

CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

Outubro 2025

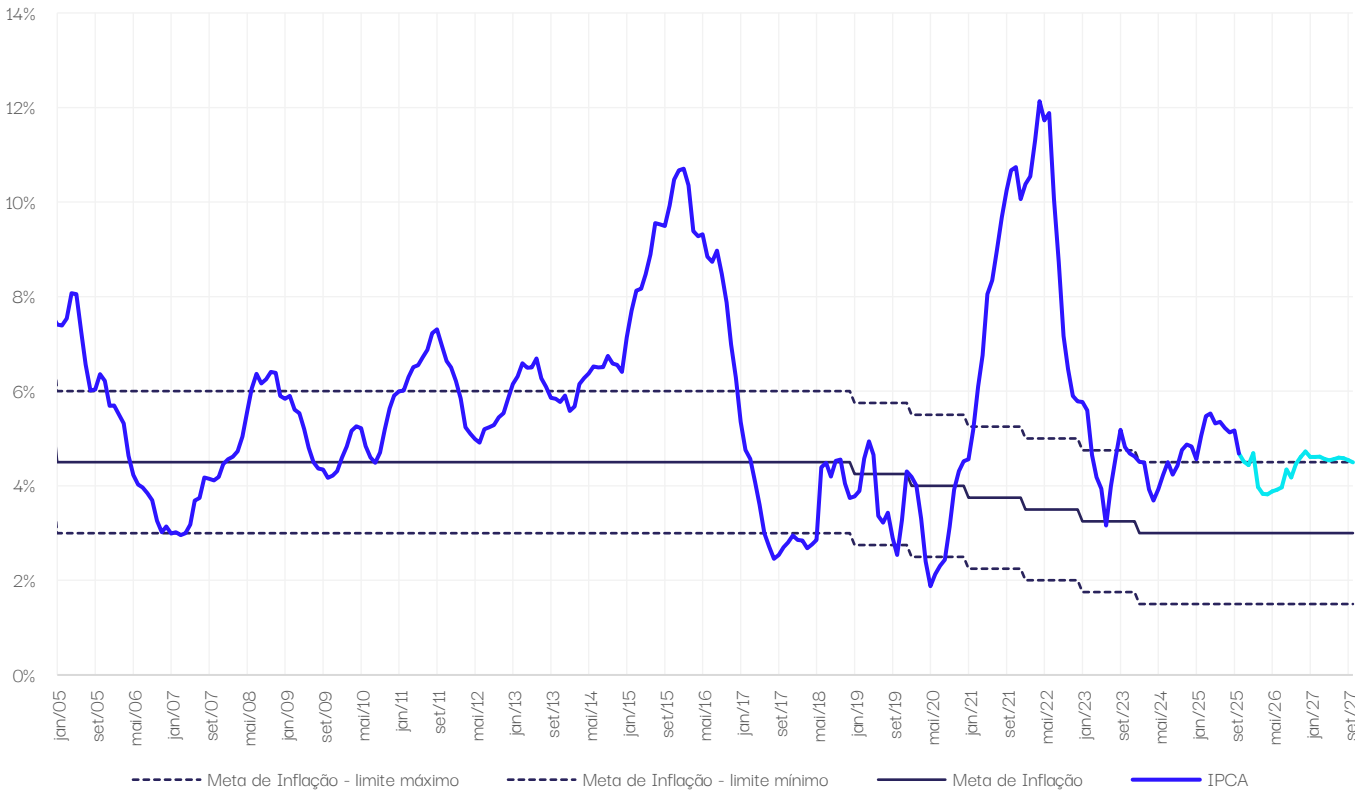


Visão Macroeconômica

O cenário econômico brasileiro avança em direção a um [equilíbrio mais claro entre inflação e atividade](#). As leituras recentes indicam que o processo de desinflação ganhou tração, enquanto o crescimento segue moderado e compatível com a política monetária em curso. No exterior, o ambiente ainda é de incerteza, mas com menos tensões do que no trimestre anterior. Ao mesmo tempo, as discussões fiscais e as mudanças no crédito imobiliário voltam ao radar dos investidores, reforçando a importância de um acompanhamento atento das condições domésticas de financiamento.

A [inflação segue em trajetória de desaceleração gradual](#), refletindo uma melhora importante na composição dos preços ao longo dos últimos meses. O [IPCA](#) acumulado em 12 meses, que [havia alcançado 5,53% em abril](#), [recuou para 4,68% em outubro](#), impulsionado principalmente pela queda dos alimentos consumidos em casa e pelo arrefecimento dos preços industriais. A [inflação de alimentação no domicílio](#) passou de 7,28% para 4,53%, enquanto a de [bens industriais](#) chegou a 3,00%, após um primeiro semestre de pressões mais persistentes. Essa dinâmica contribuiu para uma melhora mais ampla das [expectativas](#), que [vêm mostrando declínio um pouco mais consistente](#) (Gráfico 1). Na ata mais recente, o [Copom projetou inflação de 3,3%](#) para o 2º trimestre de 2027 (horizonte relevante para a política monetária) – uma revisão marginalmente menor em relação à estimativa anterior de 3,4%, [ainda acima da meta de 3,0%](#), mas [sinalizando que o processo de convergência segue em curso](#).

Gráfico 1: IPCA, com expectativas Focus Top 5 e meta de inflação



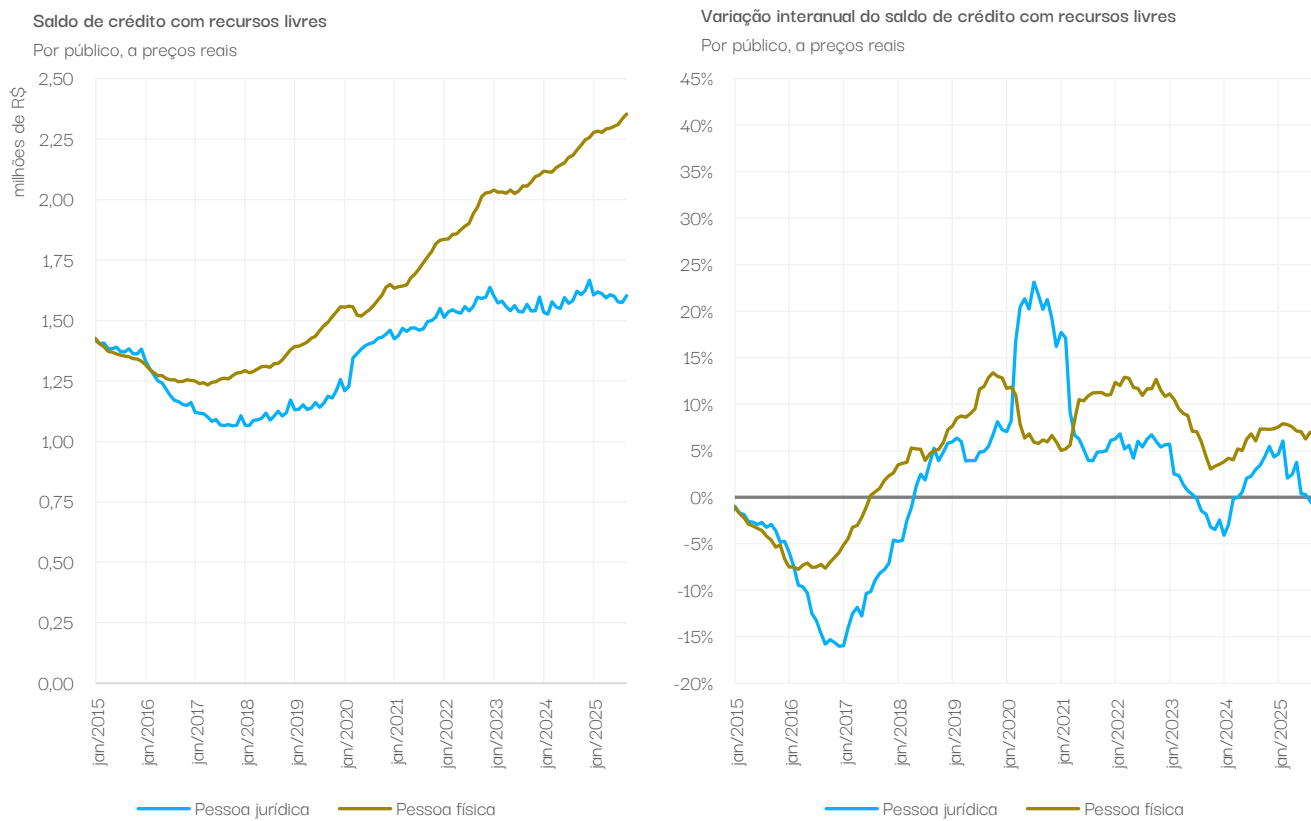
Fonte IBGE e Banco Central do Brasil. Elaboração [cy.search](#)

Visão Macroeconômica

A leitura das três últimas atas do Copom mostra também uma evolução gradual do diagnóstico e da comunicação do Comitê. O **risco externo**, que em julho era descrito como adverso e incerto, passou a ser tratado como incerto, mas menos tenso em setembro, e finalmente como **incerto, porém sob controle** na reunião de novembro. O mesmo movimento ocorreu na avaliação da **inflação**: de um quadro de pressões generalizadas para uma melhora parcial, até chegar ao cenário atual de **desinflação em andamento**. As **expectativas**, antes amplamente desancoradas, hoje apontam para uma **queda mais disseminada**. Nesse contexto, a **orientação do Comitê** também evoluiu – de uma fase de restrição prolongada necessária para um momento de observação dos efeitos da política monetária, até atingir um estágio em que há **maior convicção sobre a suficiência do nível atual da taxa de juros**. Em outras palavras, **a Selic, mantida em 15,00% a.a., continua cumprindo seu papel de conter a inflação, e o Banco Central sinaliza que a política monetária deve permanecer em território contracionista por mais algum tempo**.

Do lado da **atividade econômica**, o cenário é de **moderação no crescimento**, em linha com o esperado. Os **mercados mais sensíveis às condições financeiras** – como o crédito livre (Gráfico 2) – **seguem apresentando desaceleração mais acentuada**. As concessões reais para pessoas físicas crescem em ritmo menor, enquanto as para pessoas jurídicas já registram variações negativas.

Gráfico 2 – Saldo de crédito com recursos livres (PF e PJ) e variações interanuais reais

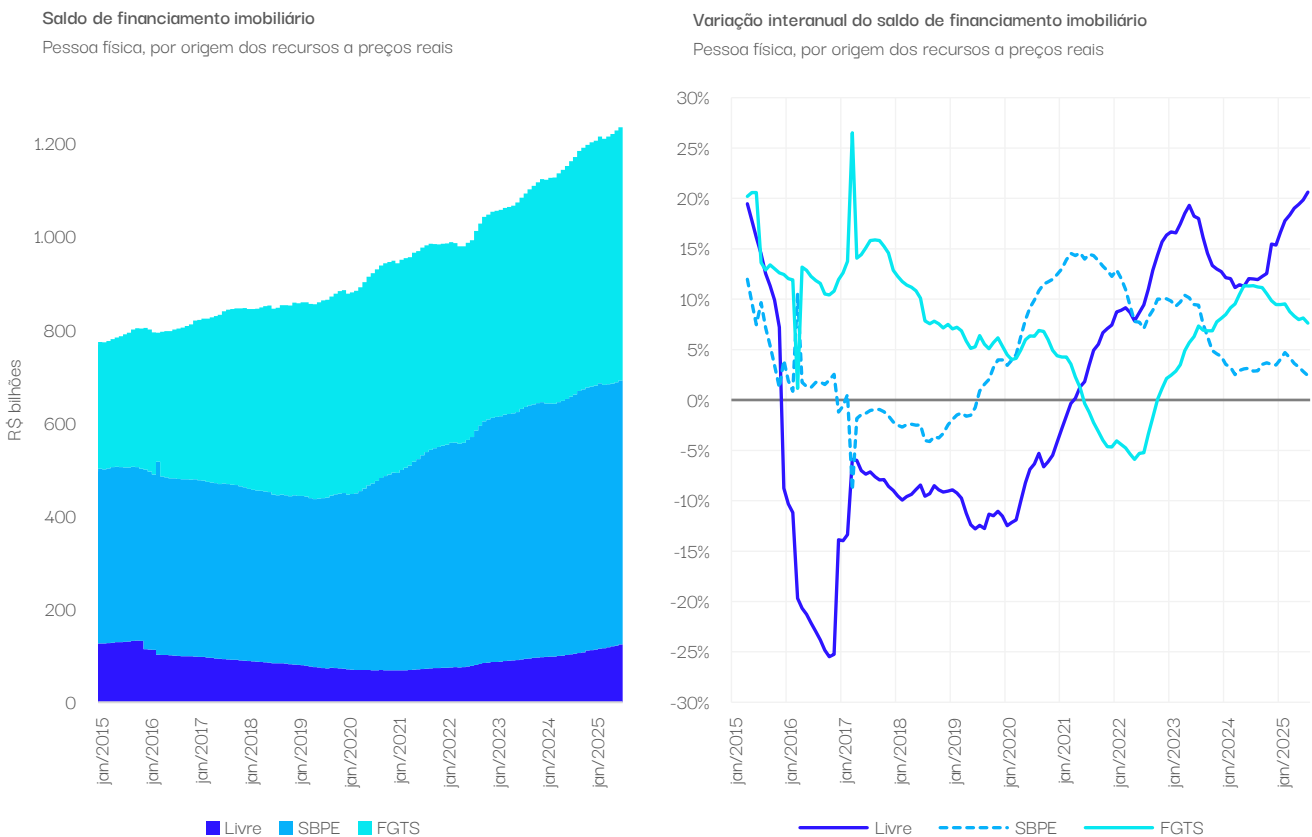


Fonte Banco Central do Brasil e IBGE. Elaboração **cy.search**

Visão Macroeconômica

No **crédito direcionado**, especialmente no **imobiliário para pessoas físicas** (Gráfico 3), o crescimento acelerado segue concentrado nas modalidades de funding livre, que usam instrumentos de captação como LCIs e LIGs, com **tendências decrescentes** para as modalidades que utilizam funding do FGTS e Poupança (SBPE). Do outro lado da atividade econômica, **os setores mais dependentes da renda mantêm maior resiliência**. O **mercado de trabalho** (Gráfico 4) **segue gerando vagas, embora em ritmo mais lento**: o saldo de empregos formais do Caged continua positivo, mas com crescimento decrescente, e o número de pessoas ocupadas começa a se estabilizar.

Gráfico 3 – Saldo de crédito direcionado – financiamento imobiliário (PF) e variações interanuais reais



Fonte Banco Central do Brasil e IBGE. Elaboração **cy.search**

No **campo fiscal**, o **Senado aprovou o projeto de lei que amplia a faixa de isenção do IR**, com validade prevista para 2026, elevando a isenção total para rendimentos de até R\$ 5 mil e reduzindo parcialmente a alíquota até R\$ 7.350. **A medida é compensada pela criação de uma tributação progressiva sobre rendas mais altas**, incluindo dividendos e remessas ao exterior. Dessa forma, **o impacto líquido tende a ser limitado**, funcionando mais como um fator de atenção para o tamanho do ciclo de corte de juros do que como um risco direto ao cumprimento do arcabouço fiscal, que segue sendo visto como factível para o próximo ano pela maior parte dos analistas. **À medida que nos aproximamos do período eleitoral, é provável que as discussões sobre as regras fiscais de médio prazo ganhem relevância, influenciando as curvas de juros futuros e, por consequência, o valor das cotas dos FIIs.**

Visão Macroeconômica

Gráfico 4 – Saldo de emprego formal (CAGED) e população ocupada (PNADC)



Também houve avanços na [regulação do mercado de crédito imobiliário](#). O Conselho Monetário Nacional¹ e o Banco Central² aprovaram [mudanças no modelo de direcionamento dos recursos de poupança e no recolhimento compulsório](#), com o objetivo de aumentar a eficiência no uso desses recursos e ampliar a oferta de financiamentos habitacionais. Os efeitos, porém, devem ser graduais – parte porque os bancos já vinham aplicando volumes superiores ao obrigatório em crédito imobiliário, e parte porque o comportamento do poupador parece estar passando por uma mudança estrutural, impulsionada pela maior presença das plataformas digitais e dos agentes autônomos, que oferecem acesso facilitado a alternativas de investimento mais rentáveis do que a Poupança.

No conjunto, o cenário macroeconômico combina desinflação gradual, atividade em desaceleração moderada e manutenção de uma política monetária contracionista, mas já com maior convicção de que o nível atual de juros é suficiente para assegurar a convergência da inflação à meta. O ambiente segue exigindo cautela, mas os sinais recentes indicam que o processo de ajuste está se consolidando – o que tende a reduzir gradualmente o prêmio de risco e a volatilidade nos mercados à medida que as expectativas se reancoram.

¹ Resolução CMN n° 5.254 e 5.255.
² Nota BCB e Resolução BCB n° 512.

Comentários Cy.capital

A distribuição do mês de setembro foi de R\$ 0,10/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,91%, resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,09% a.a.

Ao longo do mês, integralizamos R\$ 0,8 MM na SPE referente ao Empreendimento Level Home Resort, desenvolvido pela incorporadora Somos, onde o fundo tem 50% de participação.

Sobre as operações que já constavam no nosso portfólio, vale o destaque para a amortização extraordinária de R\$ 0,6 MM no CRI Haras Larissa devido a comercialização de unidades objeto de garantia.

O fundo encerrou o mês com cerca de 85% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de 79% serem de origem 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\$ 0,02 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 Out/25

12,91%

Yield Anualizado da
distribuição de Out/25¹

R\$ 0,09/cota

Cota base 10
distribuição média¹

11,97%

Yield Anualizado da
distribuição média¹

84,62%

Percentual Alocado

17

CRIs

3

FIIs

1

Co-inc

4.828

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 31/10/25)

R\$ 206.617.472,09

Patrimônio Líquido:

(Data base 31/10/25)

R\$ 206.617.472,09

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.

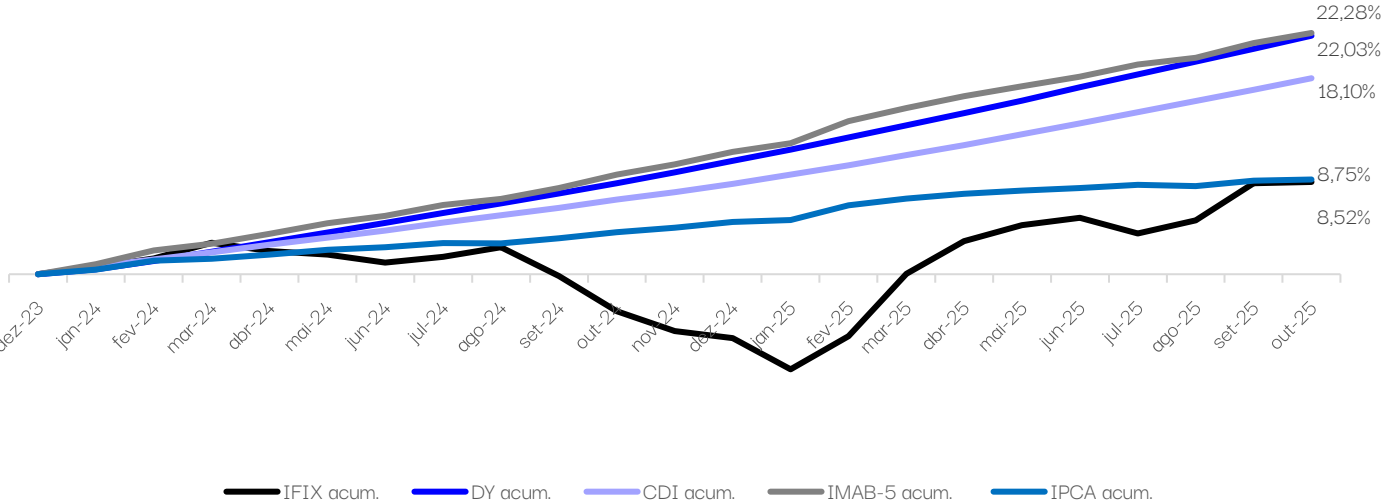
² Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Set/25	Out/25	6 meses (Mai-Out)	Desde Feb/24¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.679.427	1.358.513	10.631.282	39.343.492
Ganho de Capital RF	286.235	364.923	2.049.532	5.906.244
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	0	0	481.173
Dividendos FII	35.163	34.902	222.207	502.623
Receitas	2.000.825	1.758.338	12.903.021	46.233.533
Despesas Operacionais	-247.699	-235.161	-1.411.100	-4.842.469
Despesas	-247.699	-235.161	-1.411.100	-4.842.469
Resultado³	1.753.127	1.523.177	11.491.921	41.391.064
Distribuição³	2.102.121	2.102.121	12.738.852	41.075.437
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	22,03%
CDI líquido² de mês	0,90%	IMAB-5 acumulado⁴	22,28%
IFIX do mês	0,12%	CDI líquido² acumulado	18,10%
		IFIX acumulado	8,52%
		IPCA acumulado	8,75%



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\$ 0,3 MM.
⁴ Títulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.
Nota²: Reserva de IPCA acumulada de 3,2 MM.

Movimentações no Portfólio

- Aporte de R\$ 0,8 MM na SPE da Incorporadora Somos – Empreendimento Level Home Resort.
- Amortização do CRI Haras Larissa no valor de R\$ 0,6 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 24C1526928	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	21,0	10,14%	abr/24	mar/39	35%	7,6
2	CRI	PG - Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	20,8	20,2	9,77%	jul/24	jul/27	53%	4,0
3	CRI	EBM – Perm. Fin. 24D3470114 24D3470625 24D3468496	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	12,5	15,2	7,37%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
4	CRI	EBM 24A2020894	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	13,5	6,53%	jan/24	jan/33	32%	4,3
5	CRI	Pulverizado 1 23L2833549	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,70%	Não	21,2	13,1	6,31%	jan/24	out/34	31%	4,1
6	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim ²	10,6	13,0	6,31%	jun/24	set/27	38%	3,0
7	CRI	PHV 22H2625201	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	11,8	5,72%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	11,2	5,41%	jan/24	set/34	61%	5,1
9	CRI	Rio Bravo 24A1588305	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	9,4	4,53%	jan/24	jan/28	34%	4,0
10	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	8,8	9,3	4,48%	jul/24	jul/27	57%	3,0
11	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	7,0	3,39%	jan/24	out/33	77%	3,1
12	CRI	Shopping Downtown 24F2263347	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	5,5	2,64%	jan/24	set/28	75%	2,2
13	CRI	Haras Larissa 25C3750605	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,50%	Não	6,0	5,1	2,48%	ago/25	mar/29	23%	2,3
14	CRI	MRV Flex 2 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	3,6	1,74%	set/24	mar/33	63%	3,4
15	CRI	CDT 25A1807919	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	3,4	3,4	1,63%	jan/25	mai/28	49%	3,5
16	CRI	Harmonia da Vila 22J1370286	Residencial	Obra em repasse	IPCA+ mensal	10,90%	Não	20,5	2,5	1,20%	jan/24	nov/25	33%	3,0
17	CRI	Ampla 25B3290306	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	3,0	2,0	0,99%	abr/25	ago/28	43%	2,8
18	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	2,2	5,6	2,71%	jan/24	abr/28	-	-
19	Caixa ³	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	31,8	31,8	15,38%	-	-	-	-

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

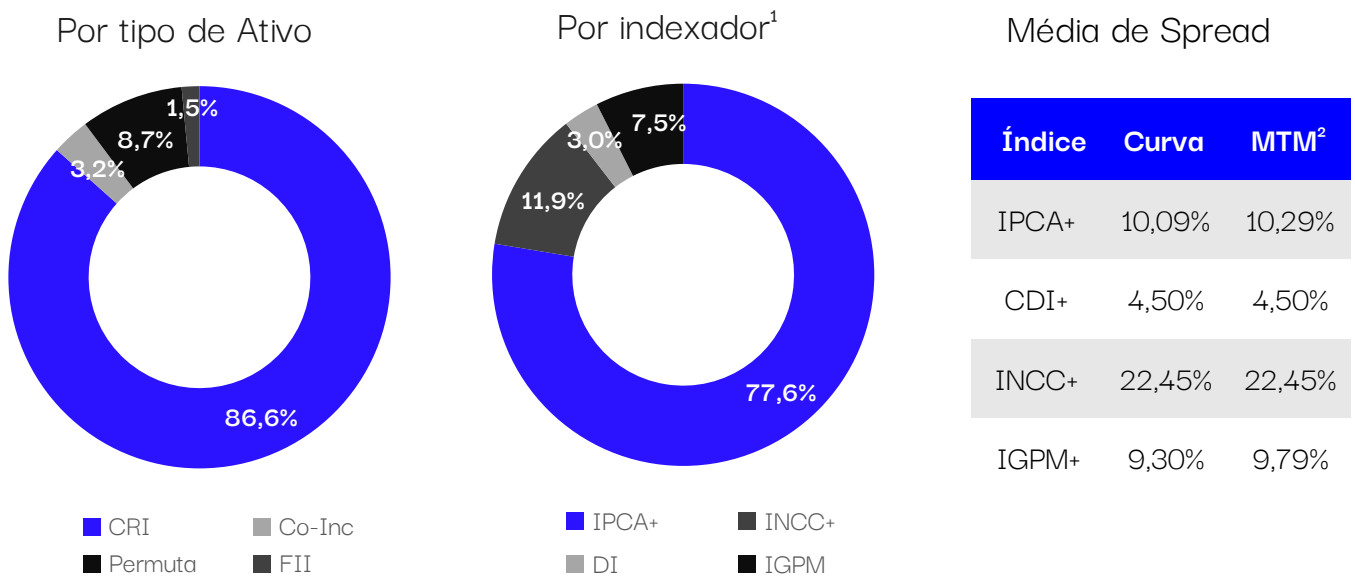
³ Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R\$ 2.102.120,80.

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

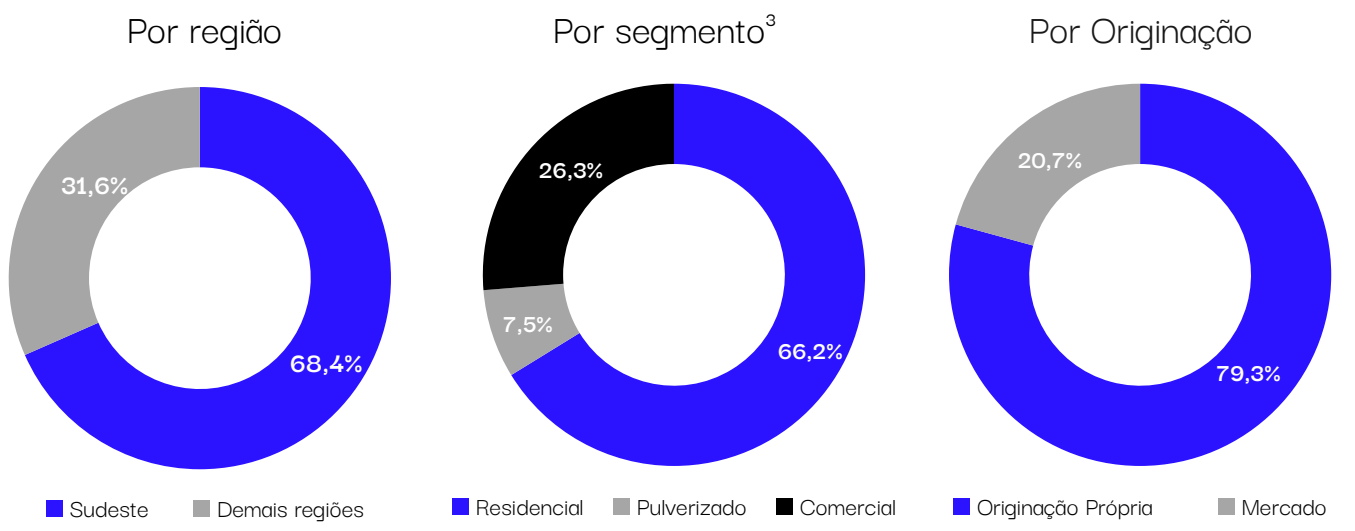
⁵ Todas as operações de financiamento de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	VGIR11	Valora	Fundo Imobiliário	DI+	1.756.679	0,85%	8,32%	16,07%
2	FII	MCRE11	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	683.014	0,33%	8,66%	17,32%
3	FII	KNUQ11	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	182.928	0,09%	8,21%	15,91%

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

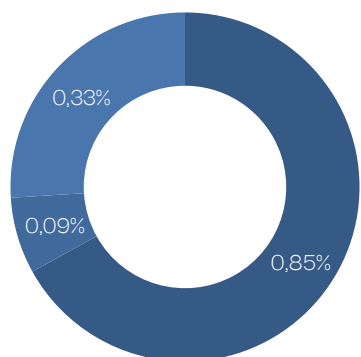
Antecipação da permuta de empreendimento de alto padrão no interior de SP. A operação conta com as seguintes garantias:

- 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



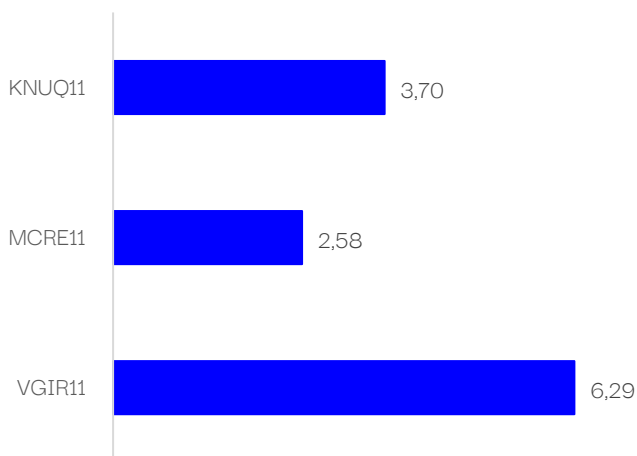
Alocação em ativos de liquidez

Alocação – FIIs (total 1,27%)

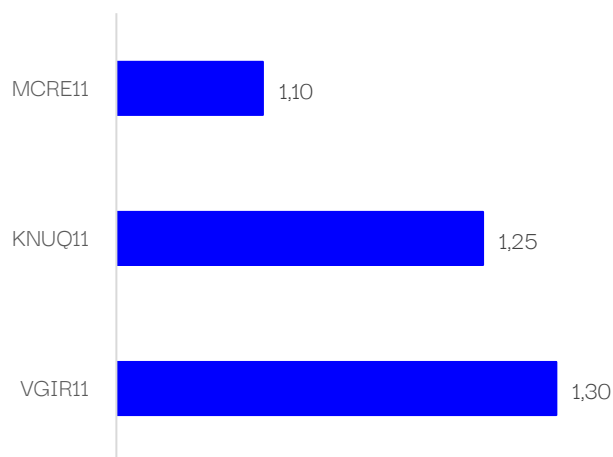


■ VGIR11 ■ KNUQ11 ■ MCRE11

Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Outubro (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 31/10/2025.

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.