusão das obras, em casos sem apresentação de AF



## CRI Pulverizado 1

### ATIVO 23L2833549

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 42%)
- Cota Júnior de 31% (CYCR11 detém somente a sênior)
- Fundo de reserva de R\$ 0,9 MM



## CRI Rio Bravo

### ATIVO 24A1588305

Financiamento para aquisição de prédio residencial, em região nobre da cidade de São Paulo e desenvolvimento das benfeitorias nas áreas privativas.

- Alienação fiduciária dos imóveis em desenvolvimento e futuras benfeitorias
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes de locações e das vendas futuras (Cash Sweep de 80%).
- Fundo de Juros das próximas 8 PMTs
- Fundo de Reserva das próximas 2 PMTs

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI Shopping Metrô Itaquera

**ATIVO 24C1526928**

Operação visando a antecipação do pagamento de outorga referente à concessão da operação do Shopping Metrô Itaquera. O empreendimento é um dos principais polos comerciais da Zona Leste de São Paulo, com um fluxo anual superior a 23 milhões de visitantes. A operação conta com as seguintes garantias:

- Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de 190% da PMT mensal)
- Alienação fiduciária do direito de uso de superfície (LTV de 61,00%)
- Aval solidário dos garantidores



## CRI PHV

**ATIVO 20L0610016**

Operação com garantia de imóveis da PHV, incorporadora de mais de 20 anos de mercado realizando mais de 200 projetos, sobretudo de alto-luxo, e mais de R\$ 2 bi de VGV em unidades lançadas. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de imóveis (LTV de 50%) localizados em Belo Horizonte
- Cessão fiduciária dos contratos de aluguel
- Aval dos sócios
- Fundo de reserva de 3 PMTs de juros

## CRI EBM – Permuta financeira



**ATIVOS 24D3468496, 24D3470114 e 24D3470625**

Operação de permuta financeira com a EBM, incorporadora com mais de 40 anos de atuação, referente ao financiamento da aquisição de 3 terrenos para o desenvolvimento dos empreendimentos: Kazas, localizado em Campinas (SP), e tanto Wish Bueno Six como Wish Aqua, localizados em Goiânia (GO).

O Fundo terá direito a receita líquida das 3 SPEs, com estimativa de retorno em INCC + 16,00% a.a.

A operação conta com o aval dos sócios e mecanismos de proteção contra atraso de obras, postergação da entrega dos projetos e velocidade de vendas.

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI Daxo

### ATIVO 24E2191109

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

A operação conta com as seguintes garantias:

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



## CRI PG - Klabin

### ATIVO 24F2263347

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

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações:  $0,90 * (\text{Recebível Pós Obra}) + 0,60 * (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,15 * \text{Dívida Total}$
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 6 PMTs de juros e correção monetária após habite-se



## CRI SWA – Patriarca

### ATIVOS 24G1627395

Financiamento de obra residencial na Cidade Patriarca, São Paulo/SP.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações:  $(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,60 * (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,30 * \text{Dívida Total}$ .
- Covenant para liberações:  $\text{Recebível Pós Obra} \geq 1,20 * \text{Dívida Total}$ .
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária após habite-se
- Seguro performance de 20% do total do valor de obra

# Mais informações sobre os ativos do portfólio



## CRI MRV – Flex 2

### ATIVO 24I1419236

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



## CRI Ampla

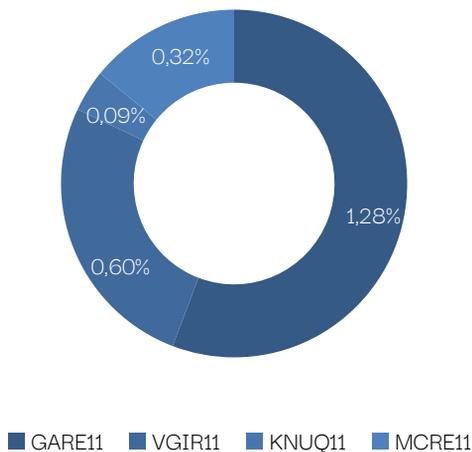
### ATIVO 25B3290306

Financiamento de obra residencial no bairro Vila da Saúde, São Paulo/SP:

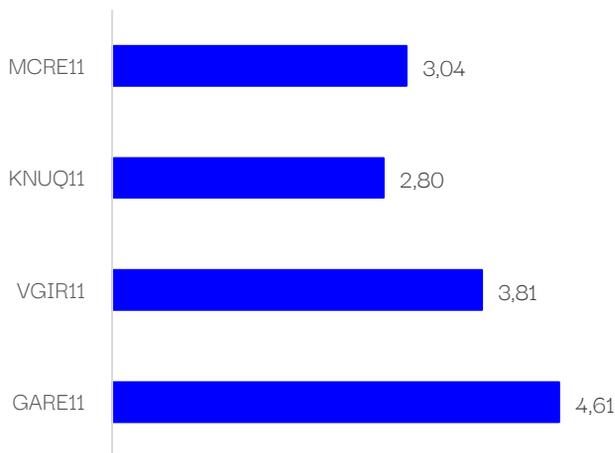
- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto.
- Cessão Fiduciária de dividendos e pró-sóluto de outros projetos
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção após habite-se

# Alocação em ativos de liquidez

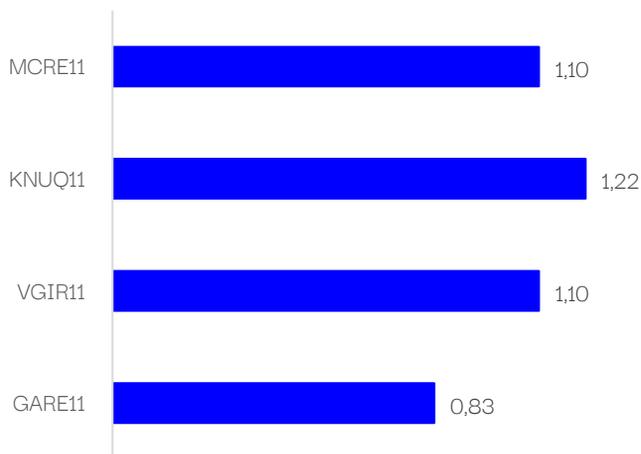
Alocação – FIIs (total 2,29%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias<sup>2</sup>  
(Volume em Milhões)



Distribuição Março (R\$/cota) – FIIs<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Base de cálculo 31/03/2025.

<sup>2</sup>Os 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](mailto:ri@cy.capital)

# Disclaimer

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