

CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

Agosto 2025



Visão Macroeconômica

As últimas semanas trouxeram novos dados que ajudam a compor o quadro atual da economia brasileira. A divulgação dos índices de inflação, os números do mercado de trabalho e o resultado do PIB do segundo trimestre oferecem [sinais de desaceleração econômica](#), ao mesmo tempo com que reforçam a [necessidade de cautela da política monetária](#) por mais algum tempo.

O IPCA de agosto registrou [variação negativa de -0,11%](#), acumulando alta de 5,13% em 12 meses. O resultado veio acima das expectativas do mercado, como as projeções do Top 5 do Focus de Curto Prazo (-0,17%) e da prévia do índice divulgada algumas semanas antes: IPCA-15 de -0,14%. A retração foi [puxada principalmente pelos preços de alimentação no domicílio \(-0,83%\)](#) e pelos preços administrados (-0,61%), com destaque para energia elétrica.

Apesar da deflação no índice cheio, o [núcleo de inflação EX3](#), calculado pelo Banco Central¹, apresentou [aceleração de 0,34% no mês](#), acumulando 5,44% em 12 meses. Essa medida, que exclui componentes voláteis como alimentos e energia, é mais sensível ao grau de aquecimento da economia e aos efeitos da política monetária, indicando que [a inflação subjacente segue em trajetória ascendente](#).

Outro índice de inflação, o IGP-DI de agosto registrou alta de 0,20%, impulsionado pelo [avanço de 0,37% no índice de preços ao produtor \(IPA\)](#)², enquanto os preços ao consumidor recuaram 0,44%. A [elevação nos preços do atacado \(IPA\) merece atenção](#), pois pode pressionar os preços ao consumidor nos próximos meses, especialmente os alimentos, que têm contribuído para o alívio inflacionário recente³.

O mercado de trabalho por seu lado, mostra sinais de moderação. Em julho, segundo dados do [Novo Caged](#), foram criados 130 mil empregos, totalizando 1,35 milhão no ano – uma [queda de 10,3% em relação ao mesmo período de 2024](#). O salário médio de admissão também recuou levemente (-0,2%), reforçando a percepção de menor pressão no mercado de trabalho.

O PIB do segundo trimestre reforça esse diagnóstico: [Houve desaceleração em componentes importantes da atividade econômica](#) na comparação com o trimestre imediatamente anterior. A agropecuária recuou 0,1%, após forte crescimento no 1º trimestre (12,3%), os investimentos caíram 2,2% e o consumo das famílias desacelerou de 1% para 0,5%.

1. BANCO CENTRAL DO BRASIL. [Atualização do conjunto de núcleos de inflação comumente considerados pelo BCB para análise de conjuntura econômica](#). Estudo Especial nº 102/2021. Acesso em: 11 set. 2025. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/conteudo/relatorioinflacao/EstudosEspeciais/EE102_Atualizacao_conjunto_nucleos_inflacao_comumente_considerados_pelo_BCB_para_analise_d_e_conjuntura_economica.pdf.
2. SARAIVA, Alessandra. [IGP-DI sobe e acende alerta para inflação de alimentos em médio prazo, diz FGV](#). Valor Econômico, 08 set. 2025. Acesso em: 11 set. 2025. Disponível em: <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2025/09/08/igp-di-sobe-e-acende-alerta-para-inflao-dos-alimentos-em-mdio-prazo-diz-fgv.ghtml>.
3. FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. [Índice de Preços ao Produtor Amplo](#). Acesso em: 11 set. 2025. Disponível em: <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2025/09/08/igp-di-sobe-e-acende-alerta-para-inflao-dos-alimentos-em-mdio-prazo-diz-fgv.ghtml>.

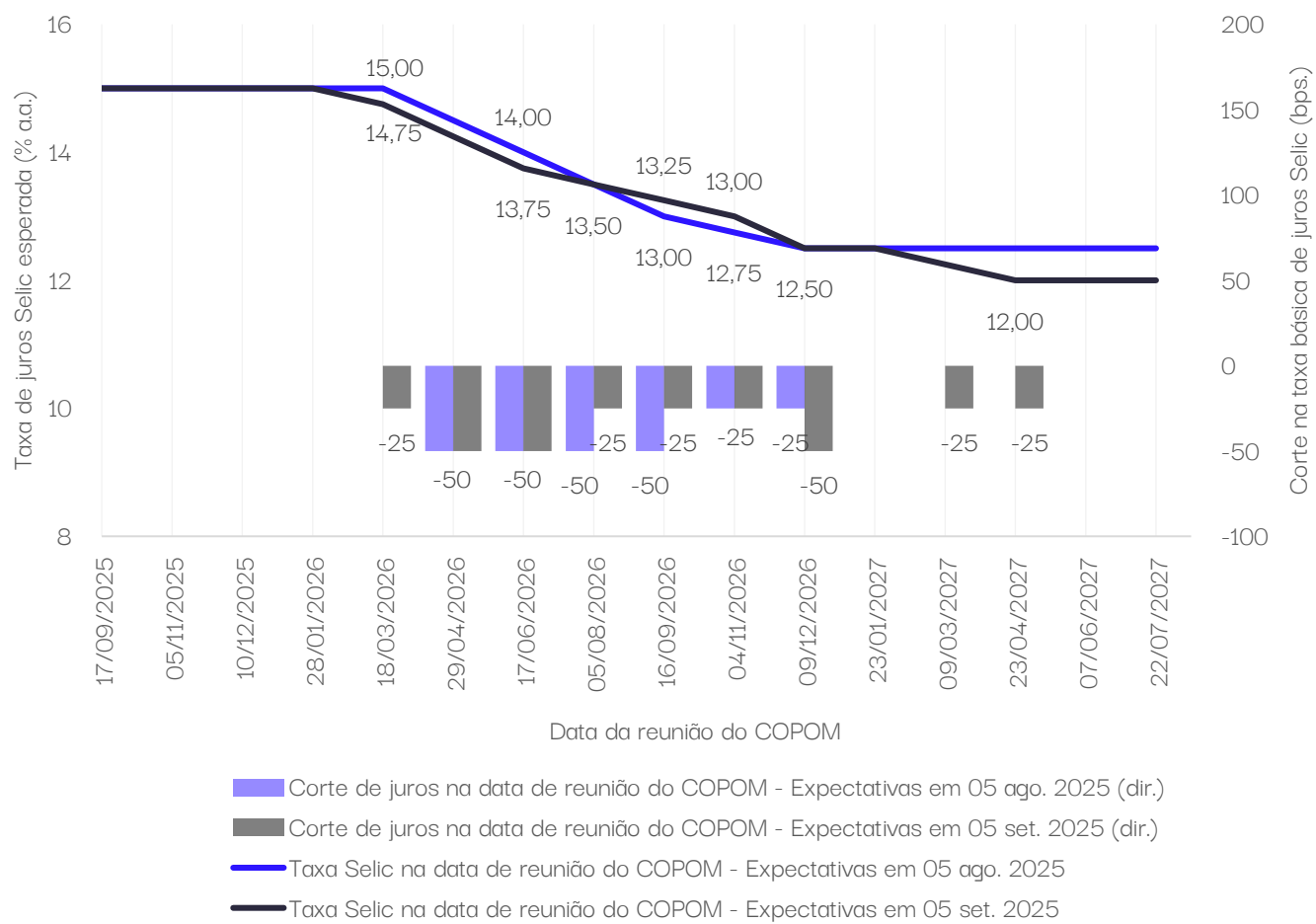
Visão Macroeconômica

Diante desse cenário, a taxa Selic permanece em 15% ao ano, sem expectativa de alteração na próxima reunião do COPOM, marcada para os dias 16 e 17 de setembro. Ainda assim, as expectativas de inflação de longo prazo têm melhorado: Entre 5 de agosto e 5 de setembro, a inflação implícita medida pela ANBIMA para março de 2027 – horizonte relevante da política monetária – caiu 340 pontos-base, e as projeções do Top 5 de Longo Prazo da pesquisa Focus recuaram 74,9 pontos-base para 2026 (4,43% no acumulado do ano) e 25 pontos-base para 2027 (3,72%).

Apesar da melhora nas expectativas, elas ainda se encontram distantes do centro da meta de 3,00%, o que justifica a manutenção do aperto monetário por mais tempo. Como ilustrado no Gráfico 1, o mercado projeta início dos cortes na Selic apenas a partir de 18 de março de 2026, com redução de 25 pontos-base, seguido de cortes maiores nas reuniões seguintes, encerrando o ano com a taxa em 12,5%.

Em suma, o nível de atividade começa a mostrar sinais mais claros de desaceleração, refletidos na retração de componentes relevantes do PIB, na moderação do mercado de trabalho e na deflação observada no índice cheio de inflação. No entanto, a persistência da inflação subjacente, evidenciada pelo núcleo EX3, e a recente alta nos preços do atacado indicam que as pressões inflacionárias ainda não foram plenamente dissipadas.

Gráfico 1. Expectativas de taxa Selic futura da Pesquisa Focus de Longo Prazo



Fonte Banco Central do Brasil. Elaboração cy.search

Comentários Cy.capital

A distribuição do mês de agosto foi de R\$ 0,10/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,83%, resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,08% a.a.

Ao longo do mês, integralizamos R\$ 6,0 MM em mais uma operação de originação própria, com lastro na antecipação de permuta do empreendimento Haras Larissa, condomínio de alto padrão no interior de SP. Este CRI possui taxa de IPCA + 10,50% a.a. e é garantido pela alienação fiduciária de terreno em Cajamar, alienação fiduciária de lote performado no Haras Larissa, alienação das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis do projeto detidos pelo permutante, aval dos sócios (PF e PJ) e fundo de juros durante toda operação.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, ocorreram amortizações extraordinárias relevantes, no valor total de R\$ 2,3 MM, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações, sendo R\$ 0,5 MM no CRI Pulverizado I, R\$ 0,6 MM no CRI EBM e R\$ 1,2 MM no CRI MRV Flex I.

O fundo encerrou o mês com cerca de 86% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de 79% serem de originação própria.

O portfólio atual é composto por 18 operações, divididas em 17 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 Ago/25

12,83%

Yield Anualizado da
distribuição de Ago/25¹

R\$ 0,09/cota

Cota base 10
distribuição média¹

11,79%

Yield Anualizado da
distribuição média¹

85,54%

Percentual Alocado

17

CRIs

3

FII's

1

Co-inc

4.707

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 29/08/25)

R\$ 207.940.503,84

Patrimônio Líquido:

(Data base 29/08/25)

R\$ 207.940.503,84

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.

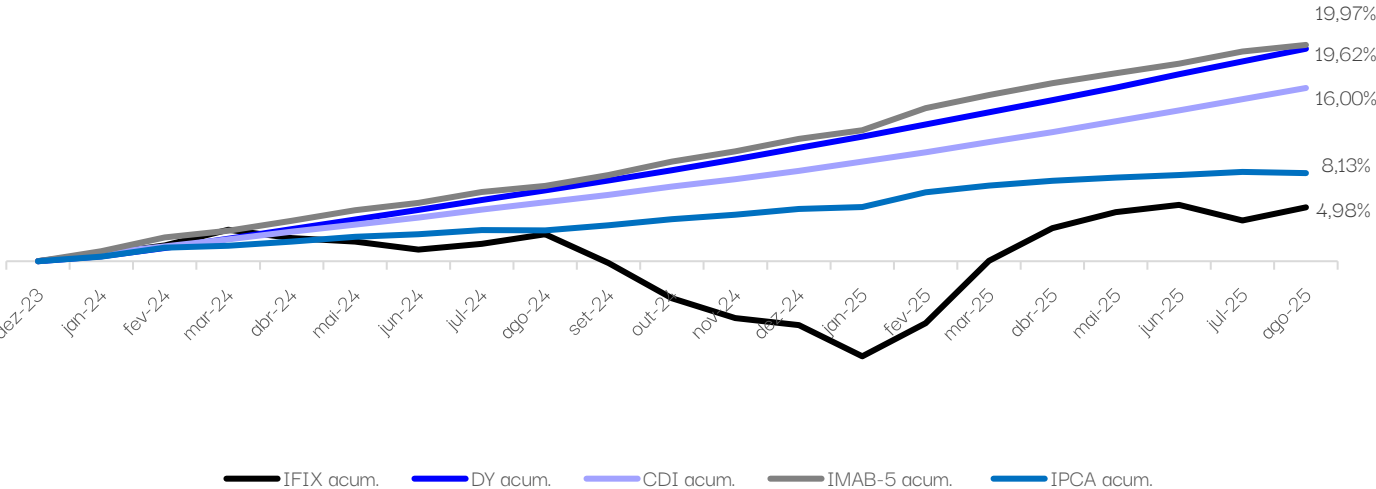
² Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Jul/25	Ago/25	6 meses (Mar-Ago)	Desde Feb/24¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.726.459	1.858.332	11.830.324	36.305.552
Ganho de Capital RF	379.561	373.167	1.956.496	5.255.087
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	0	44.751	481.174
Dividendos FII	33.304	37.197	264.395	432.559
Receitas	2.139.323	2.268.695	14.095.966	42.474.373
Despesas Operacionais	-215.840	-245.328	-1.344.367	-4.359.612
Despesas	-215.840	-245.328	-1.344.367	-4.359.612
Resultado³	1.923.484	2.023.367	12.751.598	38.114.761
Distribuição³	2.102.121	2.102.121	12.738.853	36.871.197
Distribuição média por cota¹	0,10	0,10	0,10	0,09

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%	Rentabilidade acumulada da carteira	19,62%
CDI líquido² de mês	0,90%	IMAB-5 acumulado⁴	19,97%
IFIX do mês	1,16%	CDI líquido² acumulado	16,00%
		IFIX acumulado	4,98%
		IPCA acumulado	8,13%



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\$ 1,3 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

- Primeira Integralização do CRI Haras Larissa no valor de R\$ 6,0 MM
- Aporte de R\$ 0,2 MM na SPE da Incorporadora Somos – Empreendimento Level Home Resort.
- Amortização extraordinária do CRI Pulverizado I no valor de R\$ 0,5 MM devido a antecipação de pagamento dos mutuários.
- Amortização extraordinária do CRI EBM no valor de R\$ 0,6 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Amortização extraordinária do CRI MRV Flex I no valor de R\$ 1,2 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.

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	21,0	10,11%	abr/24	mar/39	35%	7,6
2	CRI	PG - Klabin <u>24F2263347</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	20,8	20,2	9,70%	jul/24	jul/27	53%	4,0
3	CRI	EBM – Perm. Fin. <u>24D3470114</u> <u>24D3470625</u> <u>24D3468496</u>	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	12,5	14,9	7,15%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
4	CRI	EBM <u>24A2020894</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	14,3	6,87%	jan/24	jan/33	32%	4,3
5	CRI	Pulverizado 1 <u>23L2833549</u>	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,70%	Não	21,2	14,2	6,81%	jan/24	out/34	31%	4,1
6	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	12,4	5,95%	jan/24	set/34	61%	5,1
7	CRI	PHV <u>22H2625201</u>	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	12,2	5,85%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim ²	10,6	10,3	4,94%	jun/24	set/27	38%	3,0
9	CRI	Rio Bravo <u>24A1588305</u>	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	10,2	4,89%	jan/24	jan/28	34%	4,0
10	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	8,8	8,5	4,07%	jul/24	jul/27	57%	3,0
11	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	7,1	3,41%	jan/24	out/33	77%	3,1
12	CRI	Haras Larissa <u>25C3750605</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,50%	Não	6,0	6,0	2,89%	ago/25	Mar/29	23%	2,3
13	CRI	Shopping Downtown <u>24F2263347</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	5,7	2,72%	jan/24	set/28	75%	2,2
14	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra em repasse	IPCA+ mensal	10,90%	Não	20,5	4,5	2,17%	jan/24	nov/25	33%	3,0
15	CRI	MRV Flex 2 <u>24I1419236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	3,9	1,88%	set/24	mar/33	63%	3,4
16	CRI	CDT <u>25A1807919</u>	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	3,4	3,4	1,62%	jan/25	mai/28	49%	3,5
17	CRI	Ampla <u>25B3290306</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	3,0	2,3	1,12%	abr/25	ago/28	43%	2,8
18	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	1,2	4,4	2,11%	jan/24	abr/28	-	-
19	Caixa ³	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	30,1	30,1	14,46%	-	-	-	-

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

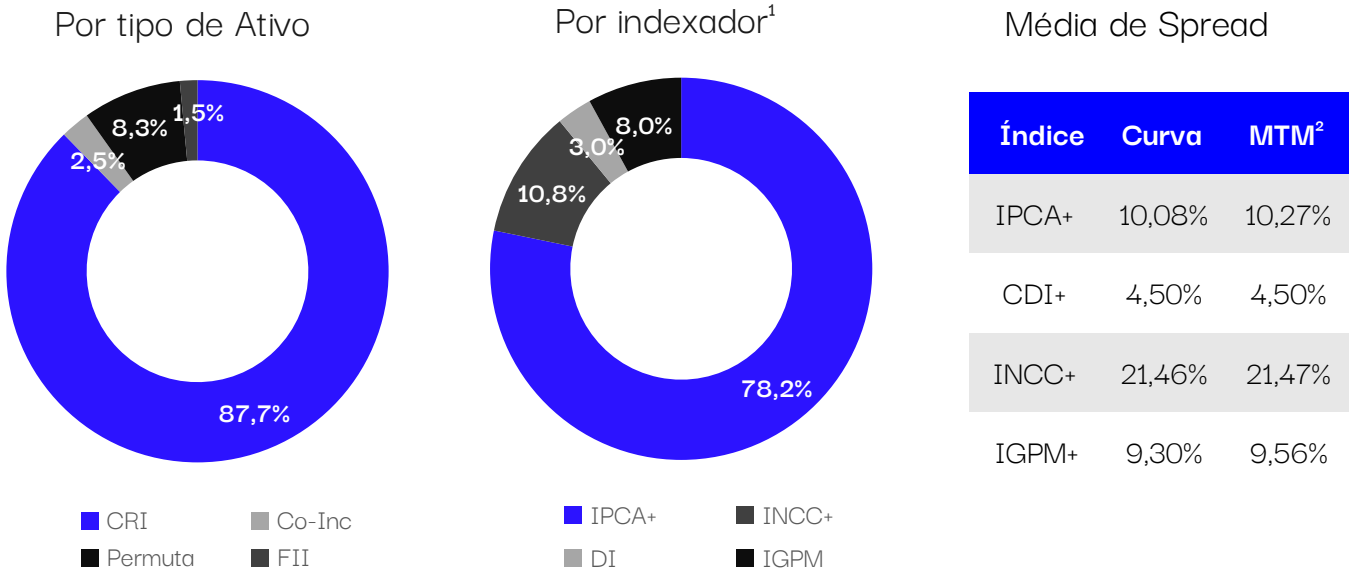
³ Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R\$ 2.102.120,80.

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

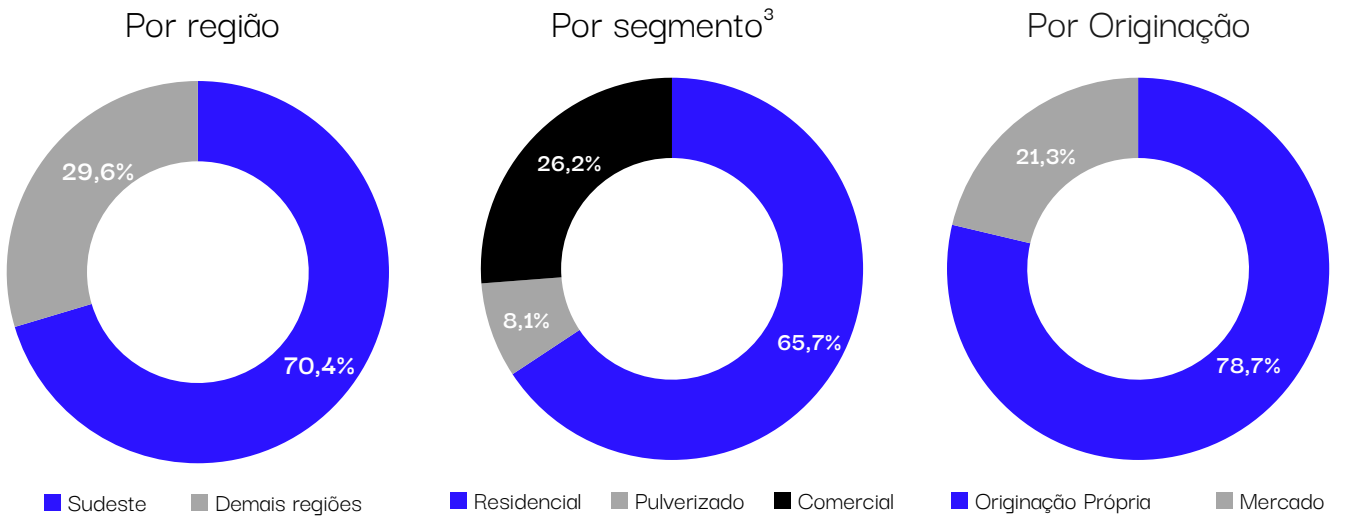
⁵ Todas as operações de financiamento de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	VGIR11	Valora	Fundo Imobiliário	DI+	1.780.845	0,86%	8,11%	16,22%
2	FII	MCRE11	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	667.455	0,32%	8,66%	17,32%
3	FII	KNUQ11	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	183.904	0,09%	8,00%	15,99%

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 91% 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 Shopping DownTown

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 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

CRI Haras Larissa

ATIVO 25C3746712

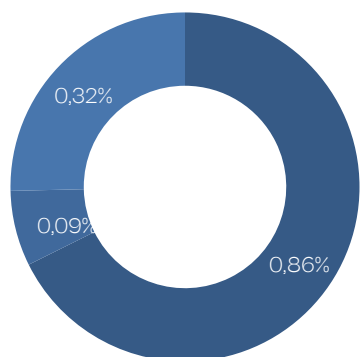
Antecipação da permuta de empreendimento de alto padrão no interior de SP. A operação conta com as seguintes garantias:

- 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



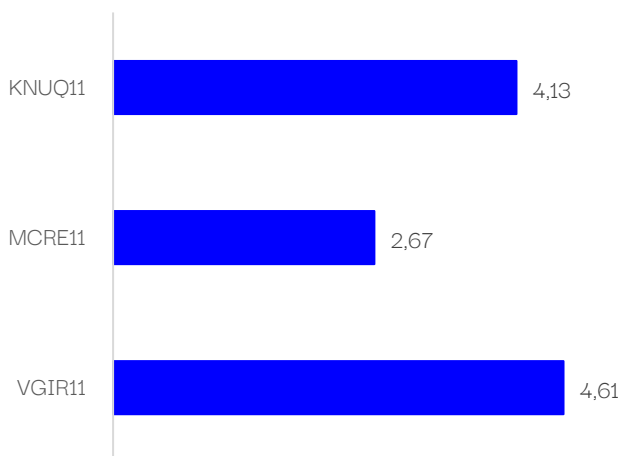
Alocação em ativos de liquidez

Alocação – FIIs (total 1,27%)

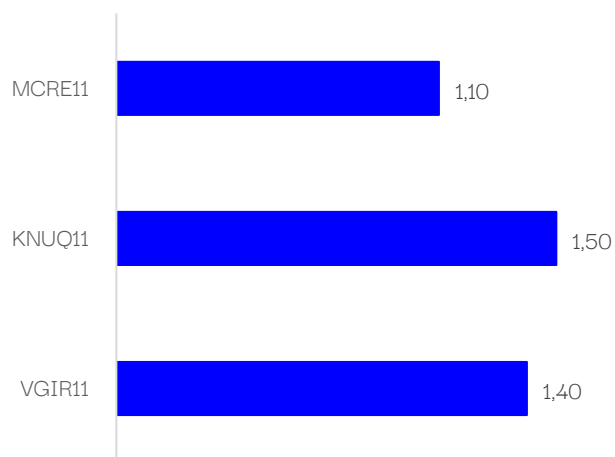


■ VGIR11 ■ KNUQ11 ■ MCRE11

Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Agosto (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 29/08/2025.

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

Eduardo de Passos

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



cy.capital

cy.

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.