

# CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

## RELATÓRIO MENSAL

---

Outubro 2024



# Visão Macroeconômica

O cenário atual está permeado de desafios complexos, e marcado por inflação acima da meta, mercado de trabalho aquecido e um novo ciclo de aperto monetário - com mais aumentos da taxa Selic. Tal conjuntura traz impactos sobre o mercado imobiliário, e sobre o mercado de crédito imobiliário, que passou a intensificar o ajuste no financiamento habitacional, sobretudo para a faixa de renda média. Esse contexto torna o mercado de capitais, em particular de Fundos de Investimento Imobiliários, um instrumento cada vez mais relevante para o financiamento ao setor.

O IPCA continua registrando pressões crescentes. A leitura mais recente mostrou o índice acumulado em 12 meses a 4,76%, ultrapassando o teto da meta de 4,50% estabelecida para o ano, com meta central de 3,00%. Esse desvio reflete, em grande medida, as surpresas inflacionárias do segundo semestre, atribuídas principalmente a fatores climáticos adversos e à depreciação do real frente ao dólar, que têm pressionado os preços em diversas frentes. Na abertura por segmentos, destaca-se a inflação de Alimentação no domicílio, que acumulou alta de 7,28% nos últimos 12 meses, intensificando o impacto no orçamento das famílias. Além disso, o IPCA de Serviços continua apresentando resiliência, e permanece em nível elevado, de 4,55%, amplamente influenciado pelo aquecimento do mercado de trabalho e pela consequente pressão sobre os salários.

O mercado de trabalho brasileiro segue em trajetória de aperto, com a taxa de desemprego atingindo 6,4%, um dos menores patamares desde o início da série histórica (Gráfico 1). Esse cenário reflete diretamente em pressões salariais que impulsionam o consumo, como é possível observar pelo aumento da Renda Nacional Disponível Bruta das Famílias (RNDBF)<sup>1</sup>. Na visão acumulada em 12 meses, a RNDBF cresceu 6,91% (em termos reais, e na variação interanual), como apresentado no Gráfico 2. Esse crescimento na renda disponível tende a sustentar parte das pressões inflacionárias, exigindo atenção em um contexto de política monetária já contracionista.

Gráfico 1: Taxa de desemprego

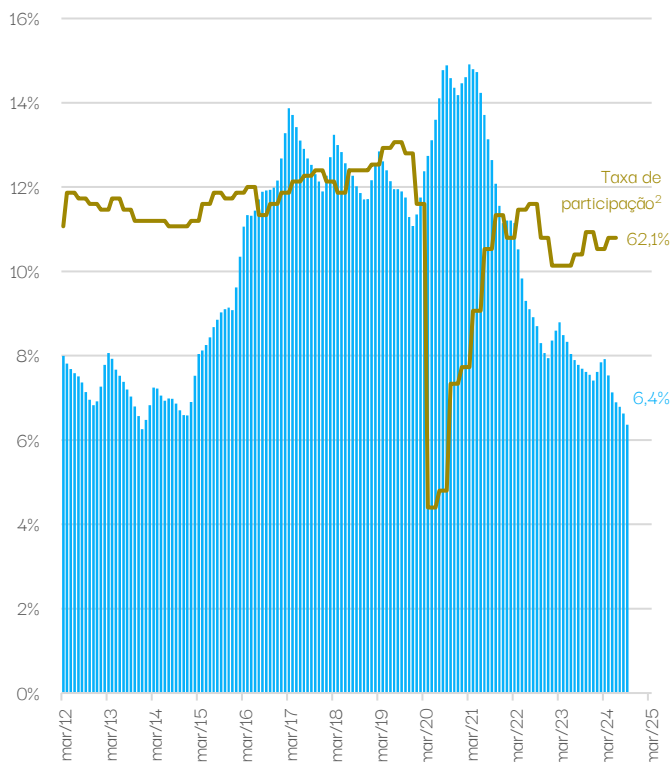
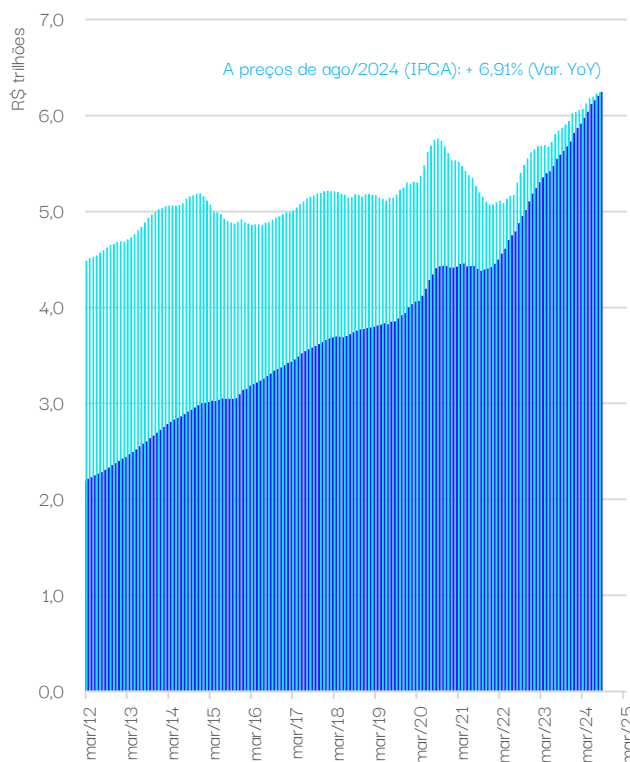


Gráfico 2: Renda disponível das famílias (ex-rendas de propriedades)



Fonte: IBGE e Banco Central. Elaboração cy search

<sup>1</sup> Considerando a RNDBF restrita, que exclui rendas de propriedades, e consolidando dessa forma apenas os rendimentos que são tipicamente destinados ao consumo imediato.

<sup>2</sup> É a proporção de pessoas em idade ativa que estão trabalhando ou procurando emprego, em relação à população total em idade ativa para trabalhar.

# Visão Macroeconômica

Diante das persistentes pressões inflacionárias e de um balanço de riscos ainda assimétrico para cima para os cenários prospectivos de inflação, o **Copom decidiu elevar a taxa Selic em +0,50 p.p.** em sua última reunião, **para 11,25% a.a.** Esse movimento sinaliza que o Banco Central segue buscando a convergência da inflação para o centro da meta, especialmente considerando os riscos adicionais que ainda pairam sobre o cenário inflacionário – como as incertezas no ambiente externo, em particular com relação à conjuntura econômica dos Estados Unidos, e a permanente desancoragem das expectativas no cenário doméstico. As **incertezas em torno da política fiscal**, com impactos potenciais nas contas públicas e na estabilidade de longo prazo, **também pressionaram significativamente as curvas de juros futuros nas últimas semanas.**

O **aquecimento do mercado de trabalho tem impulsionado o setor imobiliário, gerando alta demanda para a compra de imóveis novos.** No entanto, **com a taxa Selic elevada, observa-se um ambiente de captação mais restrito na poupança, o que traz desafios ao mercado de crédito imobiliário, atualmente em fase de ajuste.** No crédito imobiliário para pessoas físicas, a pressão se concentra no segmento de renda média, especialmente em imóveis financiados pelo SFH, mas fora do programa MCMV (com valores entre R\$ 350 mil e R\$ 1,5 milhão). Nesse contexto, as instituições financeiras têm ajustado suas políticas de financiamento, com destaque para as recentes mudanças promovidas pela Caixa Econômica Federal<sup>3</sup>, principal agente financiador do setor.

No financiamento imobiliário para pessoas jurídicas, o cenário é marcado pelo aumento nas concessões a taxas reguladas (com variação interanual de +42% no acumulado em 12 meses), em grande parte aquelas direcionadas dentro do programa MCMV, enquanto o volume de concessões a taxas de mercado tem apresentado estabilidade ou queda (-5% no acumulado em 12 meses). **Esse ambiente reforça a importância do mercado de capitais, sobretudo dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), que têm se tornado cada vez mais essenciais para o financiamento do setor imobiliário.** A crescente demanda por funding alternativo ilustra como os FIIs desempenham um papel estratégico no contexto de maior seletividade do crédito bancário, destacando-se como um canal relevante de captação e investimento para o setor.

Gráfico 3: Saldo de crédito e disponibilidade de funding  
Crédito imobiliário a taxas reguladas (R\$ bi)

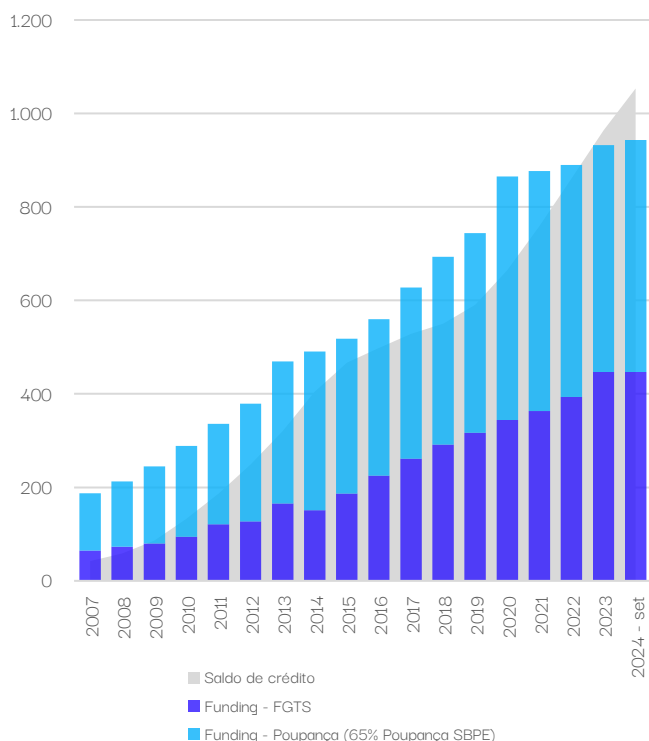
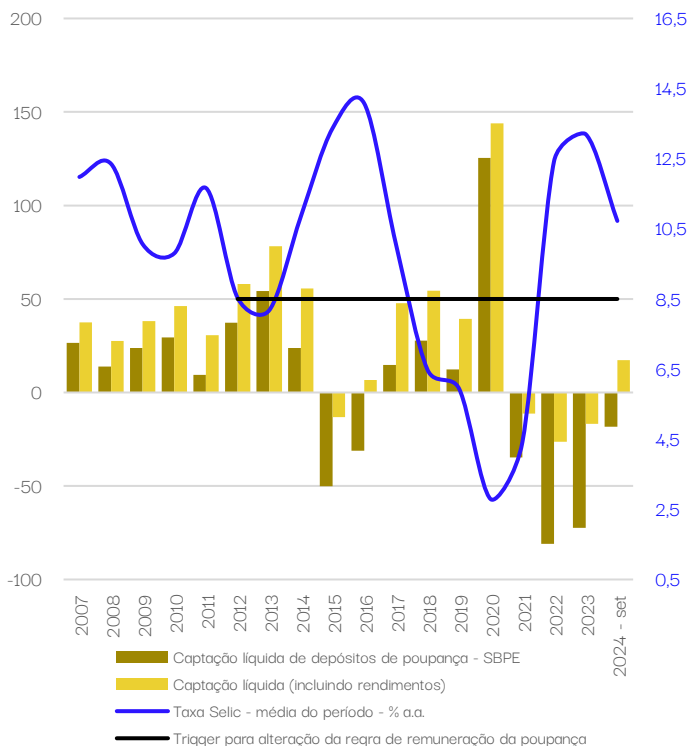


Gráfico 4: Captação da Poupança (R\$ bi)  
versus Taxa Selic (%)



Fonte: IBGE e Banco Central. Elaboração **cy search**

<sup>3</sup> As mudanças recentes implementadas pela Caixa Econômica Federal ilustram a adaptação dos agentes financeiros para adequar o financiamento imobiliário à nova realidade econômica. O banco reduziu o valor financiado de 80% para 70% nos casos de tabela SAC, e de 70% para 50% pela tabela Price.

# Visão Macroeconômica

No **mercado de capitais**, as últimas semanas foram marcadas pelo **aumento da volatilidade**, refletidas no comportamento das NTN-Bs e das curvas de juros prefixadas - impulsionado pelas incertezas econômicas e fiscais. Esse movimento se traduziu diretamente na marcação dos nossos CRIs e na saída de capital dos FIIs, pressionando para baixo o preço das cotas. O Gráfico 5 ilustra a relação inversa entre o IDkA Pré - um índice que acompanha o retorno dos títulos prefixados de duração constante - e o IFIX, demonstrando como **a queda nos preços dos FIIs se correlaciona negativamente com a alta nas taxas pré**. Além disso, no Gráfico 6, o **IDkA IPCA dos últimos 30 dias destaca o aumento na volatilidade das taxas de juros reais futuras, o que acentua o impacto nas marcações de mercado dos ativos indexados ao IPCA, como os CRIs**. Esses ajustes refletem a percepção de risco e os custos de captação mais elevados, ambos fatores que exercem pressão negativa sobre o preço das cotas e, de forma geral, sobre o desempenho dos FIIs.

Para a leitura do Gráfico 6: (i) as linhas azuis são mais escuras quando se referem ao período mais recente, e (ii) a linha amarela se refere ao último dia útil.

Gráfico 5: IDkA Pré e IFIX

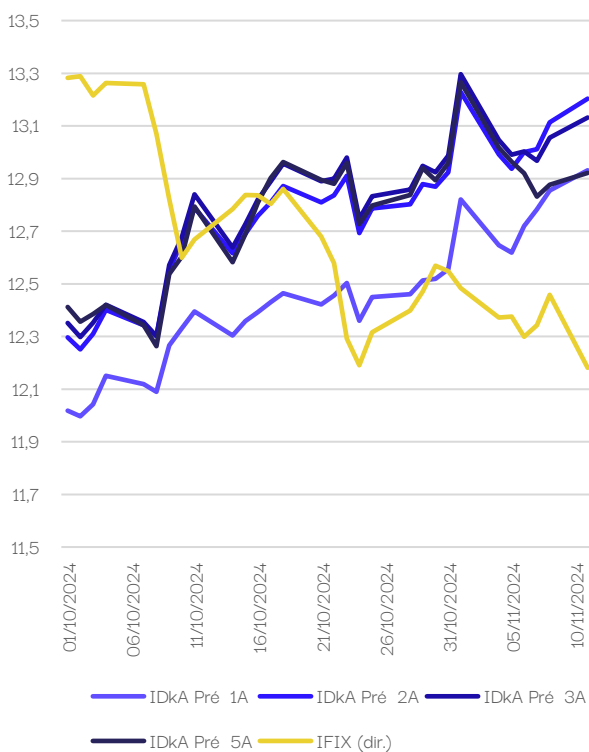
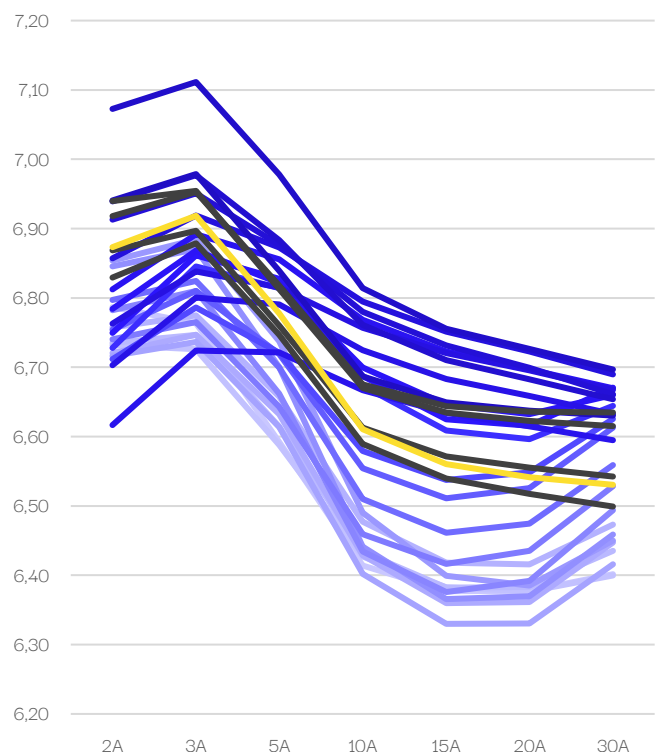


Gráfico 6: Índice de duração constante IPCA da ANBIMA (IDkA IPCA)



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

# Comentários Cy.capital

A distribuição do mês de outubro foi de R\$ 0,09<sup>1</sup> por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 10,98% a.a., resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,07% a.a.

Ao longo do mês, tivemos R\$ 7,2 MM de amortização extraordinária proveniente de 3 CRIs, comprovando a robustez da estrutura de nossas alocações. O destaque se refere ao CRI Harmonia da Vila, lastreado em um financiamento de obra residencial que teve seu habite-se emitido, assim gerando R\$ 4,5 MM de amortização devido ao mecanismo de cash sweep a partir da entrega do projeto. As outras amortizações foram de R\$ 1,8 MM no CRI Rio Bravo, devido a comercialização de unidades objeto de garantia, e de R\$ 0,9 MM no CRI Pulverizado Residencial I, como consequência da antecipação de pagamentos de contratos lastro da operação.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, tivemos mais uma integralização no CRI SWA - Patriarca, conforme evolução das obras, no valor de R\$ 0,7 MM. Também houve o recebimento do prêmio de R\$ 0,1 MM devido a estruturação do CRI Technion, conforme acordo contratual. Este prêmio será distribuído aos cotistas até o final do semestre.

O fundo encerrou o mês com mais de 90% do seu PL alocado. O portfólio é composto por 16 operações, divididas em 15 CRIs e 1 Co-incorporação, sendo a maior parte delas localizadas na região Sudeste, além de aproximadamente 76% serem de origem própria.

A previsão da gestão é de um aumento na distribuição, tanto pelo fundo possuir uma reserva legal de aproximadamente R\$ 0,03 por cota, quanto pelas últimas alocações realizadas que contribuirão para o aumento do resultado futuro.

## Características do Portfólio

**R\$ 0,09/cota<sup>1</sup>**

Cota base 10  
Distribuição Out/24

**10,98%**

Yield Anualizado da  
distribuição de Out/24<sup>2</sup>

**R\$ 0,08/cota**

Cota base 10  
distribuição média

**10,30%**

Yield Anualizado da  
distribuição média<sup>2</sup>

**91,22%**

Percentual Alocado

**15**

CRIs

**1**

Co-inc

**4.546**

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<sup>3</sup>:

(Data base 31/10/24)

R\$ 207.287.745,78

### Patrimônio Líquido:

(Data base 31/10/24)

R\$ 207.287.745,78

### Planilha de Fundamentos



<sup>1</sup> Distribuição de 0,086 por cota.

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

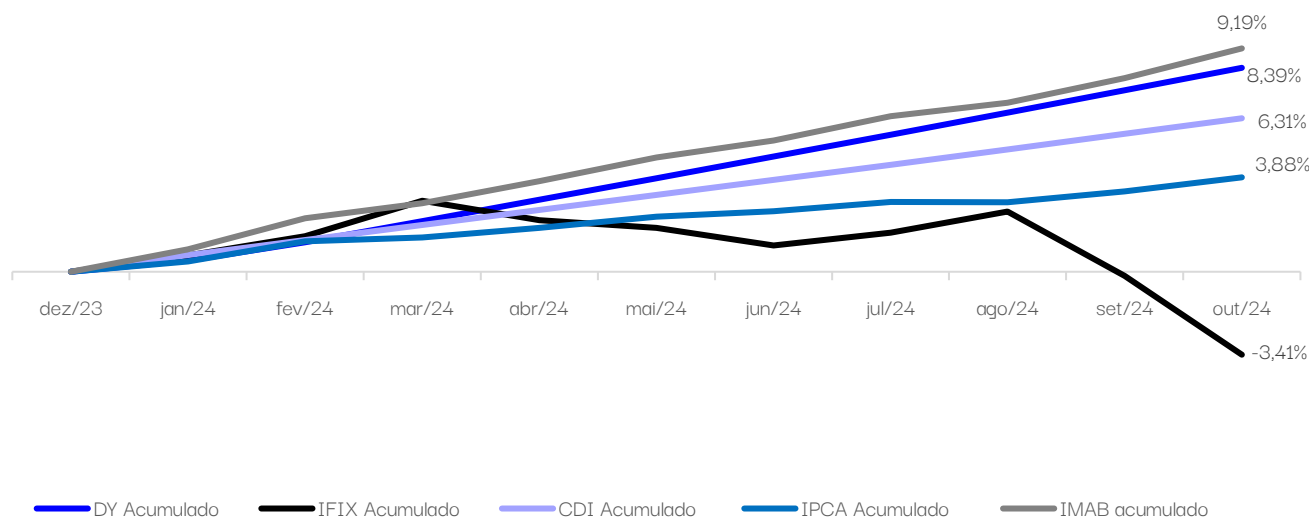
<sup>3</sup> Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

# Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Set/24	Out/24	6 meses (Mai-Out)	Desde Jan/24 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	2.207.497	1.585.285	11.315.647	15.778.033
Ganho de Capital RF	93.817	89.711	881.131	3.541.485
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	41.483	103.670	395.185	395.185
Dividendos FII	0	0	0	0
<b>Receitas</b>	<b>2.342.797</b>	<b>1.778.666</b>	<b>12.591.963</b>	<b>19.714.703</b>
Despesas Operacionais	-240.360	-229.945	-1.446.556	-2.112.883
<b>Despesas</b>	<b>-240.360</b>	<b>-229.945</b>	<b>-1.446.556</b>	<b>-2.112.883</b>
<b>Resultado<sup>3</sup></b>	<b>2.102.437</b>	<b>1.548.721</b>	<b>11.145.407</b>	<b>17.601.820</b>
<b>Distribuição<sup>3</sup></b>	<b>1.807.824</b>	<b>1.807.824</b>	<b>10.846.941</b>	<b>17.005.308</b>
<b>Distribuição média por cota<sup>1</sup></b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>	<b>0,08</b>

## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	0,86%	Rentabilidade acumulada da carteira	8,39%
CDI líquido <sup>2</sup> de outubro	0,61%	IMAB-5 Acumulado <sup>4</sup>	9,19%
IFIX do mês	-3,25%	CDI líquido <sup>2</sup> Acumulado	6,31%
		IFIX Acumulado	-3,41%
		IPCA Acumulado	3,88%



<sup>1</sup>Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa.

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

<sup>3</sup>Reserva acumulada total de R\$ 597 mil.

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

Nota<sup>5</sup>: Reserva de IPCA acumulada de 866 mil.

# Movimentações no Portfólio

- Terceira integralização do CRI SWA - Patriarca no valor de R\$ 0,7 MM, com taxa de IPCA + 10,90% a.a.
- Amortização do CRI Harmonia da Vila no valor de R\$ 4,5 MM devido ao mecanismo de cash sweep pós habite-se.
- Amortização do CRI Pulverizado 1 no valor de R\$ 0,9 MM devido a comercialização de unidades objeto de garantia.
- Amortização do CRI Rio Bravo no valor de R\$ 1,8 MM devido a comercialização de unidades objeto de garantia.

## Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa Aquisição	Carência (TAI)	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual <sup>2</sup> (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
2	CRI	MRV Flex <a href="#">23L1605236</a>	Residencial	Pulverizado	IPCA+	10,07%	Não	22,0	20,6	9,92%	jan/24	set/34	61%	5,1
4	CRI	Shop. Itaquera <a href="#">24C1526928</a>	Comercial	Comercial	IPCA+	9,11%	Não	20,5	20,6	9,91%	abr/24	mar/39	35%	7,6
1	CRI	Rio Bravo <a href="#">24A1588305</a>	Residencial	Aquisição	IPCA+	9,50%	Não	24,3	19,6	9,45%	jan/24	out/34	34%	4,0
6	CRI	EBM <a href="#">24A2020894</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	9,30%	Não	20,3	17,9	8,65%	jan/24	jan/33	32%	4,3
5	CRI	Pulverizado 1 <a href="#">23L2833549</a>	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+	9,30%	Não	21,5	17,7	8,53%	jan/24	out/34	31%	4,1
3	CRI	Harmonia da Vila <a href="#">22J1370286</a>	Residencial	Obra	IPCA+	10,90%	Sim <sup>1</sup>	20,5	16,2	7,81%	jan/24	nov/25	33%	3,0
7	CRI	PHV 22H2625201	Comercial	Giro de estoque	IPCA+	9,80%	Não	14,5	13,7	6,60%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	EBM - Perm. Fin. <a href="#">24D3470114</a> <a href="#">24D3470625</a> <a href="#">24D3468496</a>	Permuta financeira	Residencial	INCC+	16,00%	Sim	12,5	13,3	6,42%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
9	CRI	Daxo <a href="#">24E2191109</a>	Residencial	Obra	IPCA+	11,00%	Não	10,6	10,5	5,06%	jun/24	set/27	38%	3,0
10	CRI	Epiroc <a href="#">23F2910406</a>	Comercial	Obra	IPCA+	11,00%	Não	7,0	7,4	3,58%	jan/24	out/33	77%	3,1
11	CRI	PG - Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+	9,80%	Sim <sup>1</sup>	7,4	7,4	3,55%	jul/24	jul/27	53%	4,0
12	CRI	Technion 24F2263347	Comercial	Obra	IPCA+	12,00%	Não	8,6	6,5	3,11%	jan/24	set/28	75%	2,2
13	CRI	MRV Flex 2 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+	9,57%	Sim	5,0	5,0	2,41%	set/24	mar/33	63%	3,4
15	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+	10,90%	Sim <sup>1</sup>	4,5	4,5	2,15%	jul/24	jul/27	57%	3,0
14	CRI	Bioma <a href="#">23H2512601</a>	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Não	4,0	4,1	1,96%	jan/24	fev/26	45%	2,4
16	Co-Inc	<a href="#">Somos</a> Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	1,0	4,4	2,12%	jan/24	abr/28	-	-
		Caixa <sup>2</sup> Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	18,2	18,2	8,78%	-	-	-	-

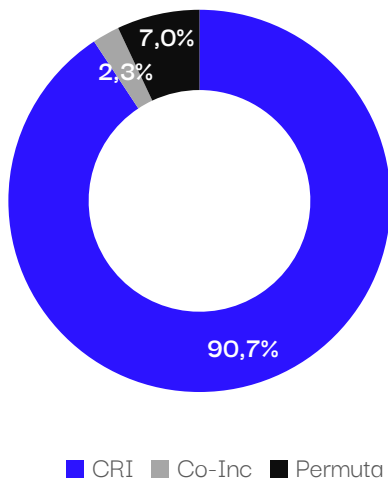
<sup>1</sup> Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

<sup>2</sup> Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R\$ 1.807.823,89

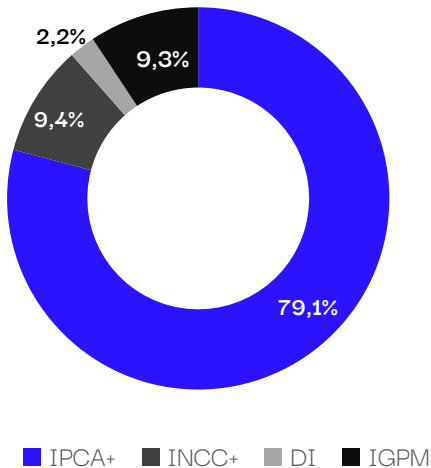
<sup>3</sup> Marcação a MTM (Banco Daycoval). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) no página dos comentários do gestor

# Alocações

Por tipo de Ativo



Por indexador<sup>1</sup>

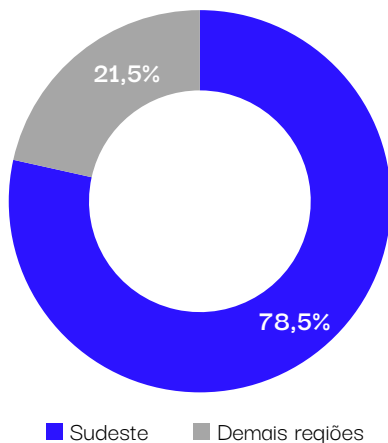


Média de Spread

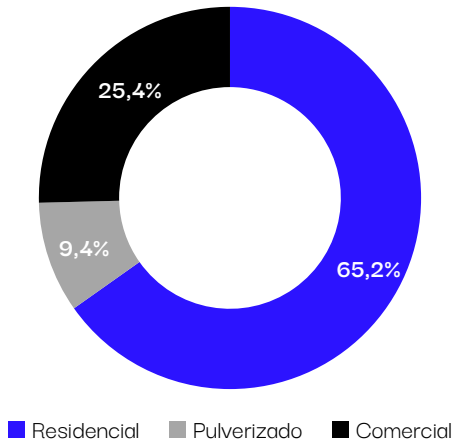
Índice	Curva	MTM <sup>2</sup>
IPCA+	10,07%	10,14%
CDI+	5,00%	4,94%
INCC+	21,93%	21,92%
IGPM+	9,30%	9,44%

- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

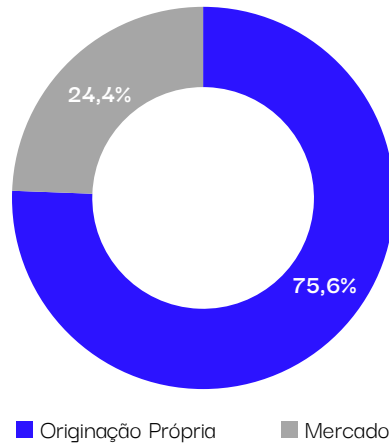
Por região



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 LFT 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:  $0,80^*(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,50^*(\text{Estoque Residencial}) + 0,40^*(\text{Estoque Comercial}) \geq 1,15^*\text{Dívida Total}$
- 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
- 
-

# 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

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.