

CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Abril 2025



Visão Macroeconômica

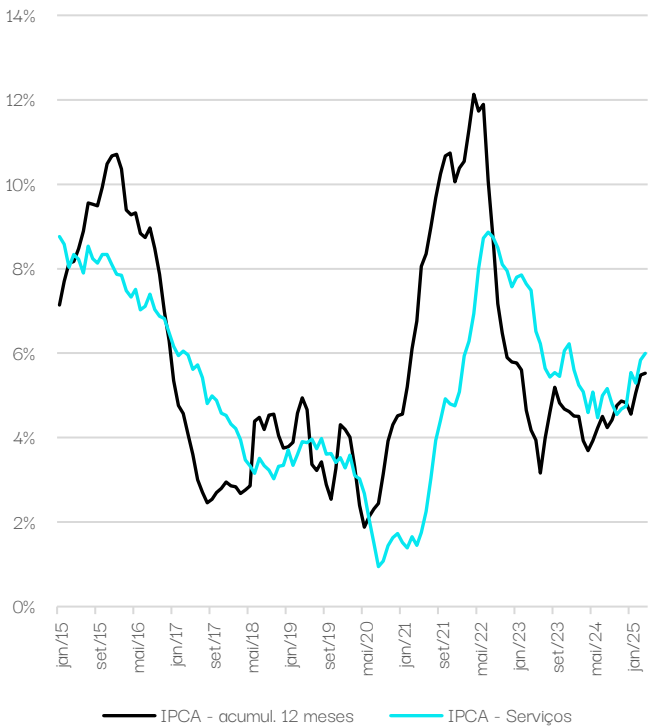
A inflação segue pressionada no Brasil. O **IPCA** acumulado em 12 meses atingiu **5,53%**, enquanto a média dos **núcleos** acompanhados pelo Banco Central registrou **5,26%** – ambos acima do teto da meta de 4,50%. Ainda assim, a avaliação do Comitê de Política Monetária (**Copom**) na reunião da semana passada foi de que **o balanço de riscos para a inflação está mais equilibrado**. Isso porque o comitê está concentrado no horizonte relevante da política monetária, que atualmente se estende até o final de 2026. Para esse período, a projeção de inflação no cenário de referência do Banco Central está em 3,60% – acima do centro da meta de 3,00%, mas ainda dentro do intervalo de tolerância estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional. Essa sinalização reforça a **percepção de que, salvo novas surpresas, o ciclo de alta da Selic pode ter se encerrado com o aumento de 0,50 p.p., que levou a taxa básica a 14,75% a.a.**

O comunicado pós-reunião reforçou que a **política monetária se encontra em território suficientemente contracionista e que os efeitos acumulados dos aumentos anteriores ainda estão em fase de propagação sobre a economia**. Apesar de um cenário ainda caracterizado por inflação elevada, expectativas desancoradas, atividade econômica resiliente e pressões no mercado de trabalho, o Copom entende que o atual nível da Selic deve ser suficiente para conduzir a inflação de volta à meta ao longo do tempo.

Entre os **riscos de alta para o cenário inflacionário**, o comunicado destacou três pontos principais:

- uma **desancoragem das expectativas** por período mais prolongado,
- uma **maior resiliência na inflação de serviços** do que a projetada em função de um hiato do produto mais positivo, e

Gráfico 1: IPCA e inflação de Serviços



Fonte: IBGE e Banco Central.

Gráfico 2: Pesquisa de Estabilidade Financeira
Nuvem de palavras descrevendo o risco mais importante



Nota: a nuvem de palavras é compilada a partir da análise textual do risco mais importante descrito por cada respondente da Pesquisa de Estabilidade Financeira, feita pelo Banco Central às entidades participantes do Sistema Financeiro. O tamanho da palavra é proporcional à frequência da palavra

Fonte: BCB – Relatório de Estabilidade Financeira – Abril 2025

Visão Macroeconômica

→ uma conjunção de [políticas econômicas externa e interna que tenham impacto inflacionário maior que o esperado](#), por exemplo, por meio de uma taxa de câmbio persistentemente mais depreciada.

A inflação de Serviços, em particular, tem sido um dos principais vetores de pressão sobre o índice cheio – como ilustrado no [Gráfico 1](#). Esse segmento tem refletido o aquecimento do mercado de trabalho e a resistência da demanda, dificultando a desaceleração dos preços.

Além dos riscos internos, o cenário externo também preocupa. A nuvem de palavras apresentada no [Gráfico 2](#), da Pesquisa de Estabilidade Financeira do Banco Central, compila os principais termos associados ao risco mais relevante citado pelas instituições financeiras. Palavras como "EUA", "desaceleração", "câmbio" e "incerteza" aparecem com destaque, e podem refletir o aumento da aversão a risco global após o pacote tarifário anunciado recentemente pelos Estados Unidos, além de temores com o ritmo da atividade global e seus efeitos sobre os mercados emergentes.

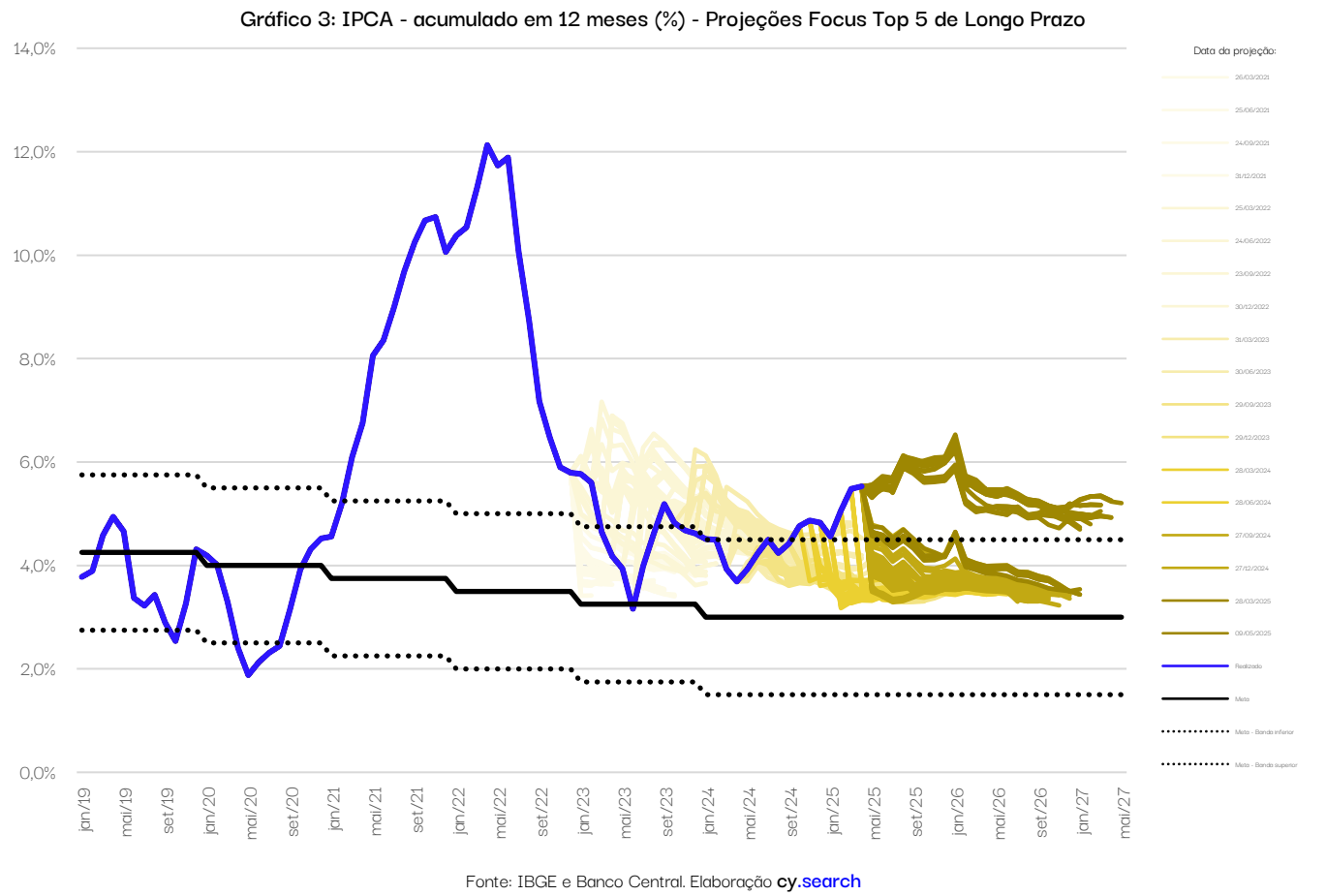
Por fim, o [Gráfico 3](#) mostra a evolução das expectativas de inflação de longo prazo, com base nas projeções do boletim Focus para o grupo Top 5 de longo prazo – formado pelas instituições com maior nível de acerto nas projeções em horizontes mais longos. Observa-se que essas expectativas voltaram a se desancorar em meados do segundo semestre de 2024, quando passaram a ultrapassar o teto da meta de inflação. Desde então, permanecem consistentemente acima de 3,00%, indicando que a confiança do mercado na convergência total da inflação ainda está longe de ser plenamente restabelecida.

Na outra ponta, o Copom também destacou [riscos de baixa para a inflação](#), sendo eles:

- uma eventual [desaceleração da atividade econômica doméstica mais acentuada do que a projetada](#), tendo impactos sobre o cenário de inflação,
- uma [desaceleração global mais pronunciada decorrente do choque de comércio](#) e de um cenário de maior incerteza, e
- uma [redução nos preços das commodities](#) com efeitos desinflacionários.

Em resumo, a comunicação do Copom reforça que a taxa Selic pode ser mantida em patamar elevado por um período mais prolongado, com o objetivo de assegurar a convergência da inflação para dentro da meta no horizonte relevante. Para os FIIs de papel, esse ambiente de estabilidade na taxa básica, aliado a prêmios elevados nos títulos indexados à inflação e ao CDI, continua oferecendo oportunidades interessantes de alocação, com bom potencial de geração de renda e proteção frente ao atual cenário de incertezas.

Visão Macroeconômica



Comentários Cy.capital

O destaque do mês foi a distribuição de R\$ 0,11/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 16,21%, resultado de uma alocação tanto indexada à inflação quanto ao CDI, com taxa média de IPCA + 10,35% a.a. e CDI + 4,11% a.a., respectivamente.

Vale ressaltar que desde que iniciamos a negociação do CYCR11 na B3, em novembro de 2021, a distribuição alcançou uma média de R\$ 1,08/cota (base 100), o que representa um dividend yield anualizado de 15,90%.

Ao longo do mês, integralizamos R\$ 19,2 MM em mais uma operação de originação própria, lastreada em financiamento de obra residencial, na cidade de São Paulo, em projeto desenvolvido pela incorporadora SWA. Este CRI possui taxa de IPCA + 12,50% a.a. 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, alienação fiduciária de estoque performado e cessão fiduciária de dividendos de outro projeto.

No mês de abril também ocorreu amortização extraordinária de R\$ 2,0 MM no CRI Bioma, conforme mecanismo previsto na estruturação da operação. Vale destacar que desta forma o CRI Bioma foi quitado, antes do prazo previsto, através do sucesso de vendas do empreendimento e do efetivo repasse bancário de seus mutuários.

O FII encerrou o mês com mais de 90% do PL alocado e atualmente há mais 2 operações de originação própria em emissão. O portfólio é composto por 30 CRIs, todos adimplentes, além de participação em dois empreendimentos residenciais (Co-incorporação).

A gestão prevê um aumento na distribuição futura tanto por possuir uma reserva legal de aproximadamente R\$ 0,05 por cota, quanto pelos últimos investimentos que aumentaram a taxa média de alocação do fundo.

Características do Portfólio

R\$ 0,11/cota

Cota base 10
Distribuição Abr/25

16,21%

Yield Anualizado da
distribuição de Abr/25²

R\$ 1,08/cota

Cota base 100
distribuição média¹

15,90%

Yield Anualizado da
distribuição média²

90,50%

Percentual Alocado

30

CRIs

6

FIIs

2

Co-inc

18.426

Cotistas

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:

O Cyrela Crédito 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 FIIIs e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

CNPJ:

36.501.233/0001-15

Código B3:

CYCR11

Código ISIN:

BRCYCRCTF004

Administrador:

BANCO GENIAL S.A.

Gestor:

CY.CAPITAL

Início do Fundo:

21/06/2021

Taxa de Administração e Gestão:

0,95% 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:

(Data base 30/04/25)
R\$ 319.076.654,85

Patrimônio Líquido:

(Data base 30/04/25)
R\$ 343.667.848,79

Planilha de Fundamentos



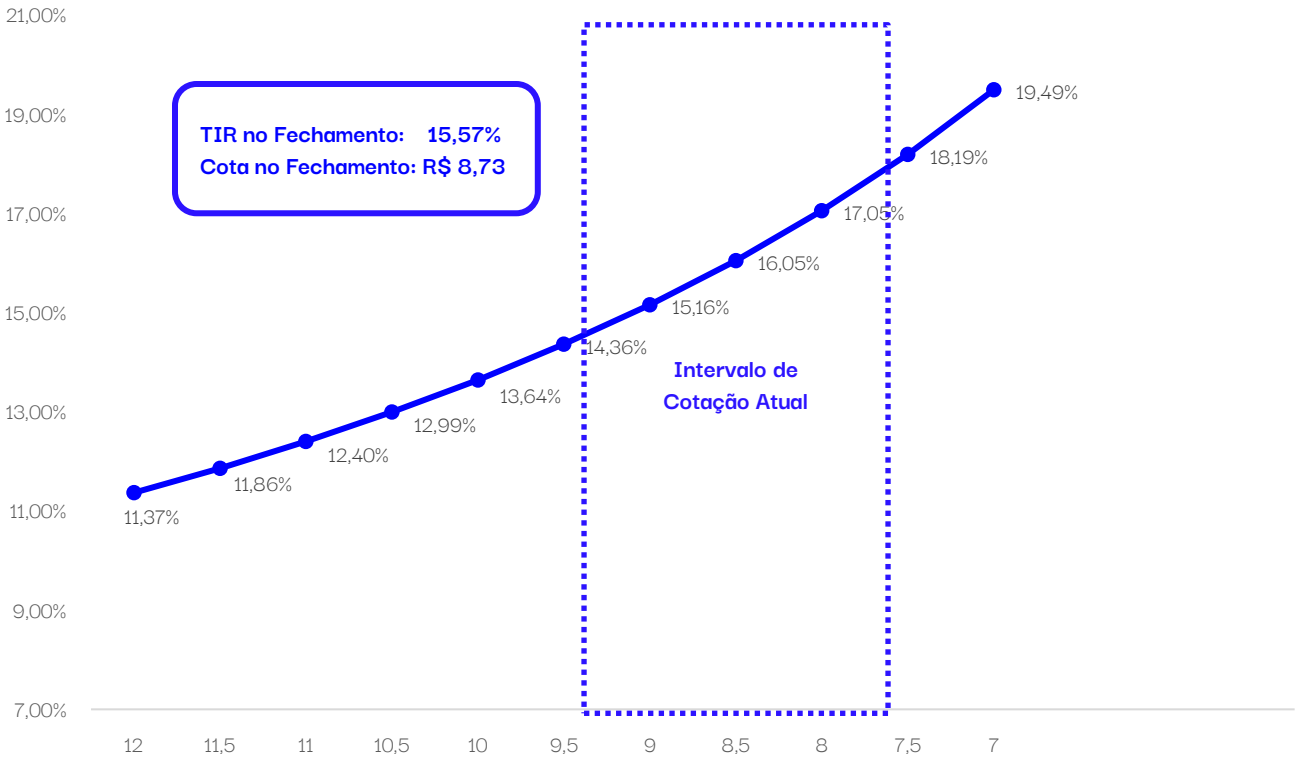
¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

² DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

Fluxo Financeiro do Fundo

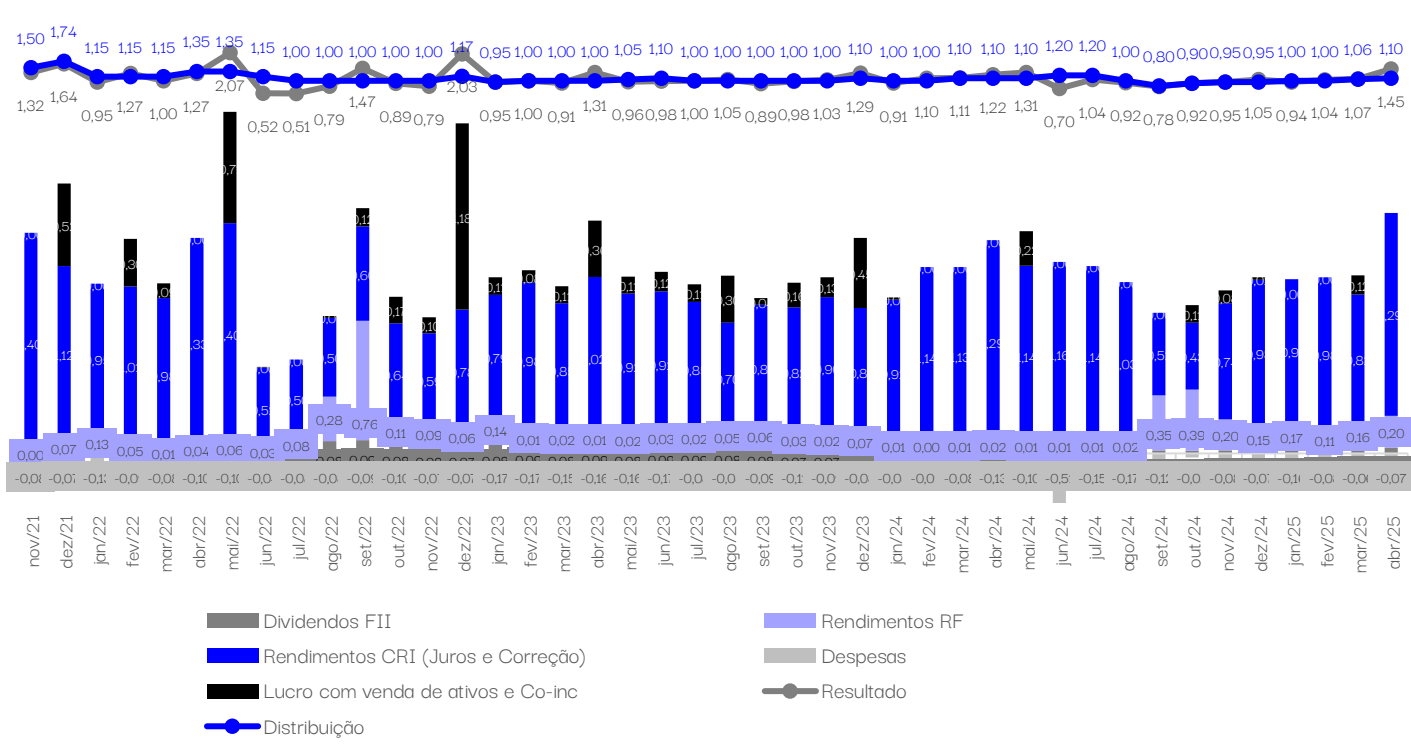
Fluxo Financeiro	Mar/25	Abr/25	6 meses (Nov-Abr)	Desde Nov/21 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	2.991.486	4.709.546	20.691.116	67.467.517
Ganho de Capital RF	568.256	745.214	3.624.028	9.784.802
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	443.950	0	806.334	8.651.463
Dividendos FII	127.597	129.427	598.247	3.519.667
Receitas	4.131.289	5.584.186	25.719.726	89.423.449
Despesas Operacionais	-232.274	-275.208	-1.949.512	-8.309.613
Despesas	-232.274	-275.208	-1.949.512	-8.309.613
Resultado	3.899.015	5.308.978	23.770.213	81.113.837
Distribuição	3.874.241	4.020.439	22.148.964	79.725.011
Distribuição média por cota	0,11	0,11	0,10	0,11

Retorno projetado da carteira em 2025²

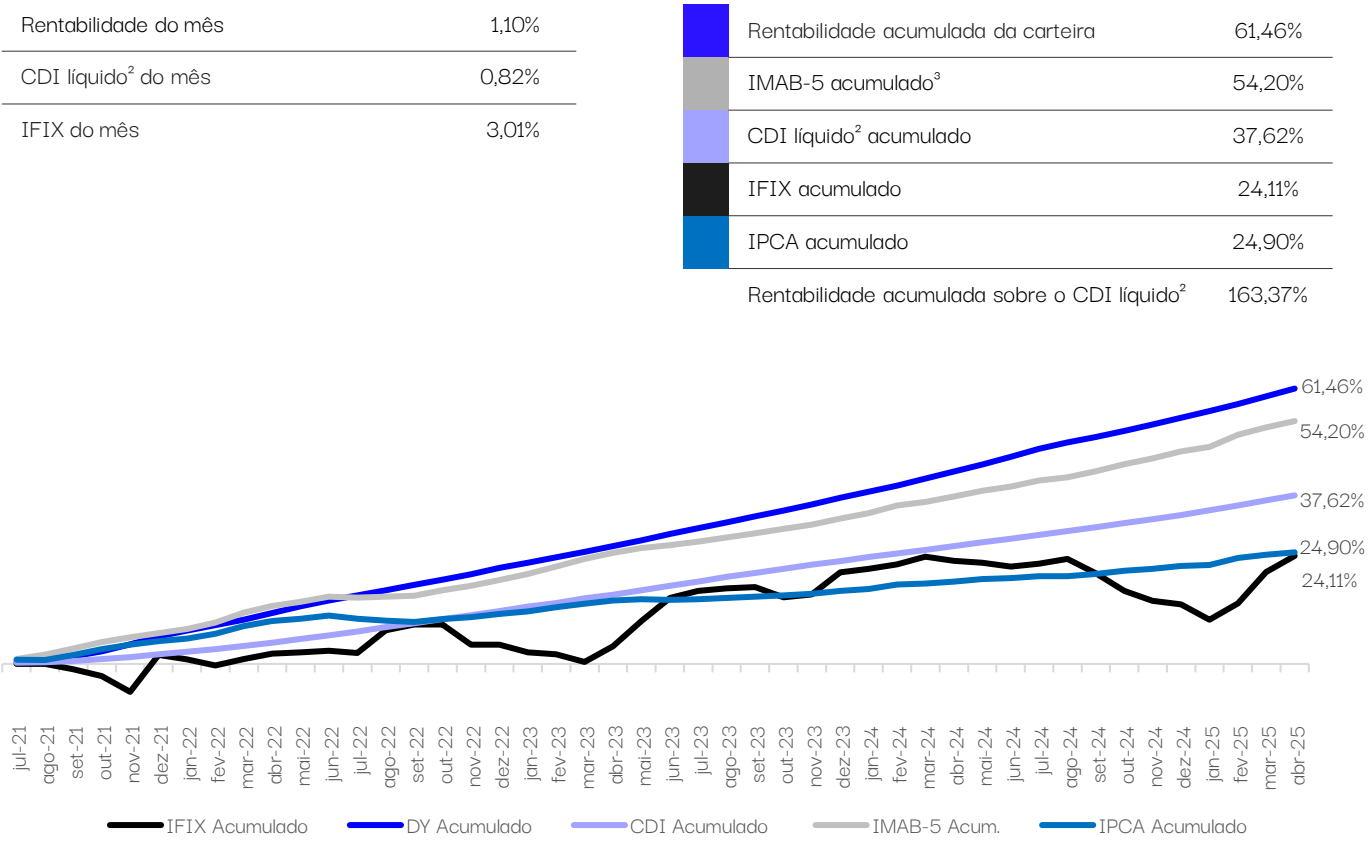


¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.
² Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 30/04/2025 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.
Nota¹: Até out/2021 tínhamos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 265 mil. Reserva final atual de R\$ 1,7 MM.
Nota²: Reserva de IPCA acumulada de R\$ 763 mil.

Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses¹



Rentabilidade em Relação ao Mercado



¹Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa; Base em cota R\$ 100 (valor da cota bruta da captação) para o CYCR11.
²CDI mensal descontado alíquota de imposto de 22,50%.
³Titulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.



Movimentações no Portfólio

- Primeira integralização do CRI SWA Horizon no valor de R\$ 19,2 MM, com taxa de IPCA + 12,50% a.a.
- Aquisição de FIIs no valor de R\$ 0,4 MM.
- Quitação do CRI Bioma.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo ⁴	Index	Taxa. Aquisição	Carência ¹	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ³ (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Technion 23H0153033	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	32,3	26,7	7,77%	dez/23	set/28	75%	2,2
2	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,00%	Não	24,5	22,7	6,61%	abr/24	mar/39	37%	7,6
3	CRI	MRV Flex II 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	25,0	22,4	6,52%	set/24	mar/33	63%	3,5
4	CRI	AG7 24K2327902	Residencial	Obra	DI mensal	4,90%	Sim	20,0	20,1	5,84%	nov/24	nov/28	41%	3,0
5	CRI	Hyde Park 24J3446261	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	20,0	19,6	5,69%	nov/24	out/27	23%	3,0
6	CRI	SWA - Horizon 25D4088622	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,50%	Sim	18,7	19,2	5,58%	mai/25	abr/29	51%	2,9
7	CRI	Pulv. Res. III 23K3894802	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,00%	Não	14,8	14,0	4,07%	out/24	jul/27	38%	4,7
8	CRI	Habitasul 24J5055187	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	11,90%	Não	15,3	13,7	3,98%	nov/24	set/38	19%	6,0
9	CRI	Pulv. Res. II 22L1473410 23I1966031	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	13,0	3,78%	dez/22	mai/39	56%	6,0
10	CRI	PHV 22H1389755	Comercial	Lajes corporativas	DI mensal	3,50%	Não	15,5	11,2	3,27%	ago/22	ago/29	50%	3,0
11	CRI	Pulv. Res. 21L0735965	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	10,9	3,17%	dez/21	jan/39	54%	5,7
12	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	10,4	3,02%	ago/23	out/33	77%	3,1
13	CRI	Lendme 23G2246560	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	8,6	2,51%	ago/23	jan/43	28%	9,1
14	CRI	Soldi 25B2272338	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	8,0	8,0	2,33%	fev/25	mar/38	32%	0,9
15	CRI	RNI 22E1178070	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	8,0	2,32%	mai/22	mai/33	39%	4,0
16	CRI	PG Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	7,5	7,4	2,15%	out/24	jul/27	53%	4,0
17	CRI	São Benedito 22L1607693	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	6,7	1,94%	fev/23	jan/30	62%	3,3
18	CRI	Aquisição - SP 22H1116780	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	8,80%	Não	15,2	6,6	1,93%	ago/22	ago/27	70%	4,0
19	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,7	6,3	1,83%	jan/24	set/34	65%	5,1
20	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim ²	6,4	6,2	1,79%	mai/24	set/27	38%	3,0

¹ Todos os CRIs tem pagamento mensal de juros. ² Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.
³ Marcação a MTM (Banco Genial). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) no página dos comentários do gestor.
⁴ Todas as operações com risco 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	Devedor	Segmento	Tipo ⁴	Index	Taxa. Aquisição	Carência ¹	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ² (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
21	CRI	CDT <u>25A1807919</u>	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	6,0	6,0	1,75%	jan/25	mai/28	49%	3,5
22	CRI	Haras Larissa <u>25C3746712</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	6,0	5,2	1,51%	mar/25	mar/29	23%	2,3
23	CRI	Bari 3 <u>23B0508037</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	5,2	1,51%	mar/23	mai/43	38%	3,7
24	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	3,7	3,7	1,06%	jul/24	jul/27	57%	3,0
25	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra em Repasse	IPCA+ mensal	10,90%	Não	15,0	3,4	1,00%	nov/22	nov/25	33%	3,0
26	CRI	Bari 2 <u>22I0099580</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	3,0	0,87%	set/22	mar/43	49%	5,2
27	CRI	Helbor <u>22H1104501</u>	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	3,0	2,3	0,66%	set/22	ago/27	80%	2,5
28	CRI	Ampla <u>25B3290306</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	2,0	2,0	0,59%	abr/25	ago/28	43%	2,8
29	CRI	Bari <u>22C0899517</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	1,9	0,56%	abr/22	mar/41	52%	4,7
30	CRI	3Z <u>21I0683349</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	0,9	0,26%	out/21	set/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
31	Co-Inc	Somos ALT-65	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	4,0	4,0	1,16%	jan/23	ago/25	-	3,0
32	Co-Inc	Somos T-1	Residencial	Equity	INCC+	35,00%	Não	0,8	0,8	0,24%	jan/25	ago/27	-	3,0
33	Caixa ⁵	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	32,7	32,7	9,50%	-	-	-	-

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	<u>VGIR11</u>	Valora	Recebíveis Imobiliários	DI	6.508.359	1,89%	6,91%	13,31%
2	FII	<u>PMIS11</u>	Paramis	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.598.416	0,25%	5,69%	11,38%
3	FII	<u>MCRE11</u>	Mauá	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.156.990	0,05%	8,37%	16,75%
4	FII	<u>XPOI11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	854.633	0,34%	5,27%	10,85%
5	FII	<u>CPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	833.043	0,47%	4,90%	10,01%
6	FII	<u>KNUQ11</u>	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	182.900	0,24%	7,26%	14,53%

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

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

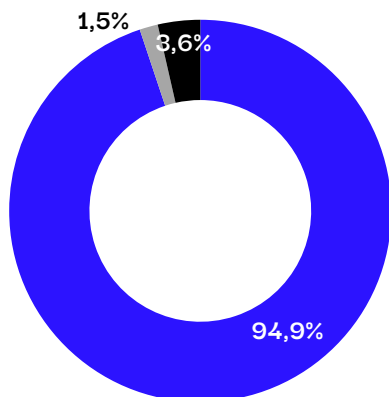
⁴ Todas as operações com risco de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em Repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

⁵ Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R\$ 4.020.438,95.



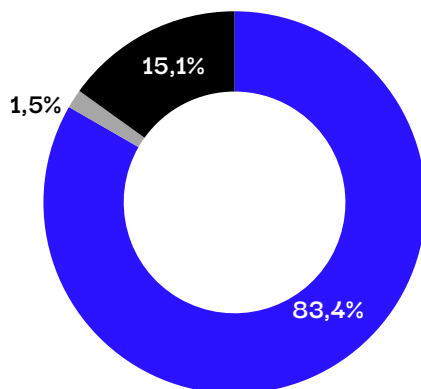
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador¹



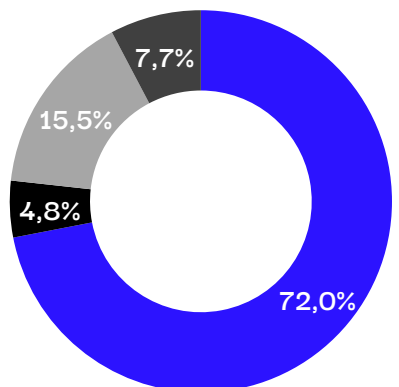
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,35%	10,74%
CDI+	4,11%	4,11%
INCC+	25,74%	25,74%

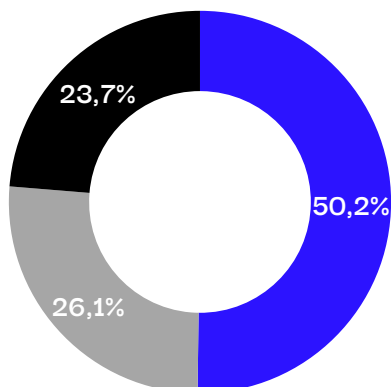
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



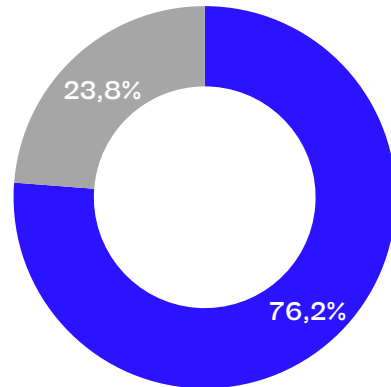
■ Sudeste ■ Centro-Oeste
■ Sul ■ Outras regiões

Por segmento³



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

- Seguimos com a estratégia de alocação em CRIs de origemação própria, nos quais acreditamos ser mais viável encontrar melhores oportunidades de risco x retorno.
- A alocação do fundo está concentrada principalmente na região Sudeste, onde possuímos mais experiência e conhecimento.
- Em relação ao segmento, os CRIs possuem a maior parte das garantias relacionadas a empreendimentos Residenciais e Pulverizados, com os quais temos vasta experiência.

¹ Considerado caixa aplicado em operações de renda fixa e compromissadas via CRI.

² Marcação à Mercado conforme metodologia do administrador do fundo (Banco Genial).

³ Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 93% residencial.

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: $0,8^*(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,5^*(\text{Estoque Residencial}) + 0,4^*(\text{Estoque Comercial}) \geq 1,15^*\text{Dívida Total}$
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária

CRI Bari

ATIVO 22C0899517



CRI pulverizado com lastro em 97 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 52%)
- Cota Subordinada de 10% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente em caso de má formalização dos créditos



CRI RNI

ATIVO 22E1178070

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

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 71%)
- Colateral (40% mensal e 60% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de aproximadamente R\$ 1,0 MM

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI 3Z

ATIVO 21I0683349

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

- AF cotas SPEs (possuem estoque avaliado em R\$ 120,9 MM pela Cyrela)
- Recebíveis Adimplentes 3Z (R\$ 103,7 MM)
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros



CRI SWA - Horizon

ATIVO 25D4088622

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

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
- Alienação Fiduciária de estoque performado do empreendimento Varanda da Vila
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do empreendimento
- Dividendos do projeto Panorama Patriarca
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE do Horizon e do Varanda da Vila
- 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



CRI Pulverizado Residencial II

ATIVO 22L1473410

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

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 56%)
- Colateral médio de 27% (18,5% mensal e 30% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de R\$ 0,7 MM

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Aquisição - SP

ATIVO 22H1116780

CRI lastreado em Nota Comercial com risco pulverizado dos recebíveis. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 70%), localizadas em São Paulo.
- Cessão Fiduciária dos Contratos de Aluguel.
- Cessão Fiduciária dos Compromissos de Compra e Venda
- Fundo de reserva de 3 PMTs de Juros
- Full Cash Sweep na venda das unidades



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 Helbor

ATIVO 22H1104501

Operação com garantia de imóveis da Helbor, incorporadora de mais de 40 anos de experiência, que desenvolveu mais de 260 projetos e possui mais de 41 mil unidades entregues. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de imóveis (LTV de 80%), localizados em São Paulo.
- Full Cash Sweep das vendas
- Aval da Holding
- Fundo de reserva de 1 PMT de juros

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 Bari II

ATIVO 22I0099580



CRI pulverizado com lastro em 173 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 49%)
- Subordinação de 10% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente em caso de má formalização dos créditos

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 portfólio



CRI Hortus Park

ATIVOS 25A1807919

Financiamento de obra residencial na bairro nobre de Fortaleza/CE.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
- Alienação Fiduciária de outro imóvel
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF
- Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras
- Fundo de reserva de 3 PMTs após última integralização

CRI Bari III

ATIVO 22I0099580

CRI pulverizado com lastro em 125 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 38%)
- Subordinação de 10% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente em caso de má formalização dos créditos

bari.

Co-incorporação Somos

Empreendimento ALT-65

Operação de *equity* com a construtora Tectao e a incorporadora Somos, que foi fundada por Fernando Razuk, ex-sócio da maior incorporadora do Centro-Oeste. A Somos já desenvolveu 14 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento ALT-65, no Setor Bela Vista, 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 40% da SPE desenvolvedora que possui retorno estimado de INCC+23,80%.



Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Pulverizado Residencial

ATIVO 21L0735965

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

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 67%)
- Colateral (19% mensal e 29% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de R\$ 1,1 MM

CRI Lendme

ATIVO 23G2246560

CRI pulverizado com lastro em 50 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária das unidades (LTV médio de 45%)
- Cota Júnior de 35% (CYCR11 detém somente a sênior)
- Fundo de Reserva de R\$ 1,0 MM



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

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 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 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

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 São Benedito

ATIVO 22L1607693

Operação com garantia de estoque e recebíveis com o Grupo São Benedito, que possui atuação há mais de 30 anos no Brasil, sendo uma das maiores construtoras do Centro-oeste. A operação conta com as seguintes garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros (Avaliadas em R\$ 160,2 MM)
- AF de 8 empreendimentos (LTV de 62%)
- Aval dos sócios (Pessoa física)
- Fundo de Reserva de R\$ 3,0 MM



CRI Hyde Park

ATIVO 24J3446261

Financiamento de obra residencial na Lagoa dos Ingleses, Nova Lima/MG.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias do empreendimento
- 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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Habitasul

ATIVO 24J5055187

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

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 19%)
- Colateral de 33%
- Coobrigação para recompra de créditos com inadimplência acima de 90 dias
- Aval dos sócios PJ
- Fundo de Reserva de 5,0% do valor da dívida (R\$ 0,8 MM)



CRI Pulverizado Residencial III

ATIVO 23K3894802

CRI pulverizado lastreado em 218 contratos residenciais. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária das unidades (LTV de 38%)
- Fundo de Reserva de 3% do valor da dívida
- Colateral de 10%
- 75% do colateral será utilizado para amortização extraordinária e 25% para prêmio, gerando uma TIR esperada de IPCA + 11,71% a.a.



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: (Recebível Pós Obra) + $0,60 \times (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,30 \times \text{Dívida Total}$.
- Covenant para liberações: Recebível Pós Obra $\geq 1,20 \times \text{Dívida Total}$.
- 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 AG7

ATIVO 24K2327902

Financiamento de obra residencial em bairro nobre de Curitiba/PR.

A operação conta com as seguintes garantias:

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



CRI Solidi

ATIVO 25B2272338

Financiamento de obra residencial no bairro Vila Mariana, São Paulo/SP .

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
- 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 de juros e correção após habite-se

Co-incorporação Somos

Empreendimento T-1



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 14 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento T-1 no Setor Bela Vista, 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+ 35,00%.

Mais informações sobre os ativos do portfólio

CRI Haras Larissa

ATIVO 25C3746712



Antecipação da permuta de empreendimento de alto padrão no interior de SP. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Alienação Fiduciária de terreno em Cajamar
- Alienação Fiduciária de lote performado na primeira fase do Haras Larissa
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de juros e correção monetária durante toda a operação

CRI Ampla

ATIVO 25B3290306

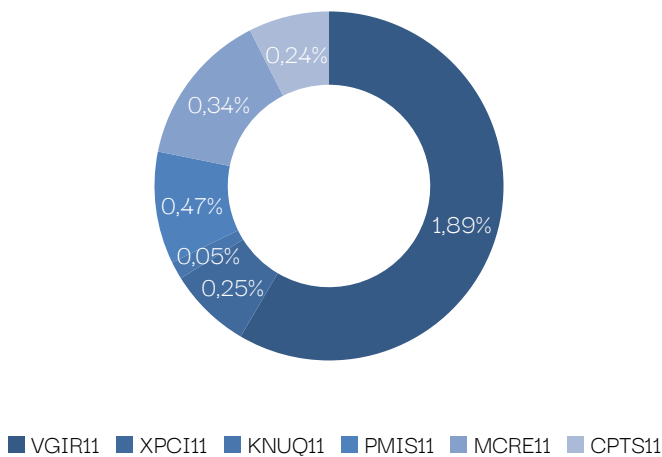


Financiamento de obra residencial no bairro Vila da Saúde, São Paulo/SP:

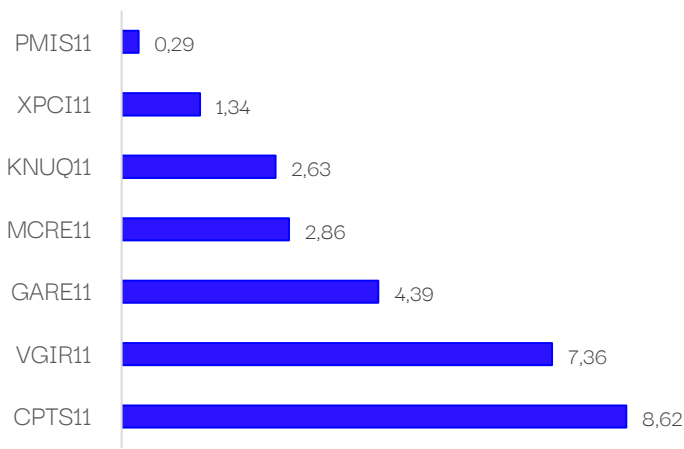
- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
 - Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
 - Cessão Fiduciária de dividendos e pró-soluto de outros projetos
 - Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
 - Aval dos Sócios PF e PJ
 - Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras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

Alocação em ativos de liquidez

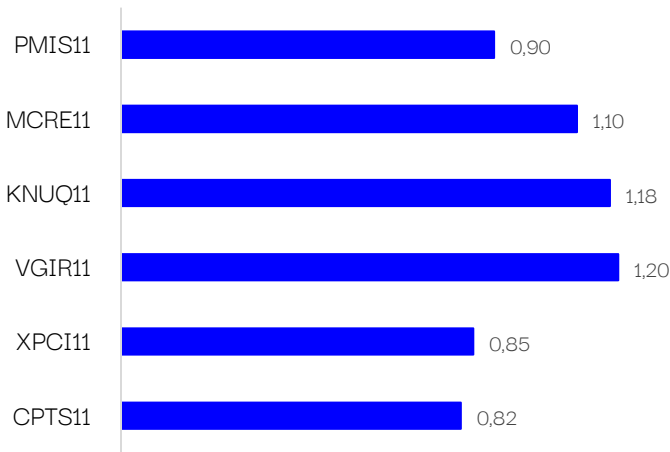
Alocação – FIIs (total 3,24%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Abril (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 30/04/2025.

²Os dividendos dos fundos VGIR, MCRE e PMIS são calculados na base R\$ 10/cota, enquanto os demais são calculados na base R\$ 100/cota.

cy.capital

GESTOR

Danny Niskier Gampel

Giovanna Gottlieb

João Vitor Risques

Caio Viana Silva

Vitor Hongo

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Danilo Hannun

Eliane Teixeira dos Santos

Vinicius de Oliveira

Para mais informações, entrar em contato através do email

ri@cy.capital

Disclaimer

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