

---

# CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

## RELATÓRIO MENSAL

---

Novembro 2024



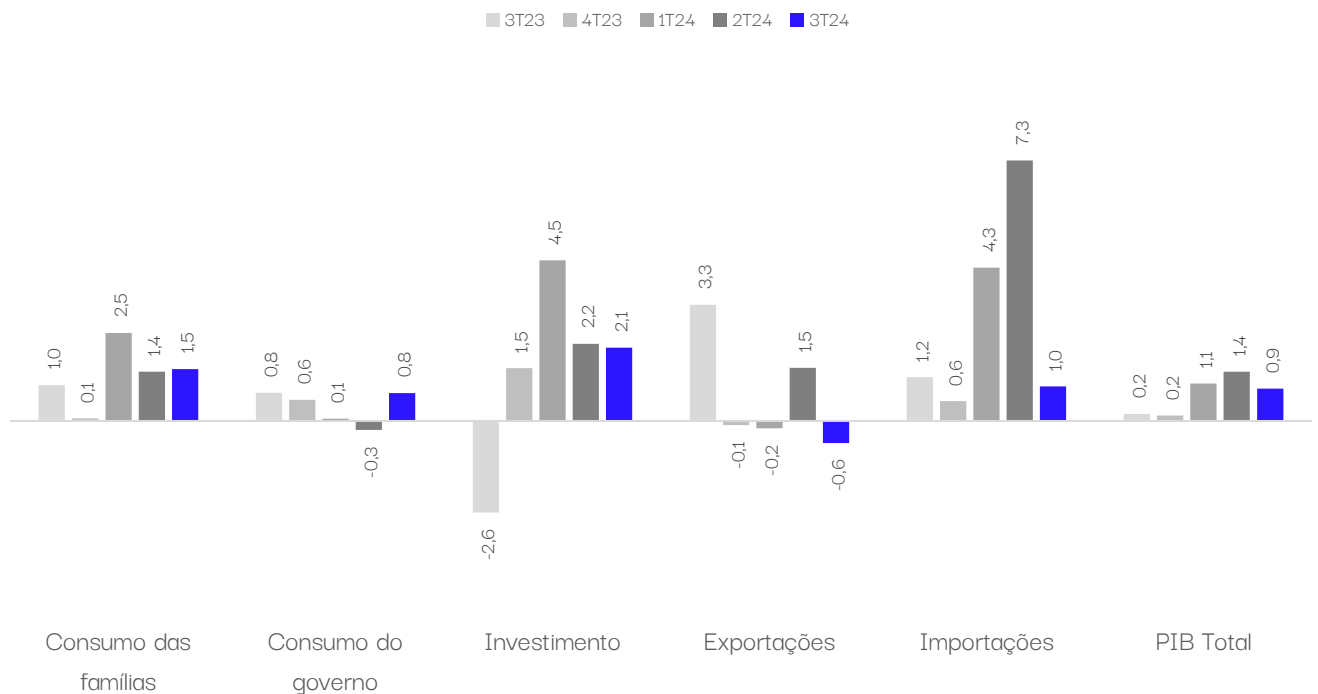
# Visão Macroeconômica

O cenário econômico das últimas semanas foi marcado pela **deterioração das condições financeiras**, em grande parte **impulsionada pelas incertezas fiscais e seus desdobramentos**. A política fiscal esteve no centro das atenções, com o pacote de ajuste do governo frustrando expectativas do mercado e gerando alta no dólar e nas taxas de juros futuras. Ao mesmo tempo, a inflação continua sendo uma preocupação central, com o IPCA acumulado em 12 meses acima do teto da meta, pressionado por um câmbio depreciado e uma economia aquecida. O PIB do 3º trimestre reforça essa constatação, com crescimento robusto e demanda interna elevada. Em resposta, o mercado ajusta suas projeções para a política monetária, precificando taxas de juros mais altas como forma de conter a inflação e ancorar as expectativas.

A política fiscal dominou o cenário econômico recente, destacando-se como o principal tema de atenção. O **anúncio do pacote de ajuste fiscal** pelo governo foi **recebido com ceticismo** pelo mercado financeiro, gerando uma deterioração nas condições financeiras: o **dólar subiu** e as **taxas de juros futuros dispararam**. O pacote **foi criticado por conter medidas consideradas insuficientes para conter o crescimento da dívida pública**. Além disso, a **proposta de isenção de Imposto de Renda para quem ganha até R\$ 5 mil mensais gerou preocupações adicionais**. Embora possa aliviar o bolso das famílias, a medida enfrenta questionamentos sobre a falta de compensação fiscal, que poderia comprometer a arrecadação do governo. Ainda mais preocupante é o potencial dessa iniciativa para aquecer a economia em um momento em que a inflação já é uma preocupação central, dado que a atividade econômica opera acima do seu potencial.

O cenário inflacionário segue desafiador, com o **IPCA mostrando piora nas últimas leituras**. No **acumulado em 12 meses**, o índice **alcançou 4,87%**, ultrapassando o teto da meta de inflação de 4,50%. A aceleração foi puxada pelo **IPCA de Serviços**, que subiu para **4,68%**, e pelo **IPCA de Alimentação no domicílio**, que chegou a **8,41%**. Além disso, a depreciação cambial exerceu pressão adicional sobre os preços de produtos industriais, fazendo o **IPCA de Industriais** saltar de 1,80% para **2,50%**. A **média dos núcleos** de inflação monitorados pelo Banco Central também subiu, atingindo **4,21%**. Essa piora nos indicadores de inflação, combinada com a falta de clareza sobre a estabilização da dívida pública, levou a mais uma rodada de aumento nas expectativas de inflação para 2025 e 2026.

Gráfico 1: PIB por componente da demanda. Taxa trimestral, com ajuste sazonal (%)



Fonte: IBGE. Elaboração: **cy.search**

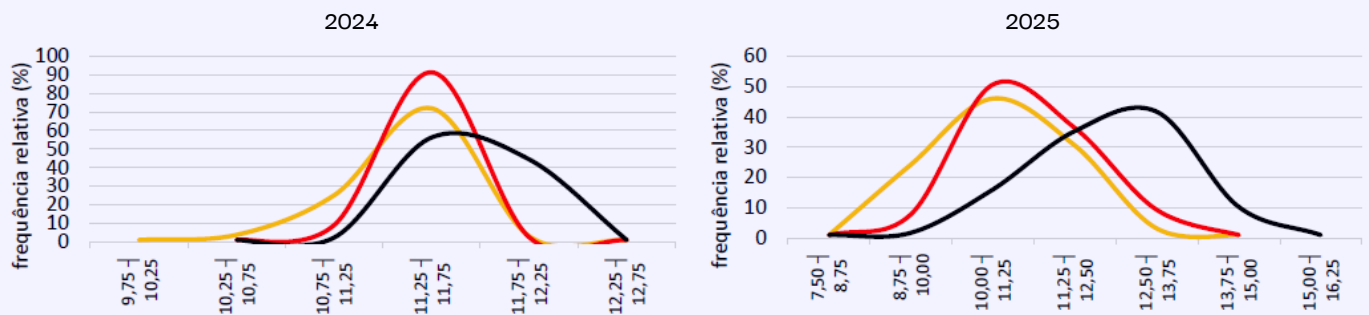
# Visão Macroeconômica

A economia brasileira manteve seu ritmo aquecido no 3º trimestre de 2024, com o PIB registrando um crescimento de +0,9% em relação ao trimestre anterior (+4,0% na comparação anual). O consumo das famílias foi o principal motor desse desempenho, com alta de +1,5%, refletindo um mercado de trabalho resiliente e maior disponibilidade de crédito. Outro destaque foi o avanço do investimento produtivo, que cresceu +2,1% na base trimestral. Os gastos do governo tiveram alta de +0,8%, nessa mesma base de comparação, enquanto o setor externo teve contribuição negativa, com as importações crescendo mais do que as exportações. Esses resultados, detalhados no Gráfico 1, reforçam a visão de que a atividade econômica continua operando em um patamar elevado, com impactos relevantes sobre a inflação.

O cenário fiscal e macroeconômico atual tem elevado a pressão sobre a política monetária. O pacote fiscal apresentado pelo governo frustrou expectativas ao não propor medidas robustas e graduais para conter o crescimento das despesas públicas, o que agravou a desancoragem das expectativas de inflação. Esse movimento ocorre em um contexto de câmbio mais depreciado e atividade econômica aquecida, fatores que adicionam pressão inflacionária. Esse cenário leva o Copom a reavaliar seu ciclo de aperto monetário, e o mercado passa a precificar a necessidade de juros ainda altos para conter a inflação.

Gráfico 2: Distribuições de frequências - Expectativas de Mercado para a Taxa Selic

Data das expectativas: 30/9/24 31/10/24 29/11/24



Fonte: Focus - Banco Central.

# Comentários Cy.capital

A distribuição do mês de novembro foi de aproximadamente R\$ 0,10<sup>1</sup> por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,27% a.a., resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,16% a.a.

Ao longo do mês, investimos cerca de R\$ 4,9 MM no FII GARE11 via mercado secundário, com preço médio de aquisição inferior ao praticado na oferta de emissão de cotas do fundo, em novembro. O GARE11 conta com liquidez alta, negociando em média mais de R\$ 9,0 MM por dia, além de ter alcançado um *dividend yield* de 13,00% a.a. nos últimos 12 meses. Vale ressaltar que em seu portfólio existem imóveis locados para empresas renomadas, em contratos atípicos de longo prazo.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, tivemos R\$ 1,2 MM de amortização extraordinária referente ao CRI Harmonia da Vila, lastreado em um financiamento de obra residencial que teve seu habite-se emitido em outubro, assim gerando amortização devido ao mecanismo de cash sweep a partir da entrega do projeto.

O fundo encerrou o mês com mais de 92,00% 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%,00 serem de origem própria.

A gestão prevê uma distribuição futura em linha com a deste mês tanto por possuir uma reserva legal de aproximadamente R\$ 0,03 por cota, quanto pelos últimos investimentos que aumentaram a taxa média de alocação do fundo.

## Características do Portfólio

**R\$ 0,10/cota<sup>1</sup>**

Cota base 10  
Distribuição Nov/24

**12,27%**

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

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

Cota base 10  
distribuição média

**10,53%**

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

**92,35%** Percentual Alocado

**15** CRIs

**1** FIIs

**1** Co-inc

**4.519** 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 29/11/24)  
R\$ 206.122.376,31

### Patrimônio Líquido:

(Data base 29/11/24)  
R\$ 206.122.376,31

### Planilha de Fundamentos



<sup>1</sup> Distribuição de 0,095 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.

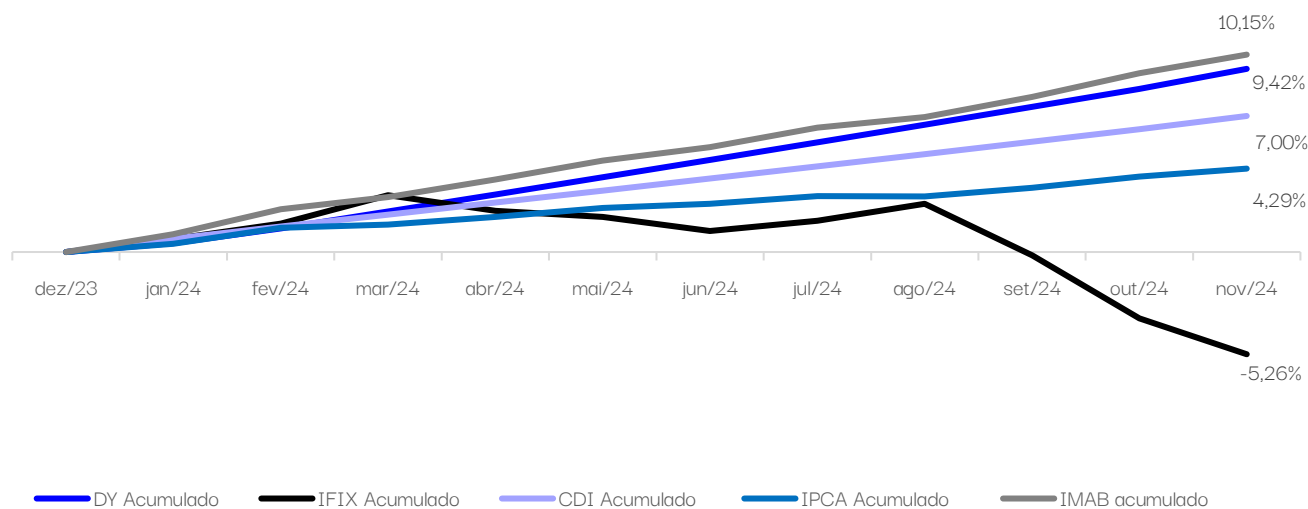
<sup>3</sup> Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

# Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Out/24	Nov/24	6 meses (Jun-Nov)	Desde Jan/24 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.585.285	2.140.037	11.971.286	17.918.070
Ganho de Capital RF	89.711	103.113	734.977	3.644.598
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	103.670	23.568	418.752	418.752
Dividendos FII	0	3.031	3.031	3.031
<b>Receitas</b>	<b>1.778.666</b>	<b>2.269.749</b>	<b>13.128.047</b>	<b>21.984.452</b>
Despesas Operacionais	-229.945	-245.833	-1.420.571	-2.358.715
<b>Despesas</b>	<b>-229.945</b>	<b>-245.833</b>	<b>-1.420.571</b>	<b>-2.358.715</b>
<b>Resultado<sup>3</sup></b>	<b>1.548.721</b>	<b>2.023.917</b>	<b>11.707.476</b>	<b>19.625.737</b>
<b>Distribuição<sup>3</sup></b>	<b>1.807.824</b>	<b>1.997.015</b>	<b>11.036.133</b>	<b>19.002.323</b>
<b>Distribuição média por cota<sup>1</sup></b>	<b>0,09</b>	<b>0,10</b>	<b>0,09</b>	<b>0,08</b>

## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	0,95%	Rentabilidade acumulada da carteira	9,42%
CDI líquido <sup>2</sup> de novembro	0,64%	IMAB-5 Acumulado <sup>4</sup>	10,15%
IFIX do mês	-1,91%	CDI líquido <sup>2</sup> Acumulado	7,00%
		IFIX Acumulado	-5,26%
		IPCA Acumulado	4,29%



<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\$ 623 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 1.1 MM.

# Movimentações no Portfólio

- Aquisição de 552.334 cotas do FII GARE11 como estratégia de diversificação do portfólio.
- Amortização do CRI Harmonia da Vila no valor de R\$ 1,2 MM devido ao mecanismo de cash sweep pós habite-se.

## 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)	
1	CRI	Shop. Itaquera <a href="#">24C1526928</a>	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	20,5	9,92%	abr/24	mar/39	35%	7,6	
2	CRI	MRV Flex <a href="#">23L1605236</a>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	20,2	9,78%	jan/24	set/34	61%	5,1	
3	CRI	Rio Bravo <a href="#">24A1588305</a>	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	19,0	9,18%	jan/24	out/34	34%	4,0	
4	CRI	EBM <a href="#">24A2020894</a>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,3	17,6	8,51%	jan/24	jan/33	32%	4,3	
5	CRI	Pulverizado 1 <a href="#">23L2833549</a>	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,30%	Não	21,5	17,4	8,43%	jan/24	out/34	31%	4,1	
6	CRI	Harmonia da Vila <a href="#">22J1370286</a>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>1</sup>	20,5	15,0	7,26%	jan/24	nov/25	33%	3,0	
7	CRI	PHV 22H2625201	Comercial	Giro de estoque	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	13,5	6,53%	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	13,5	6,53%	mai/24	abr/29	n.a	n.a	
9	CRI	Daxo <a href="#">24E2191109</a>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,6	10,4	5,04%	jun/24	set/27	38%	3,0	
10	CRI	Epiroc <a href="#">23F2910406</a>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,0	7,3	3,56%	jan/24	out/33	77%	3,1	
11	CRI	PG - Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim <sup>1</sup>	7,4	7,3	3,54%	jul/24	jul/27	53%	4,0	
12	CRI	Technion 24F2263347	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	6,3	3,07%	jan/24	set/28	75%	2,2	
13	CRI	MRV Flex 2 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Sim	5,0	4,9	2,38%	set/24	mar/33	63%	3,4	
15	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>1</sup>	4,5	4,4	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	4,0	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 <sup>2</sup>	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	15,8	15,8	7,65%	-	-	-	-

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	GARE11	Guardian	Fundo Imobiliário	IPCA+	4.915.773	2,38%	12,91%	12,91%

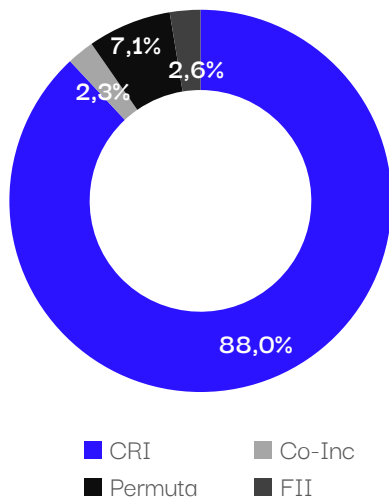
<sup>1</sup> Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

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

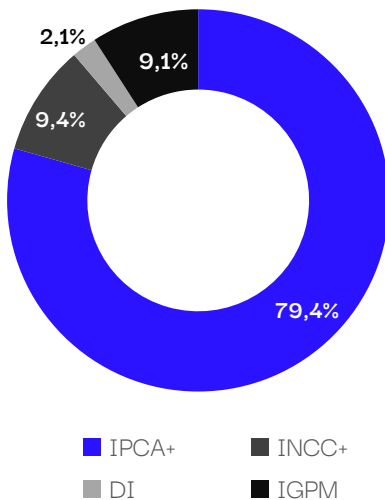
<sup>3</sup> Marcação a MTM (Banco Daycoval). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) na página dos comentários do gestor

# Alocações

Por tipo de Ativo



Por indexador<sup>1</sup>

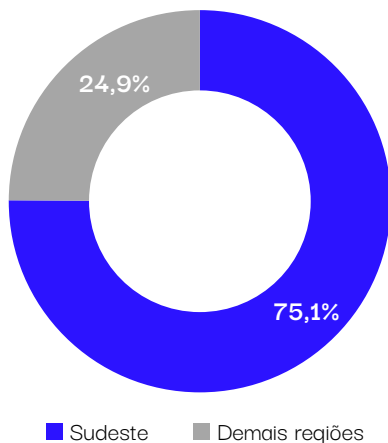


Média de Spread

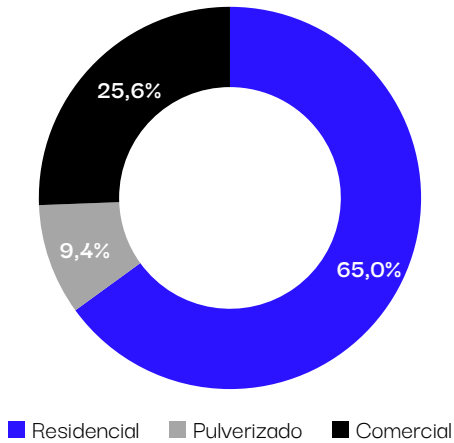
Índice	Curva	MTM <sup>2</sup>
IPCA+	10,16%	10,22%
CDI+	5,00%	4,95%
INCC+	21,89%	21,89%
IGPM+	9,30%	9,50%

- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

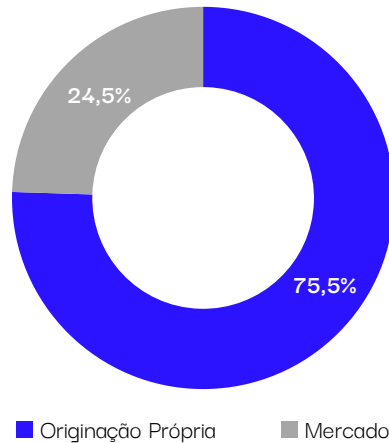
Por região



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.