

CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

Julho 2025



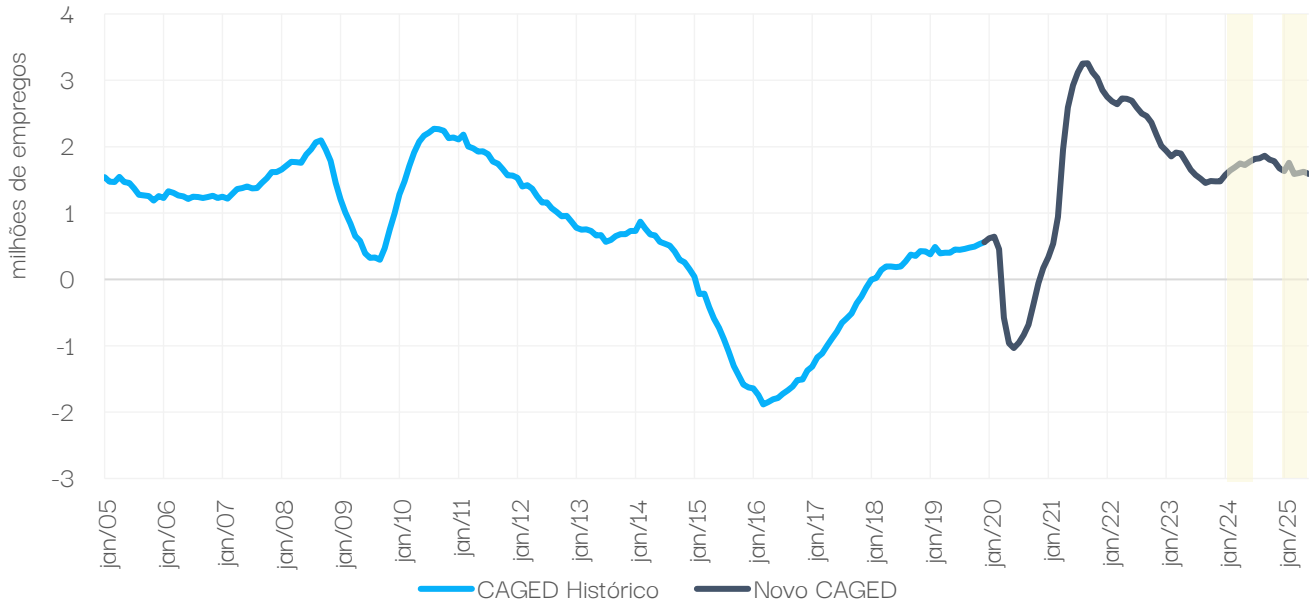
Visão Macroeconômica

O cenário atual inspira cautela, principalmente devido às [tensões comerciais internacionais](#), que podem provocar uma desaceleração mais acentuada da economia global e doméstica do que o inicialmente previsto. Além disso, os [últimos indicadores de inflação e emprego surpreenderam negativamente](#), reforçando a percepção de um ambiente econômico mais desafiador. Soma-se a isso o impacto das novas [tarifas impostas pelos Estados Unidos](#) e as [medidas de apoio anunciadas pelo governo brasileiro](#) para mitigar seus efeitos.

No âmbito doméstico, a [inflação segue elevada, com alta acumulada de +5,23% em 12 meses](#). No entanto, o [resultado de julho \(+0,26%\) veio abaixo das expectativas](#) do mercado (+0,36%). Apesar dessa surpresa positiva, a inflação de serviços permanece pressionada, atingindo +6,14% em 12 meses – especialmente nos chamados serviços subjacentes, mais sensíveis ao ciclo econômico e intensivos em mão de obra. Esse comportamento reforça a avaliação de que a economia ainda opera em nível aquecido, justificando a [decisão do COPOM de manter a taxa Selic em 15% a.a. em seu último comunicado](#).

O [mercado de trabalho também começa a mostrar sinais de acomodação](#). No primeiro semestre de 2025, foram criados 1,2 milhão de empregos formais líquidos – número inferior aos 1,3 milhão registrados no mesmo período de 2024.¹ No [Gráfico 1](#), é possível observar a [tendência de queda no saldo de empregos formais](#). Ainda assim, a taxa de desemprego segue em patamar historicamente baixo, atingindo 5,8% em junho, o que reforça a necessidade de uma postura cautelosa por parte da política monetária.²

Gráfico 1: Saldo de empregos formais (Brasil) – Acumulado em 12 meses



Fonte Ministério do Trabalho e Emprego. Elaboração [cy.search](#)

1. Ministério do Trabalho e Emprego. *Novo CAGED*.
2. IBGE. PNAD Contínua.

Visão Macroeconômica

No início de agosto, o governo Trump formalizou a [imposição de tarifas de 50%](#) sobre importações brasileiras, embora com um [escopo mais restrito de produtos afetados](#). Setores como aeronaves e suco de laranja mantiveram a tarifa anterior de 10%, enquanto outros terão alíquotas definidas individualmente. Apesar disso, a [taxa efetiva média de importação subiu de 1,3% em 2024 para 30,9%, de acordo com as estimativas de analistas do mercado financeiro](#).

Como resposta às novas tarifas impostas pelos Estados Unidos, o governo brasileiro editou, em 13 de agosto, uma medida provisória que contempla um [conjunto de ações voltadas ao apoio dos setores exportadores mais afetados](#). Entre as medidas, destacam-se a aplicação por um ano do [regime de drawback de suspensão](#)³ – que suspende tributos sobre insumos adquiridos no mercado interno ou importados para a produção de bens destinados à exportação –, o [diferimento do vencimento de tributos federais](#) e a [autorização para compras governamentais de alimentos originalmente destinados ao mercado norte-americano](#). O financiamento dessas ações será viabilizado por meio de [crédito extraordinário](#), o que o exclui do limite do arcabouço fiscal. No entanto, os valores serão contabilizados na meta de resultado primário, que para 2025 é de zero, com intervalo de tolerância de 0,25% do PIB, equivalente a aproximadamente R\$ 31 bilhões.

O apoio aos setores afetados, embora necessário do ponto de vista social e político, pode atuar na direção oposta à política monetária, ao estimular a demanda agregada em um momento em que se busca conter pressões inflacionárias. Esse desalinhamento foi reiterado pelo COPOM em sua última reunião, ao destacar os riscos que medidas expansionistas representam para a convergência das expectativas de inflação à meta. [As projeções do COPOM para o primeiro trimestre de 2027 – horizonte relevante da política monetária – permanecem em 3,4%, acima da meta de 3%](#)⁴, refletindo a persistência de um ambiente de expectativas desancoradas e a necessidade de manutenção de uma política monetária mais restritiva.

3. Siscomex. *Drawback*. Disponível em: <https://www.gov.br/siscomex/pt-br/informacoes/drawback>. Acesso em: 13/08/2025.

4. Banco Central do Brasil. Atas do Comitê de Política Monetária: 272ª Reunião - 29-30 julho, 2025. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/atascomom>.

Comentários Cy.capital

A distribuição do mês de julho foi de R\$ 0,10/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,90%, resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,07% a.a.

Ao longo do mês, realizamos mais uma integralização no CRI SWA Patriarca, conforme evolução das obras, no valor de R\$ 1,1 MM. Também ocorreram duas amortizações extraordinárias, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações, sendo R\$ 1,7 MM no CRI Rio Bravo e R\$ 0,6 MM no CRI EBM.

Vale ressaltar que continuamos trabalhando na emissão de uma operação de origemação própria que está em fase de estruturação e que deve aumentar a taxa média de alocação.

O fundo encerrou o mês com cerca de 84% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de 78% serem de origemação própria.

O portfólio atual é composto por 17 operações, divididas em 16 CRIs, todos adimplentes, além de participação em um empreendimento residencial (Co-incorporação).

A gestão prevê para os próximos meses uma distribuição similar ou acima da que foi realizada, tanto por possuir uma reserva legal de aproximadamente R\$ 0,06 por cota, quanto pelos investimentos que aumentaram a taxa média de alocação do fundo.

Características do Portfólio

R\$ 0,10/cota

Cota base 10
Distribuição Jul/25

12,90%

Yield Anualizado da
distribuição de Jul/25¹

R\$ 0,09/cota

Cota base 10
distribuição média¹

11,80%

Yield Anualizado da
distribuição média¹

84,21%

Percentual Alocado

16

CRIs

3

FII's

1

Co-inc

4.730

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 Mercado²:

(Data base 31/07/25)

R\$ 206.888.567,80

Patrimônio Líquido:

(Data base 31/07/25)

R\$ 206.888.567,80

Planilha de Fundamentos



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

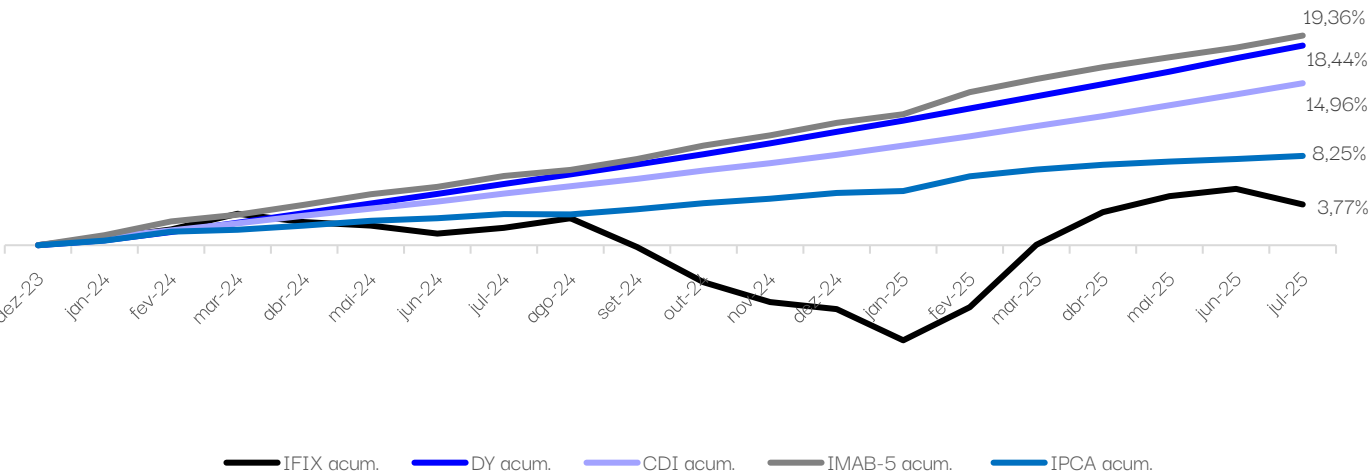
² Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Jun/25	Jul/25	6 meses (Fev-Jul)	Desde Fev/24¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.884.959	1.712.578	12.171.925	34.433.336
Ganho de Capital RF	329.228	387.435	1.828.476	4.889.795
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	0	62.421	481.174
Dividendos FII	33.217	33.304	290.702	395.363
Receitas	2.247.404	2.133.318	14.353.524	40.199.668
Despesas Operacionais	-223.893	-215.840	-1.332.103	-4.114.283
Despesas	-223.893	-215.840	-1.332.103	-4.114.283
Resultado³	2.023.511	1.917.478	13.021.421	36.085.384
Distribuição³	2.228.248	2.102.121	12.738.853	34.769.076
Distribuição média por cota¹	0,11	0,10	0,10	0,09

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%	Rentabilidade acumulada da carteira	18,44%
CDI líquido² de mês	0,90%	IMAB-5 acumulado⁴	18,96%
IFIX do mês	-1,36%	CDI líquido² acumulado	14,96%
		IFIX acumulado	3,77%
		IPCA acumulado	8,25%



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

² CDI mensal descontando alíquota de imposto de 22,50%.

³ Até jan/24 tínhamos uma reserva acumulado de cerca de R\$ 36 mil. Reserva final atual de R\$ 1,4 MM.

⁴ Títulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.

Nota²: Reserva de IPCA acumulada de 2,9 MM.

Movimentações no Portfólio

- Quinta integralização do CRI SWA Patriarca no valor de R\$ 1,1 MM
- Amortização do CRI EBM no valor de R\$ 0,6 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Amortização do CRI Rio Bravo no valor de R\$ 1,7 MM devido a comercialização de unidades objeto de garantia.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo ⁵	Index	Taxa. Aquisição	Carência ¹	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ⁴ (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Shop. Itaquera <u>24C1526928</u>	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	20,6	9,93%	abr/24	mar/39	35%	7,6
2	CRI	PG - Klabin <u>24F2263347</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	20,8	20,0	9,67%	jul/24	jul/27	53%	4,0
3	CRI	Pulverizado 1 <u>23L2833549</u>	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,70%	Não	21,2	14,8	7,14%	jan/24	out/34	31%	4,1
4	CRI	EBM <u>24A2020894</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	14,8	7,14%	jan/24	jan/33	32%	4,3
5	CRI	EBM - Perm. Fin. <u>24D3470114</u> <u>24D3470625</u> <u>24D3468496</u>	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	12,5	14,7	7,08%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
6	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	13,5	6,52%	jan/24	set/34	61%	5,1
7	CRI	PHV <u>22H2625201</u>	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	12,3	5,93%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	Rio Bravo <u>24A1588305</u>	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	10,5	5,08%	jan/24	jan/28	34%	4,0
9	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim ²	10,6	10,2	4,92%	jun/24	set/27	38%	3,0
10	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	8,8	8,4	4,06%	jul/24	jul/27	57%	3,0
11	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	7,1	3,42%	jan/24	out/33	77%	3,1
12	CRI	Technion <u>24F2263347</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	5,7	2,73%	jan/24	set/28	75%	2,2
13	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra em repasse	IPCA+ mensal	10,90%	Não	20,5	4,8	2,30%	jan/24	nov/25	33%	3,0
14	CRI	MRV Flex 2 <u>24I1419236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	4,1	1,99%	set/24	mar/33	63%	3,4
15	CRI	CDT <u>25A1807919</u>	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	3,4	3,4	1,63%	jan/25	mai/28	49%	3,5
16	CRI	Ampla <u>25B3290306</u> <u>Somos</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	3,0	2,7	1,29%	abr/25	ago/28	43%	2,8
17	Co-Inc	Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	1,0	4,4	2,12%	jan/24	abr/28	-	-
18	Caixa ³	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	32,7	32,7	15,79%	-	-	-	-

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

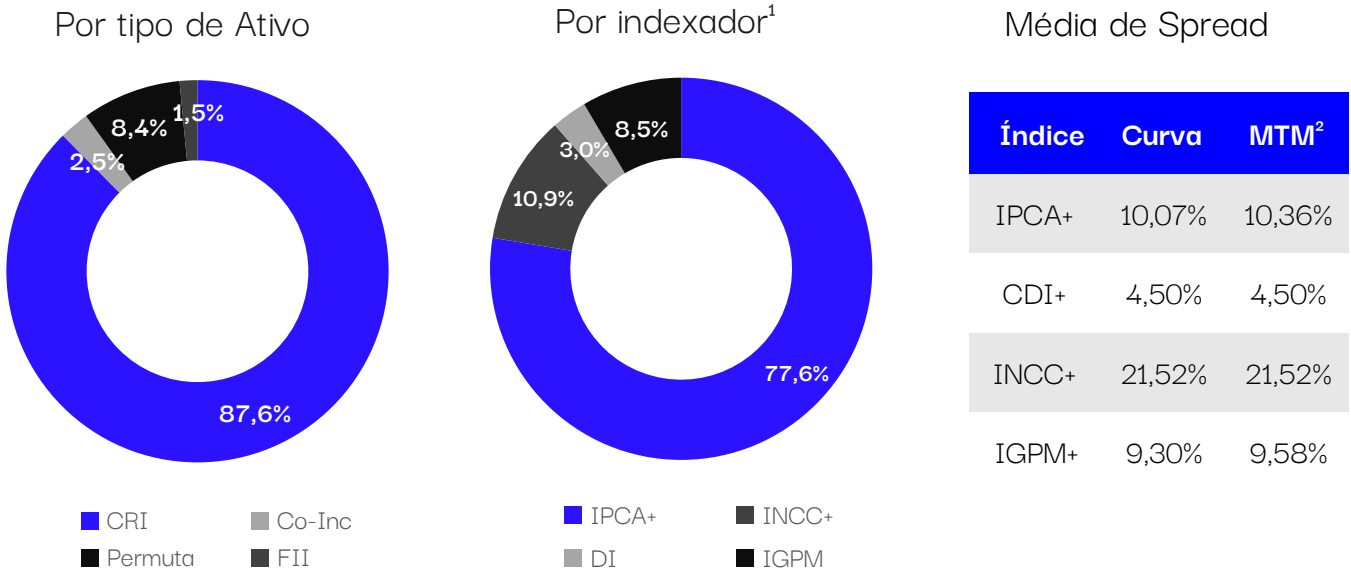
³ Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R\$ 2.102.120,80.

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

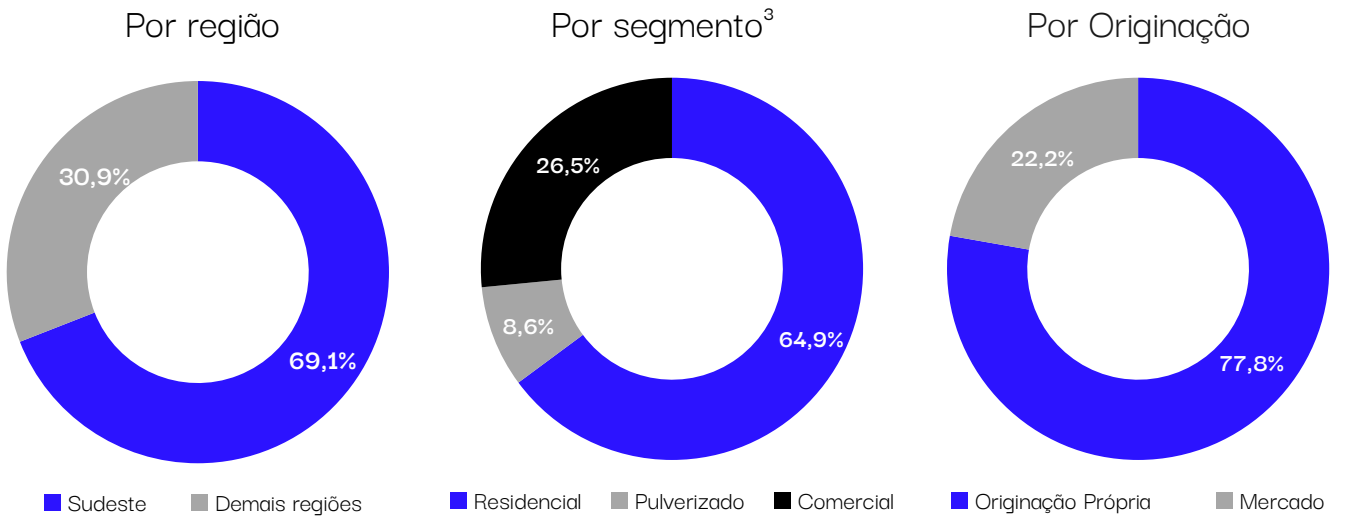
⁵ Todas as operações de financiamento de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	VGIR11	Valora	Fundo Imobiliário	DI+	1.771.551	0,86%	7,67%	15,33%
2	FII	MCRE11	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	665.122	0,32%	8,66%	17,32%
3	FII	KNUQ11	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	182.754	0,09%	7,85%	15,71%

Alocações



- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.



- 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 Daycoval).
³ Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 90% 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 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

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 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 Hortus Park

ATIVOS 25A1807919

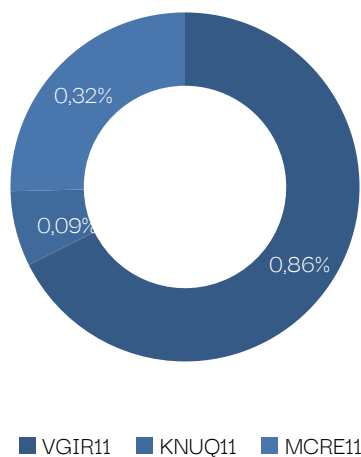
Financiamento de obra residencial na bairro nobre de Fortaleza/CE.

A operação conta com as seguintes garantias:

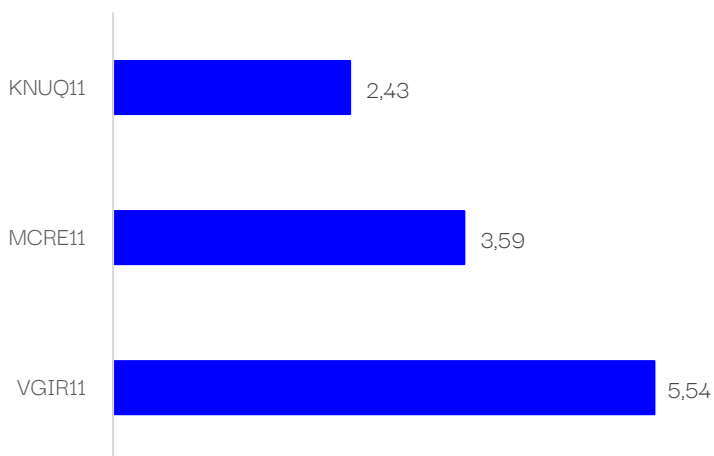
- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
- Alienação Fiduciária de outro imóvel
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF
- Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras
- Fundo de reserva de 3 PMTs após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

Alocação em ativos de liquidez

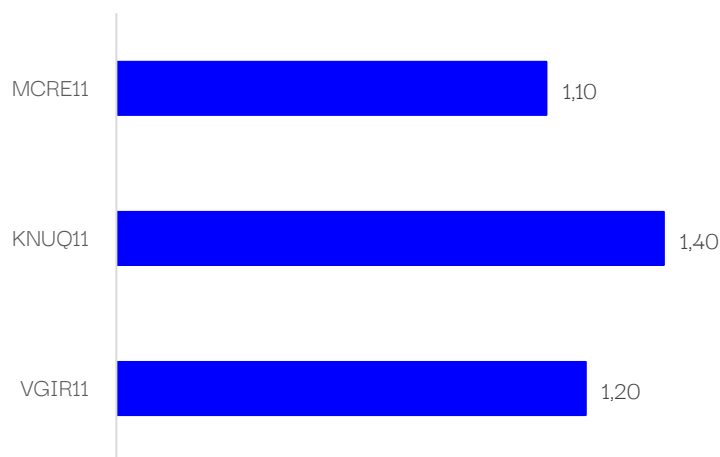
Alocação – FIIs (total 1,26%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Julho (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 31/07/2025.

²Os dividendos dos fundos VGIR e MCRE 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.