

# **CYRELA CREDITO FII - CYCR11**

## **RELATÓRIO MENSAL**

---

Novembro 2025



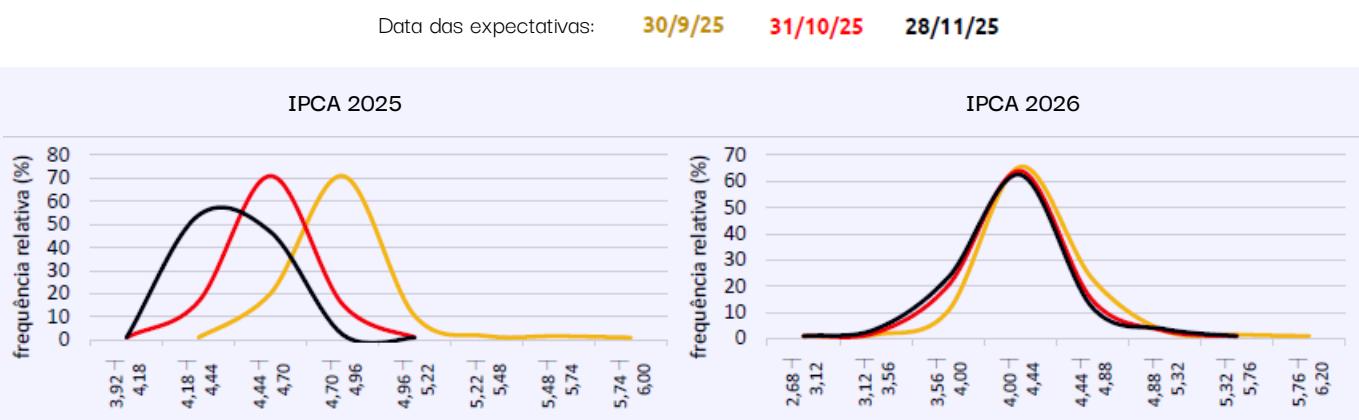
# Visão Macroeconômica

O ambiente macroeconômico segue marcado pela combinação de uma política monetária contracionista com sinais crescentes de desaceleração da atividade econômica. Nesse contexto, a dinâmica da inflação tem sido acompanhada de perto, tanto pelo comportamento da inflação corrente quanto pela evolução das expectativas para os próximos anos.

O IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,46% em novembro, voltando ao intervalo de metas após alguns meses fora da banda. Ainda que esse resultado reflita a [continuidade do processo de desinflação](#), o índice segue acima da meta de 3,00%, o que mantém a cautela como elemento central da estratégia do Banco Central. Na abertura por segmentos, observou-se uma aceleração nos preços monitorados (5,33%, ante 4,19% no mês anterior), enquanto os preços de serviços mostraram leve arrefecimento, passando de 6,17% para 5,93% no acumulado em 12 meses. A inflação de alimentação no domicílio desacelerou de forma mais intensa (2,46%, ante 4,53%), assim como os bens industriais, que recuaram de 3,00% para 2,52%.

As [expectativas para o IPCA de 2025](#) também [seguem em processo gradual de arrefecimento](#), como apresentado no Gráfico 1, que traz as distribuições de frequência do Focus. No entanto, elas ainda se mantêm acima da meta - sinalizando que [o processo de reancoragem ainda não está completo](#).

Gráfico 1: Distribuições de Frequência – Expectativas de Mercado

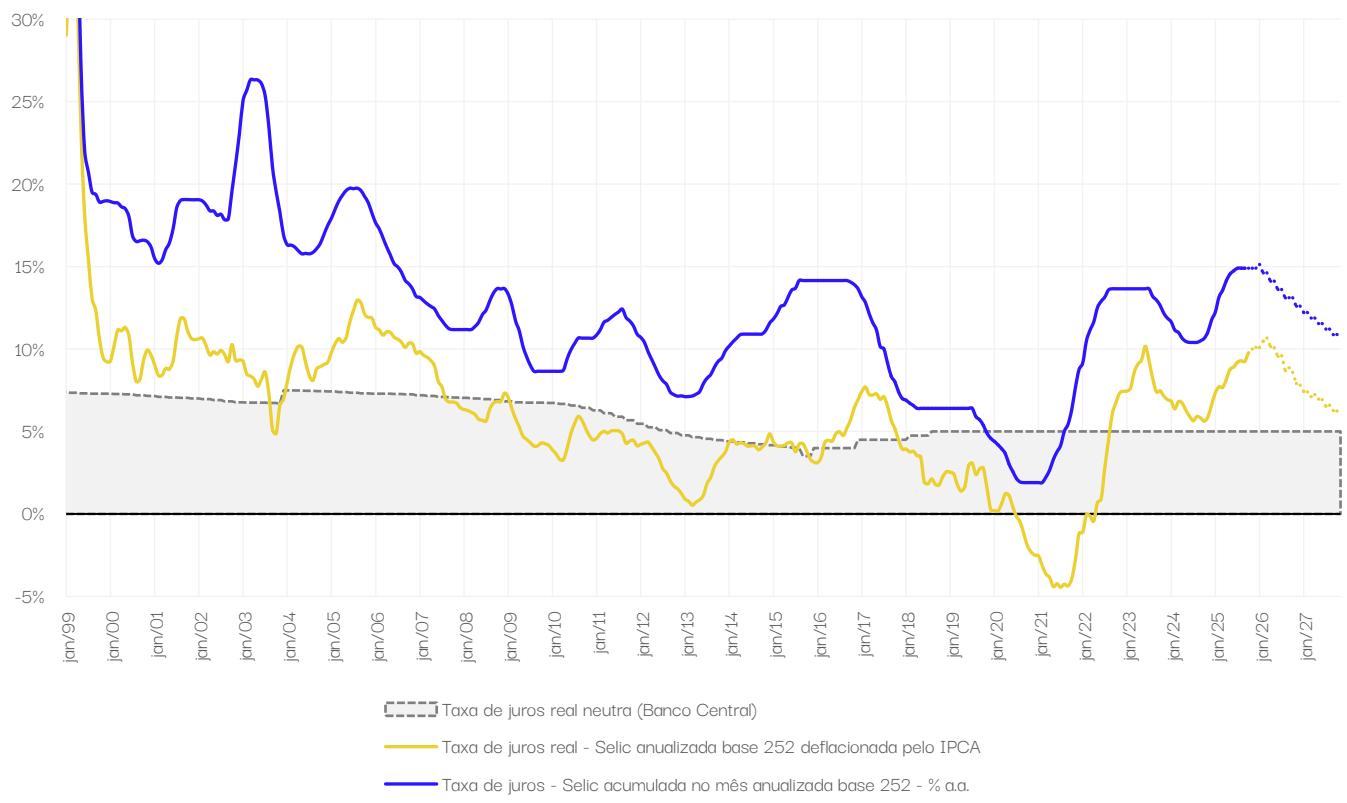


Em meio a esse cenário, o [Comitê de Política Monetária](#) decidiu manter a taxa Selic em 15,00% a.a., avaliando que [esse nível é compatível com a estratégia de convergência da inflação para o redor da meta ao longo do horizonte relevante](#). A projeção de inflação do Copom para o segundo trimestre de 2027 – atual horizonte relevante de política monetária – foi revisada marginalmente para baixo, passando de 3,3% para 3,2%. [Quanto mais próxima essa projeção estiver da meta de 3,0%](#), maior será a probabilidade de início de um ciclo de flexibilização monetária, desde que os demais vetores também caminhem nessa direção.

# Visão Macroeconômica

A manutenção da taxa básica, em um contexto de projeções ainda acima da meta e expectativas pouco ancoradas, reforça o caráter contracionista da política monetária. O [Gráfico 2](#), que compara a taxa de juros nominal com a taxa real estimada, [ilustra o nível de aperto monetário ao qual a economia seguirá submetida nos próximos meses](#), considerando as projeções do Focus Top 5 de longo prazo para Selic e IPCA.

Gráfico 2: Taxa de juros nominal e real calculada (% a.a.) - realizada, neutra e projetada (Focus)



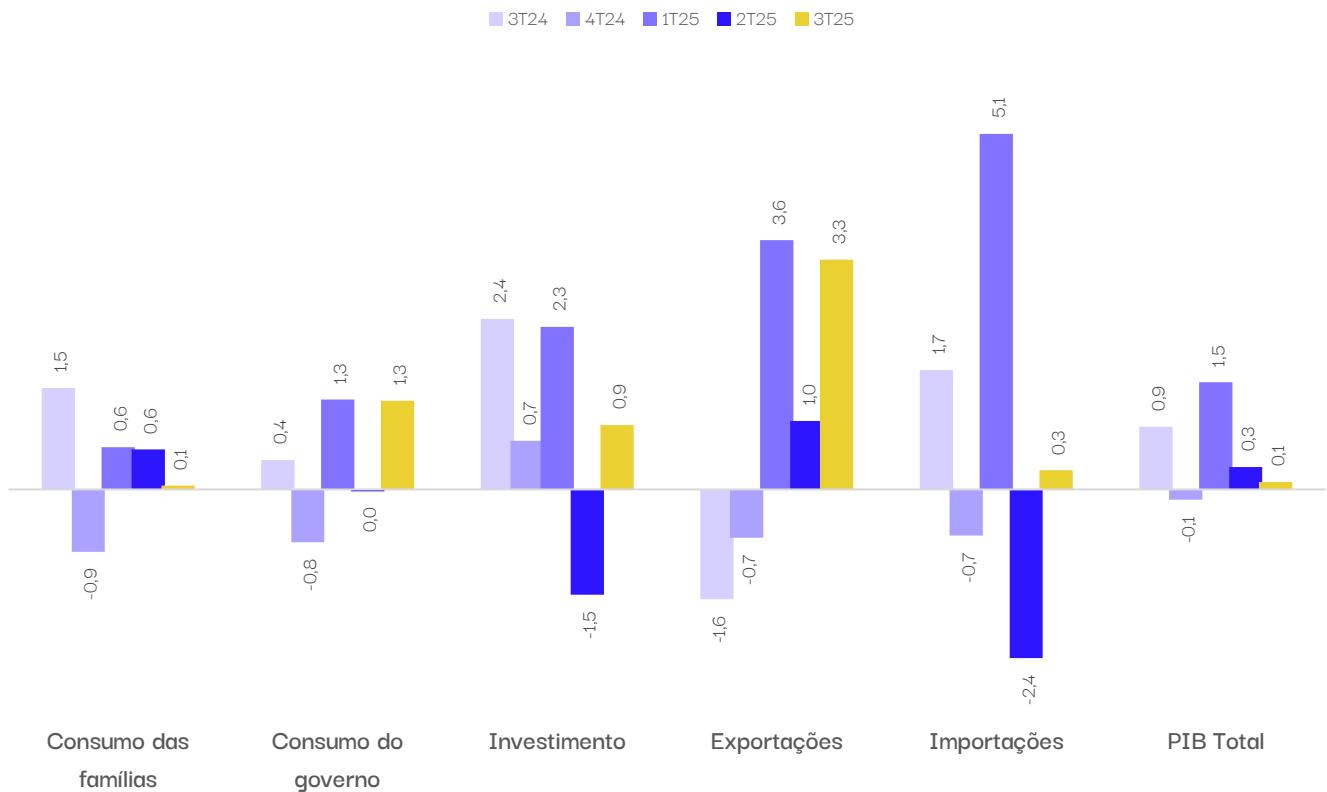
Fonte IBGE e Banco Central do Brasil. Elaboração [cy.search](#)

No lado da [atividade econômica](#), os dados mais recentes reforçam o [diagnóstico de moderação no ritmo de crescimento](#). O [PIB](#) do terceiro trimestre apontou para uma [desaceleração relevante no consumo das famílias](#), que mesmo diante do avanço da renda, vem sendo impactado pelas condições financeiras mais restritivas. O consumo cresceu apenas 0,1% na margem, com alta de 2,1% no acumulado em quatro trimestres.

Os demais componentes da demanda interna também mostraram desempenho positivo, ainda que com dinâmicas distintas: o consumo do governo avançou 1,3% t/t (1,2% em quatro trimestres) e a formação bruta de capital fixo teve alta de 0,9% t/t (6,0% no acumulado). Como é típico em momentos de inflexão no ciclo, os indicadores apresentam sinais mistos, mas [o conjunto das informações disponíveis aponta para uma tendência de desaceleração da economia brasileira](#). O Gráfico 3 apresenta a evolução dos principais componentes da demanda doméstica entre o 3T24 e o 3T25, em termos de variação trimestral com ajuste sazonal.

# Visão Macroeconômica

Gráfico 3 – PIB por componente da demanda. Taxa trimestral, com ajuste sazonal (%)



Fonte IBGE. Elaboração [cy.search](#)

# Comentários Cy.capital

O destaque do mês foi a distribuição de R\$ 0,11/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,89%, resultado de uma alocação tanto indexada à inflação quanto ao CDI, com taxa média de IPCA + 10,40% a.a. e CDI + 4,19% 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 16,24%.

Ao longo do mês, realizamos mais um aporte na SPE referente ao Empreendimento Alt-65, desenvolvido pela incorporadora Somos, onde o fundo tem 40% de participação. Vale ressaltar que o empreendimento conta com financiamento bancário para construção e a obra apresenta evolução de mais de 45%.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, realizamos mais uma integralização no CRI PG - Klabin, conforme evolução das obras, no valor de R\$ 5,0 MM. Além disso, tivemos uma amortização extraordinária de R\$ 0,5 MM no CRI MRV Flex II, conforme mecanismo previsto na estruturação da operação.

O FII encerrou o semestre com mais de 93% do PL alocado, sendo a maior parte das operações de originação própria e localizadas na região Sudeste. O portfólio é composto por 31 CRIs, todos adimplentes, além de participação em dois empreendimentos residenciais (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\$ 0,03 por cota, quanto pelos últimos investimentos realizados.

## Características do Portfólio

**R\$ 0,11/cota<sup>3</sup>**

Cota base 10

Distribuição Nov/25

**15,89%**

Yield Anualizado da distribuição de Nov/25<sup>2</sup>

**R\$ 1,08/cota**

Cota base 100

distribuição média<sup>1</sup>

**16,24%**

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

**93,03%**

Percentual Alocado

**31**

**6**

**2**

**17.624**

CRIs

FIIIs

Co-inc

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 FIIs 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 28/11/25)

R\$ 313.228.743,65

### Patrimônio Líquido:

(Data base 28/11/25)

R\$ 341.626.785,51

### Planilha de Fundamentos



**cy.**

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

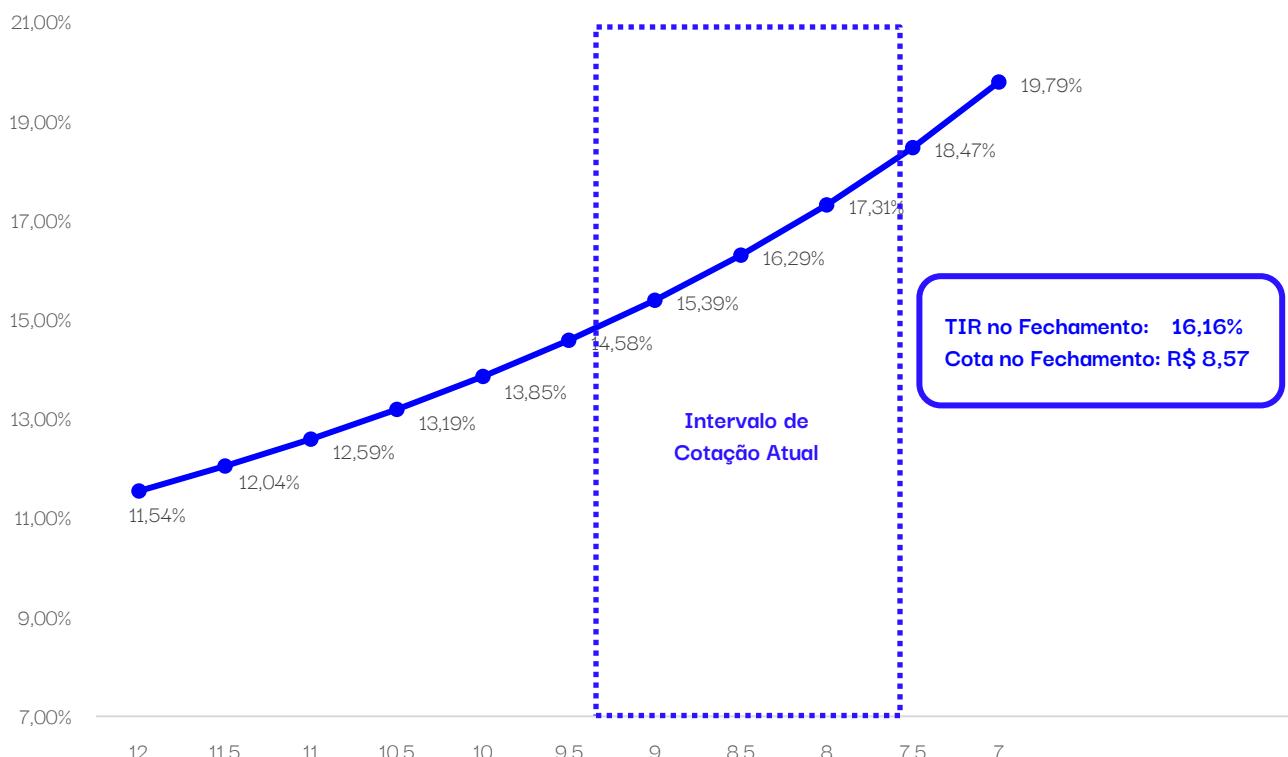
<sup>2</sup> DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

<sup>3</sup> Distribuição de 0,106 por cota

# Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Out/25	Nov/25	6 meses (Jun - Nov)	Desde Nov/21 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	3.034.990	3.891.810	21.905.865	93.543.684
Ganho de Capital RF	227.463	423.504	1.730.801	11.729.005
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	0	0	8.673.657
Dividendos FII	145.022	144.809	867.792	4.524.471
<b>Receitas</b>	<b>3.407.474</b>	<b>4.460.124</b>	<b>24.504.459</b>	<b>118.470.818</b>
Despesas Operacionais	-270.758	-278.018	-1.618.342	-10.215.870
<b>Despesas</b>	<b>-270.758</b>	<b>-278.018</b>	<b>-1.618.342</b>	<b>-10.215.870</b>
<b>Resultado</b>	<b>3.136.717</b>	<b>4.182.105</b>	<b>22.886.116</b>	<b>108.254.948</b>
<b>Distribuição</b>	<b>3.874.241</b>	<b>3.874.241</b>	<b>23.610.941</b>	<b>107.539.139</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>

## Retorno projetado da carteira em 2025<sup>2</sup>



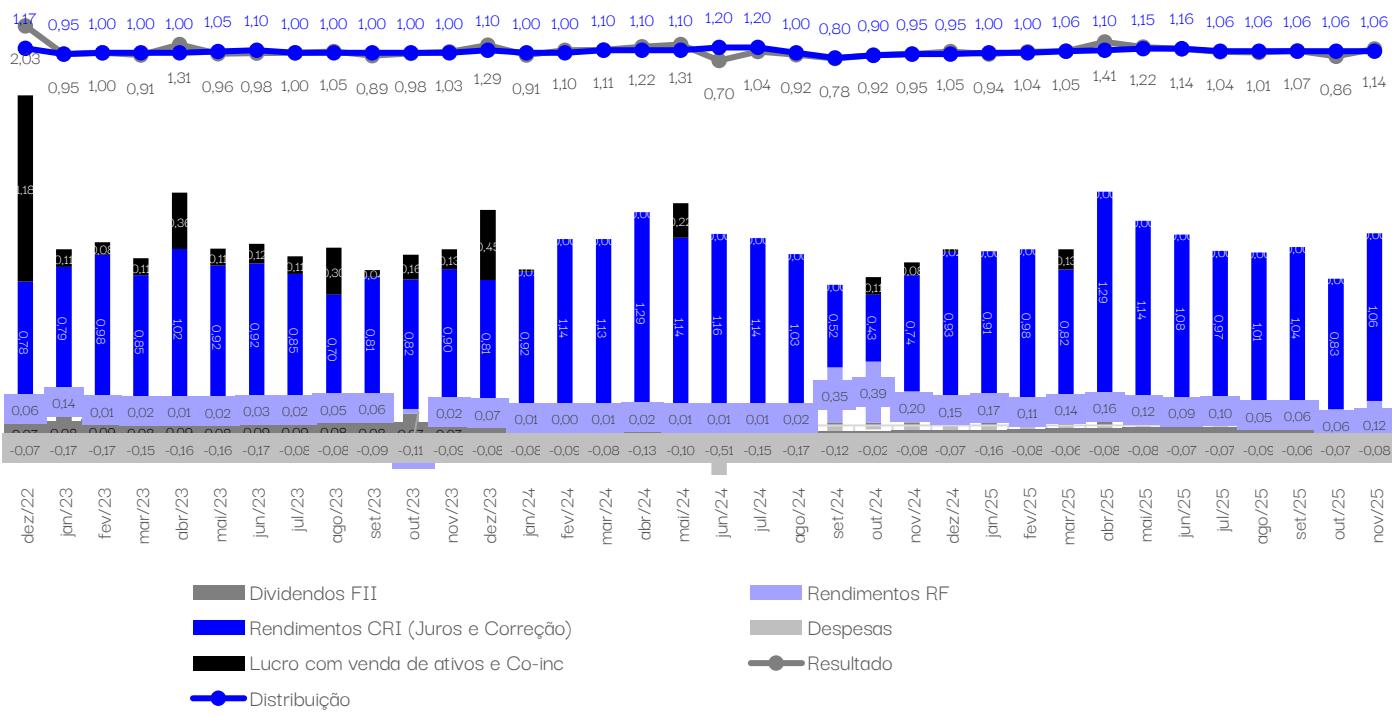
<sup>1</sup> Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

<sup>2</sup> Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 31/10/2025 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.

Nota<sup>1</sup>: Até out/2021 tínhamos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 265 mil. Reserva final atual de R\$ 1,0 MM.

Nota<sup>2</sup>: Reserva de IPCA acumulada de R\$ 594 mil.

# Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses<sup>1</sup>

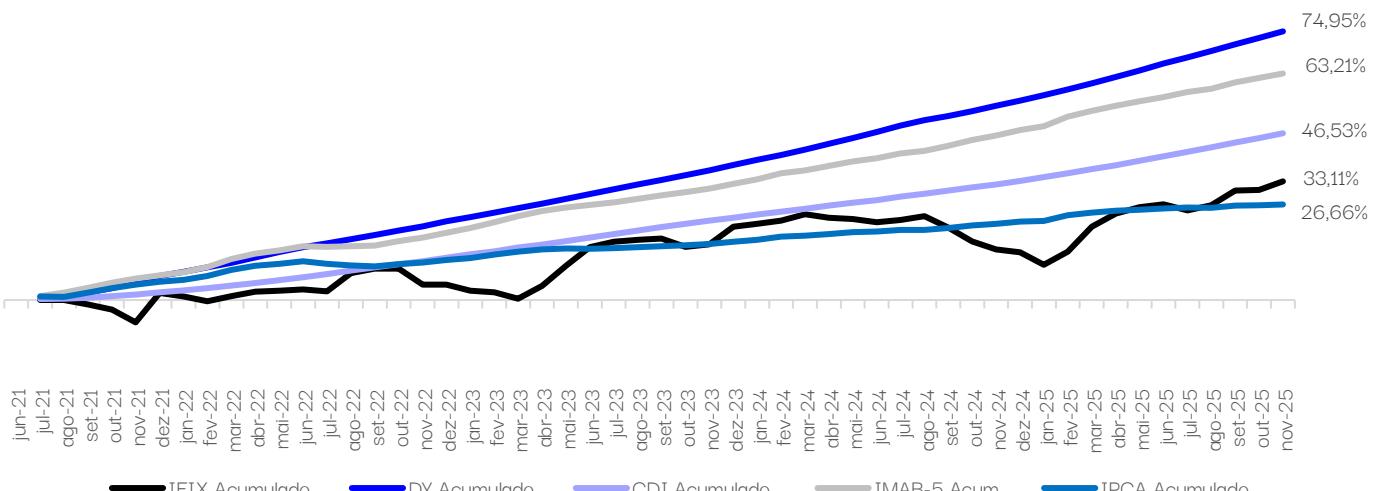


## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,06%
CDI líquido <sup>2</sup> do mês	0,90%
IFIX do mês	1,86%

Rentabilidade acumulada da carteira	74,95%
IMAB-5 acumulado <sup>3</sup>	63,21%
CDI líquido <sup>2</sup> acumulado	46,53%
IFIX acumulado	33,11%
IPCA acumulado	26,66%

Rentabilidade acumulada sobre o CDI líquido<sup>2</sup> 161,09%



<sup>1</sup>Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa; Base em cota R\$ 100 (valor da cota bruta da captação) para o CYCR11.

<sup>2</sup>CDI mensal descontado alíquota de imposto de 22,50%.

<sup>3</sup>Títulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.

# Movimentações no Portfólio

- Décima segunda integralização do CRI PG – Klabin no valor de R\$ 5,0 MM.
- Amortização do CRI MRV Flex II no valor de R\$ 0,5 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Aporte de R\$ 0,4 MM na SPE da Incorporadora Somos – Empreendimento Alt-65.

## Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo <sup>4</sup>	Index	Taxa. Aquisição	Carência <sup>1</sup>	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual <sup>3</sup> (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Shopping Downtown <u>23H0153033</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	32,3	23,9	6,96%	dez/23	set/28	75%	2,2
2	CRI	PG Klabin <u>24F2263347</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim <sup>2</sup>	23,6	23,7	6,91%	out/24	jul/27	53%	4,0
3	CRI	Shop. Itaquera <u>24C1526928</u>	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,00%	Não	24,5	22,8	6,66%	abr/24	mar/39	37%	7,6
4	CRI	AG7 <u>24K2327902</u>	Residencial	Obra	DI mensal	4,90%	Sim	20,0	19,9	5,82%	nov/24	nov/28	41%	3,0
5	CRI	Hyde Park <u>24J3446261</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim <sup>2</sup>	20,0	19,5	5,68%	nov/24	out/27	23%	3,0
6	CRI	SWA - Horizon <u>25D4088622</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,50%	Sim	19,2	17,5	5,10%	mai/25	abr/29	51%	2,9
7	CRI	MRV Flex II <u>24I1491936</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	25,0	17,0	4,96%	set/24	mar/33	63%	3,5
8	CRI	Shop. Ponta Negra <u>25G3333952</u>	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,70%	Não	15,7	15,4	4,51%	ago/25	jul/35	31%	5,1
9	CRI	Pulv. Res. II <u>22L1473410</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	13,1	3,83%	dez/22	mai/39	56%	6,0
10	CRI	Habitasul <u>24J5055187</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	11,90%	Não	15,3	12,7	3,70%	nov/24	set/38	19%	6,0
11	CRI	Pulv. Res. III <u>23K3894802</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,00%	Não	14,8	12,4	3,62%	out/24	jul/27	38%	4,7
12	CRI	Pulv. Res. <u>21L0735965</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	10,7	3,11%	dez/21	jan/39	54%	5,7
13	CRI	PHV <u>22H1389755</u>	Comercial	Lajes corporativas	DI mensal	3,50%	Não	15,5	10,1	2,93%	ago/22	ago/29	50%	3,0
14	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	9,2	2,68%	ago/23	out/33	77%	3,1
15	CRI	Solidi <u>25B2272338</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim <sup>2</sup>	8,0	7,9	2,31%	fev/25	mar/38	32%	0,9
16	CRI	RNI <u>22E1178070</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	7,0	2,03%	mai/22	mai/33	39%	4,0
17	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim <sup>2</sup>	6,4	6,6	1,92%	mai/24	set/27	38%	3,0
18	CRI	Lendme <u>23G2246560</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	6,4	1,88%	ago/23	jan/43	28%	9,1
19	CRI	São Benedito <u>22L1607693</u>	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	6,3	1,84%	fev/23	jan/30	62%	3,3
20	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
21	CRI	Aquisição - SP <u>22H116780</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	8,80%	Não	15,2	5,4	1,57%	ago/22	ago/27	70%	4,0

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

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

<sup>4</sup> 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 <sup>4</sup>	Index	Taxa. Aquisição	Carência <sup>1</sup>	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual <sup>3</sup> (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)	
22	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,7	4,9	1,43%	jan/24	set/34	65%	5,1
23	CRI	Bari 3 <u>23B0508037</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	4,2	1,23%	mar/23	mai/43	38%	3,7
24	CRI	Haras Larissa <u>25C3746712</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	10,50%	Sim <sup>2</sup>	6,0	3,7	1,08%	mar/25	mar/29	23%	2,3
25	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>2</sup>	3,7	3,7	1,08%	jul/24	jul/27	57%	3,0
26	CRI	Bari 2 <u>22I0099580</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	2,7	0,78%	set/22	mar/43	49%	5,2
27	CRI	Bari <u>22C0899517</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	1,8	0,52%	abr/22	mar/41	52%	4,7
28	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra em Repasse	IPCA+ mensal	10,90%	Não	15,0	1,6	0,46%	nov/22	nov/25	33%	3,0
29	CRI	Ampla <u>25B3290306</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim <sup>2</sup>	2,0	1,3	0,38%	abr/25	ago/28	43%	2,8
30	CRI	Helbor <u>22H1104501</u>	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	0,8	0,24%	set/22	ago/27	80%	2,5
31	CRI	3Z <u>21I0683349</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	0,5	0,15%	out/21	set/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
32	Co-Inc	<u>Somos ALT-65</u>	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	7,4	7,4	2,17%	jan/23	mai/27	-	3,0
33	Co-Inc	<u>Somos Nomad</u>	Residencial	Equity	INCC+	35,00%	Não	1,6	1,6	0,48%	jan/25	nov/29	-	3,0
34	Caixa <sup>5</sup>	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	23,9	23,9	6,97%	-	-	-	-

#	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	6.556.877	1,91%	7,95%	14,96%
2	FII	<u>PMIS11</u>	Paramis	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.584.108	0,46%	5,99%	11,70%
3	FII	<u>MCRE11</u>	Mauá	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.136.214	0,33%	8,57%	16,99%
4	FII	<u>XPCI11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	863.041	0,25%	6,04%	11,42%
5	FII	<u>CPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	821.034	0,24%	5,74%	10,89%
6	FII	<u>KNUQ11</u>	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	183.660	0,05%	8,31%	15,50%

<sup>1</sup> Todos os CRI's tem pagamento mensal de juros. <sup>2</sup> Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

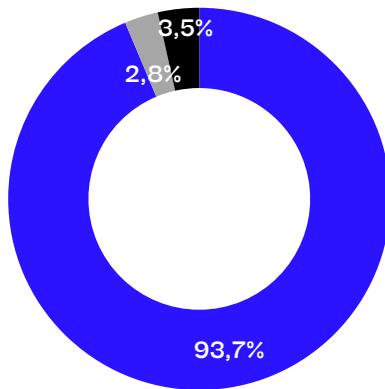
<sup>3</sup> Marcação a MTM (Banco Genial). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) na página dos comentários do gestor.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R\$ 3.874.241,17.

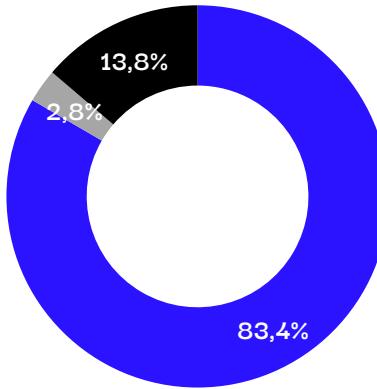
# Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador<sup>1</sup>



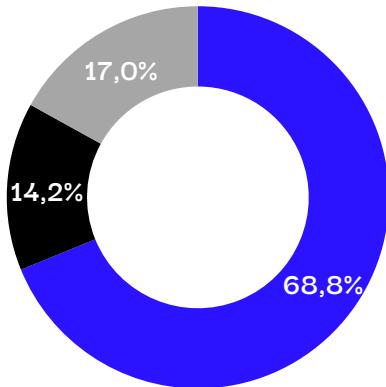
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM <sup>2</sup>
IPCA+	10,40%	10,70%
CDI+	4,19%	4,21%
INCC+	25,82%	25,82%

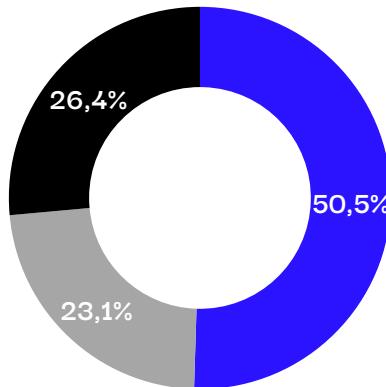
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



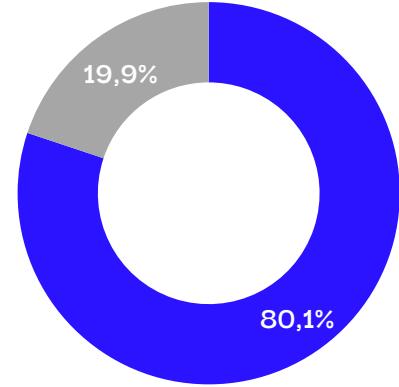
■ Sudeste ■ Sul ■ Outras regiões

Por segmento<sup>3</sup>



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

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

<sup>1</sup> Considerado caixa aplicado em operações de renda fixa e compromissadas via CRI.

<sup>2</sup> Marcação à Mercado conforme metodologia do administrador do fundo (Banco Genial).

<sup>3</sup> Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, onde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 95% 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 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 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



## Co-incorporação Somos

### Empreendimento ALT-65

Operação de *equity* com a construtora Toctao 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\*(Estoque Residencial)  $\geq$  1,30\*Dívida Total.
- Covenant para liberações: Recebível Pós Obra  $\geq$  1,20\*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 Nomad

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 Amplia

**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 Ponta Negra

**ATIVO 25G3333952**

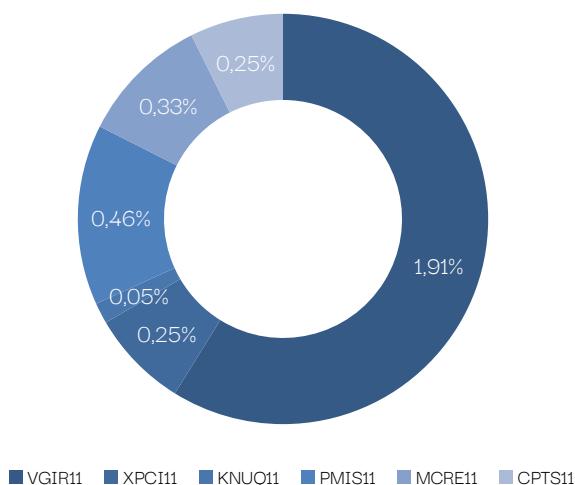
Financiamento para aquisição de 9,00% de participação no Shopping Ponta Negra. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das Cotas de 11,38% do Shopping Ponta Negra
- Alienação Fiduciária de Cotas de FII listado no IFIX
- Cessão Fiduciária da taxa de administração de outro Shopping
- Cessão Fiduciária de NOI do Shopping Ponta Negra correspondente a 11,38%
- Cessão Fiduciária dos dividendos de FII listado no IFIX
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de Reserva de 2 PMTs de juros e correção

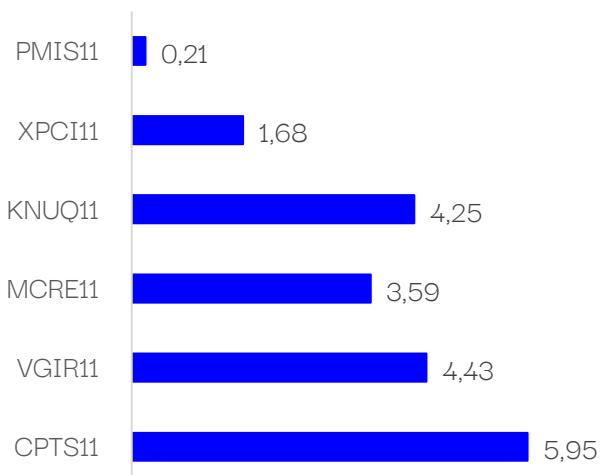


# Alocação em ativos de liquidez

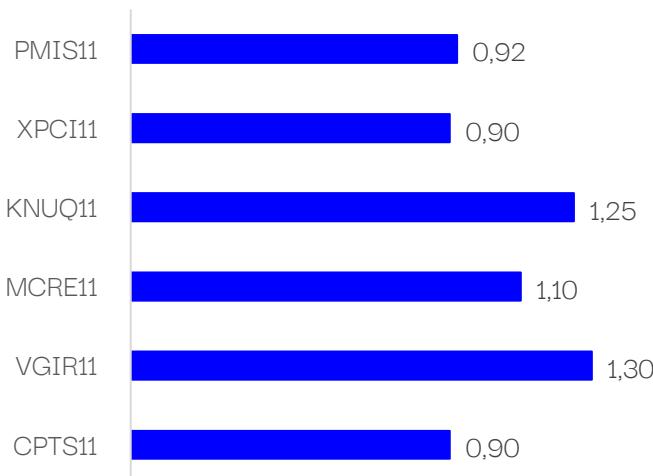
Alocação - FIIs (total 3,25%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias<sup>2</sup>  
(Volume em Milhões)



Distribuição Novembro (R\$/cota) - FIIs<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Base de cálculo 28/11/2025.

<sup>2</sup>Os 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

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](mailto:ri@cy.capital)

# Disclaimer

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