

CYRELA HEDGE FUND FII - CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

Novembro 2025



Visão Macroeconômica

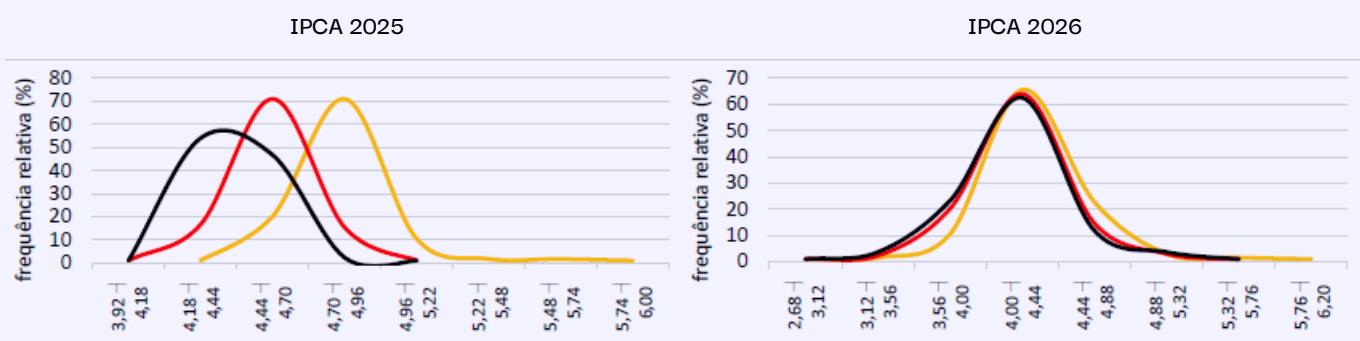
O ambiente macroeconômico segue marcado pela combinação de uma política monetária contracionista com sinais crescentes de desaceleração da atividade econômica. Nesse contexto, a dinâmica da inflação tem sido acompanhada de perto, tanto pelo comportamento da inflação corrente quanto pela evolução das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

Data das expectativas: 30/9/25 31/10/25 28/11/25



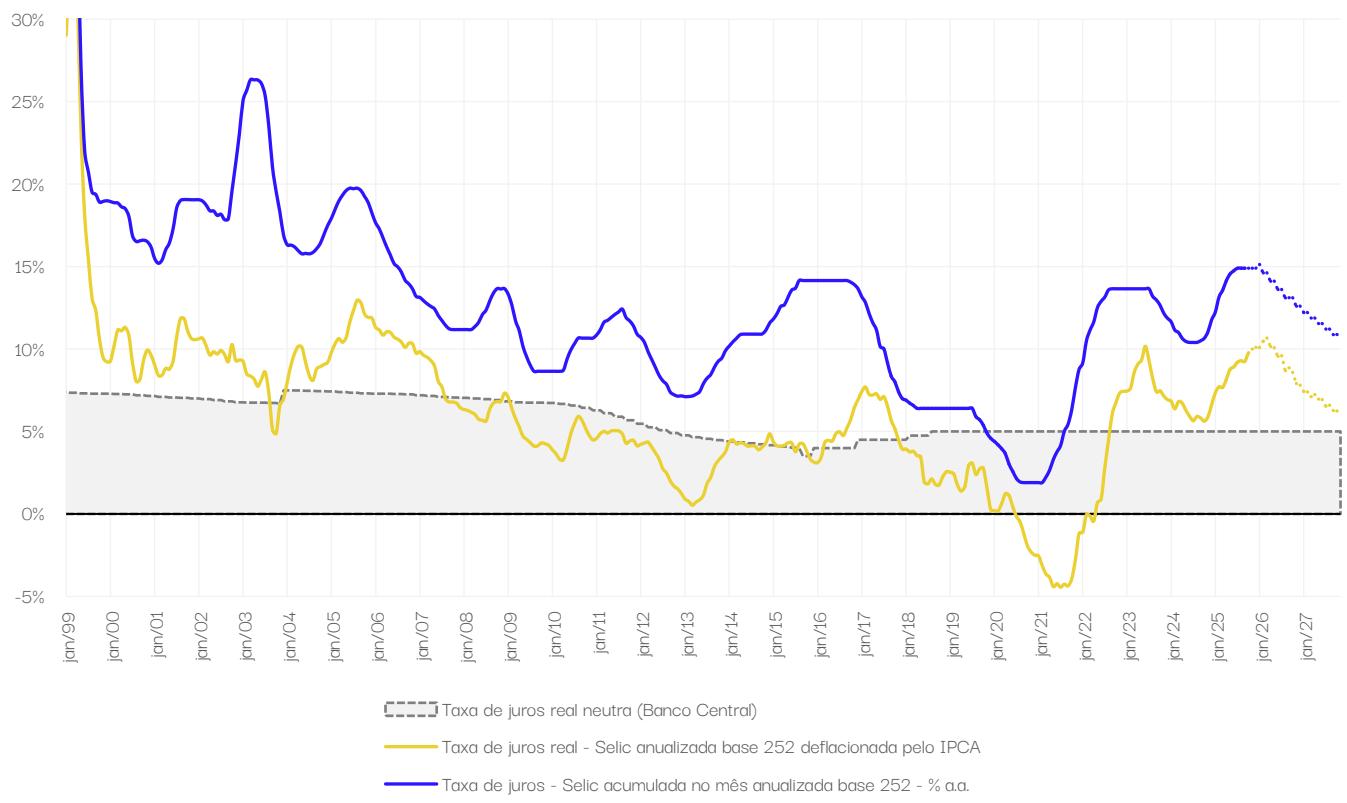
Fonte Banco Central – Focus – Relatório de Distribuições de Frequência das Expectativas de Mercado.

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)



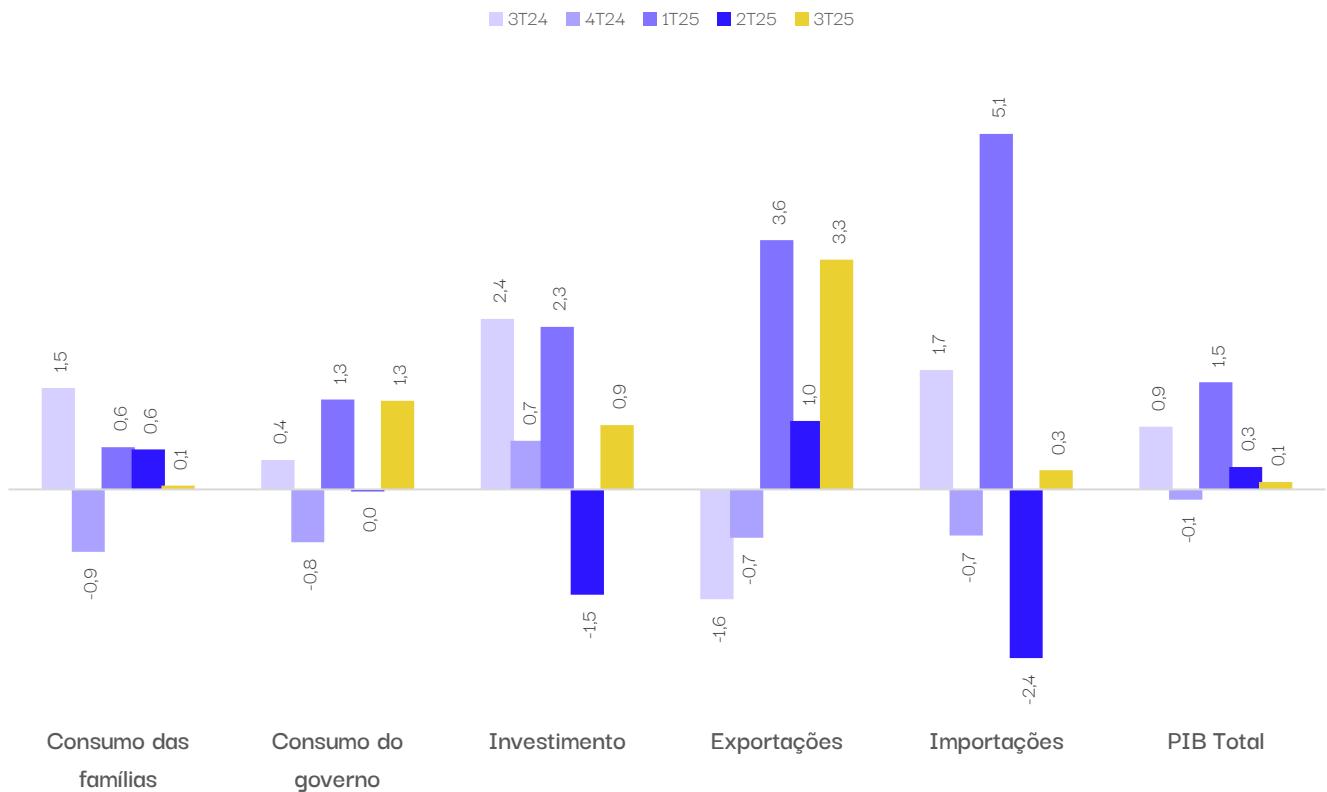
Fonte IBGE e Banco Central do Brasil. Elaboração cy.search

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

A distribuição do mês de novembro 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\$ 0,2 MM na SPE referente ao Empreendimento Level Home Resort, desenvolvido pela incorporadora Somos, onde o fundo tem 50% de participação. Vale ressaltar que o empreendimento conta com financiamento bancário para construção e a obra apresenta evolução de mais de 15%.

Sobre as operações que já constavam no nosso portfólio, vale o destaque para a amortização extraordinária de R\$ 0,6 MM no CRI MRV Flex I devido a mecanismos previstos na estruturação da operação.

O fundo encerrou o mês com cerca de 84% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de 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\$ 0,02 por cota, quanto pelos investimentos que aumentaram a taxa média de alocação do fundo.

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 30/11/25)
R\$ 207.645.223,35

Patrimônio Líquido:

(Data base 30/11/25)
R\$ 207.645.223,35

Planilha de Fundamentos



Características do Portfólio

R\$ 0,10/cota

Cota base 10

Distribuição Nov/25

12,91%

Yield Anualizado da distribuição de Nov/25¹

R\$ 0,09/cota

Cota base 10

distribuição média¹

12,01%

Yield Anualizado da distribuição média¹

83,63%

Percentual Alocado

17

3

1

CRIs FIIs Co-inc

4.827

Cotistas

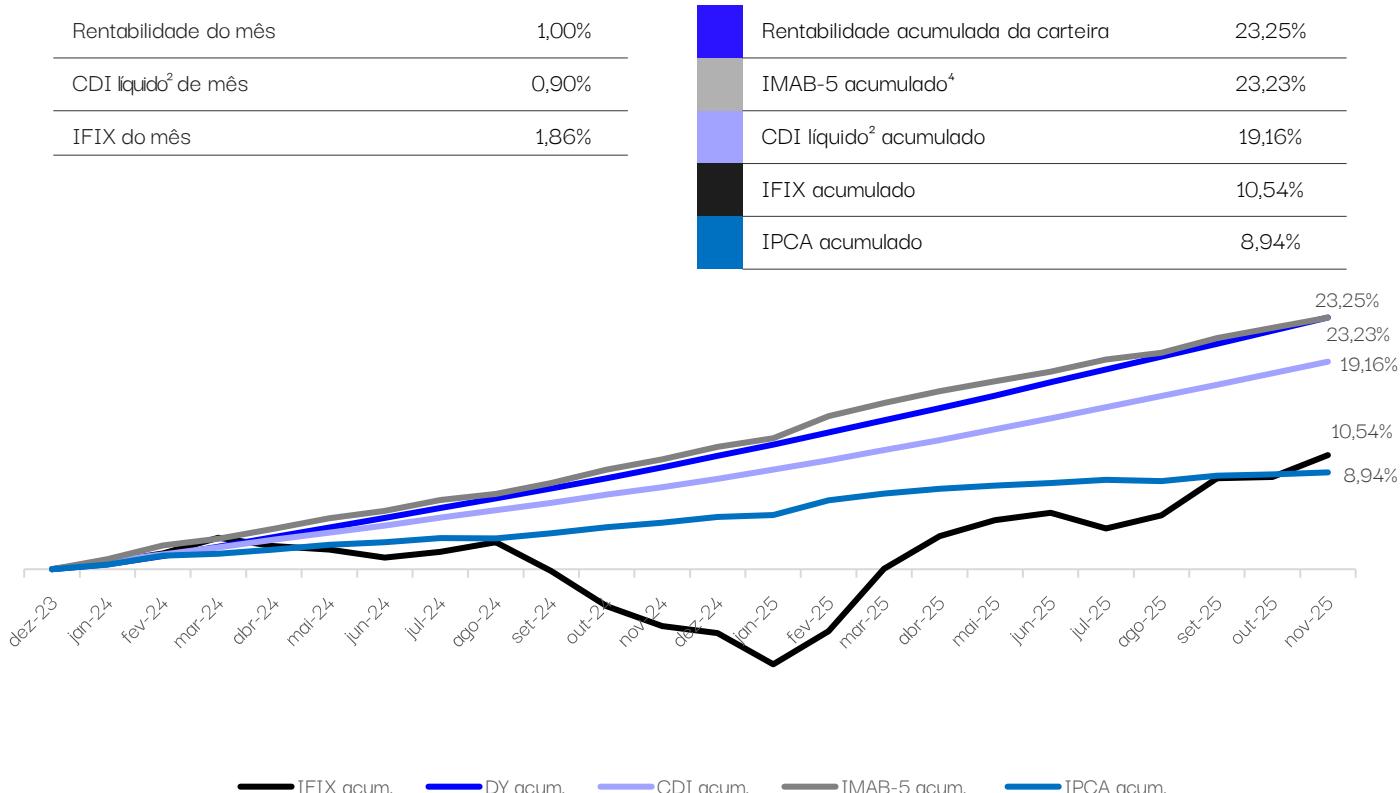
¹ DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde fev/24 (1º mês 100% operacional do fundo), foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

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

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Out/25	Nov/25	6 meses (Jun-Nov)	Desde Fev/24 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.358.513	2.017.225	10.524.920	41.360.717
Ganho de Capital RF	364.923	347.146	2.080.259	6.253.390
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	0	0	481.173
Dividendos FII	34.902	34.902	208.685	537.525
Receitas	1.758.338	2.399.273	12.813.865	48.632.806
Despesas Operacionais	-235.161	-244.220	-1.412.140	-5.086.689
Despesas	-235.161	-244.220	-1.412.140	-5.086.689
Resultado³	1.523.177	2.155.053	11.401.725	43.546.117
Distribuição³	2.102.121	2.102.121	12.738.852	43.177.557
Distribuição média por cota¹	0,10	0,10	0,10	0,09

Rentabilidade em Relação ao Mercado



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 acumulada de cerca de R\$ 36 mil. Reserva final atual de R\$ 0,4 MM.

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

Nota²: Reserva de IPCA acumulada de 3,9 MM.

Movimentações no Portfólio

- Aporte de R\$ 0,2 MM na SPE da Incorporadora Somos – Empreendimento Level Home Resort.
- Amortização extraordinária do CRI MRV Flex I no valor de R\$ 0,6 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo ^s	Index	Taxa. Aquisição	Carência ^t	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ^u (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Shop. Itaquera <u>24C1526928</u>	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	21,2	10,23%	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	9,76%	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	15,3	7,37%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
4	CRI	EBM <u>24A2020894</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	13,4	6,45%	jan/24	jan/33	32%	4,3
5	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim ²	10,6	13,1	6,29%	jun/24	set/27	38%	3,0
6	CRI	Pulverizado 1 <u>23L2833549</u>	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,70%	Não	21,2	12,8	6,16%	jan/24	out/34	31%	4,1
7	CRI	PHV <u>22H2625201</u>	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	11,7	5,64%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	10,7	5,15%	jan/24	set/34	61%	5,1
9	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	8,8	9,2	4,43%	jul/24	jul/27	57%	3,0
10	CRI	Rio Bravo <u>24A1588305</u>	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	9,1	4,40%	jan/24	jan/28	34%	4,0
11	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	7,0	3,40%	jan/24	out/33	77%	3,1
12	CRI	Shopping Downtown <u>24F2263347</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	5,4	2,58%	jan/24	set/28	75%	2,2
13	CRI	Haras Larissa <u>25C3750605</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,50%	Não	6,0	5,0	2,43%	ago/25	mar/29	23%	2,3
14	CRI	MRV Flex 2 <u>24I1419236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	3,5	1,68%	set/24	mar/33	63%	3,4
15	CRI	CDT <u>25A1807919</u>	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	3,4	3,4	1,62%	jan/25	mai/28	49%	3,5
16	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra em repasse	IPCA+ mensal	10,90%	Não	20,5	2,2	1,04%	jan/24	nov/25	33%	3,0
17	CRI	Ampla <u>25B3290306</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	3,0	2,0	0,94%	abr/25	ago/28	43%	2,8
18	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	2,4	4,9	2,79%	jan/24	abr/28	-	-
19	Caixa ³	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	34,0	34,0	16,37%	-	-	-	-

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) na página dos comentários do gestor.

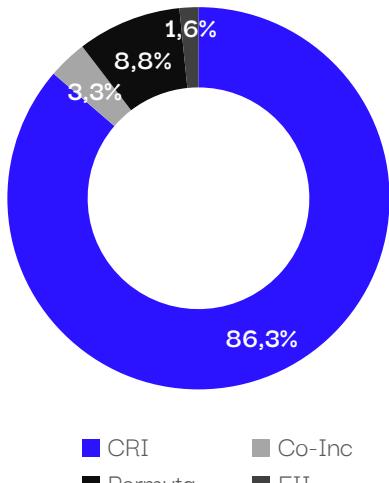
⁵ Todas as operações de financiamento de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

Portfólio Atual

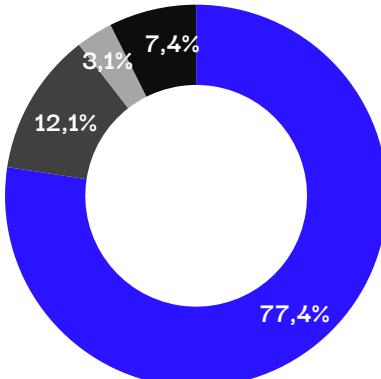
#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	<u>VGIR11</u>	Valora	Fundo Imobiliário	DI+	1.758.538	0,85%	8,22%	15,77%
2	FII	<u>MORE11</u>	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	680.680	0,33%	8,66%	17,15%
3	FII	<u>KNUQ11</u>	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	181.063	0,09%	8,14%	15,71%

Alocações

Por tipo de Ativo



Por indexador¹

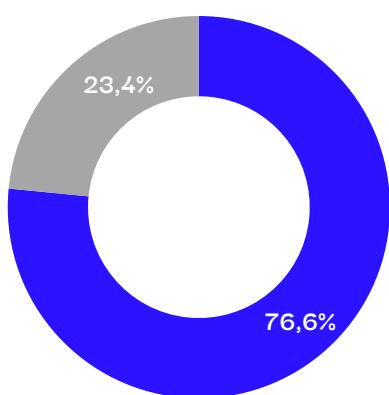


Média de Spread

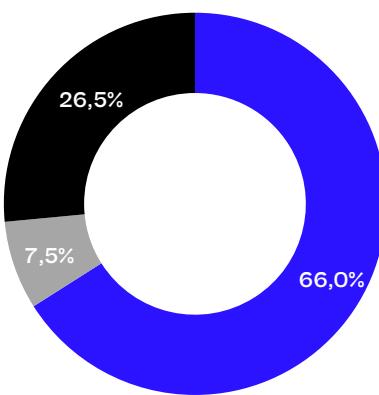
Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,09%	10,24%
CDI+	4,50%	4,50%
INCC+	21,58%	21,58%
IGPM+	9,30%	9,90%

- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

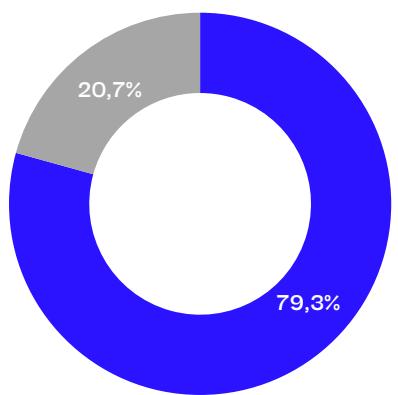
Por região



Por segmento³



Por Originação



■ Sudeste ■ Demais regiões

■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

■ Originação Própria

■ Mercado

- 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.

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, onde 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 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 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 Chacaré 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 apóis 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 apóis 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

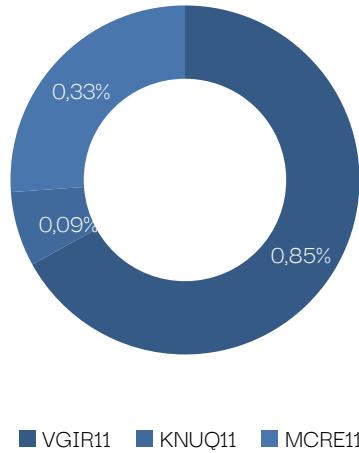
Antecipação da permuta de empreendimento de alto padrão no interior de SP. A operação conta com as seguintes garantias:



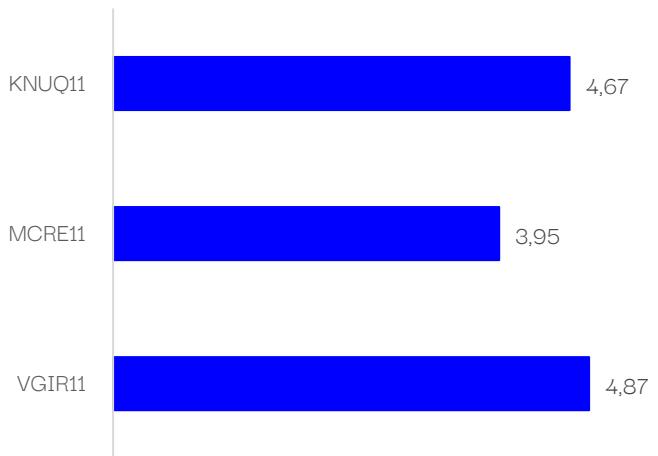
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Alienação Fiduciária de terreno em Cajamar
- Alienação Fiduciária de lote performedo na primeira fase do Haras Larissa
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de juros e correção monetária durante toda a operação

Alocação em ativos de liquidez

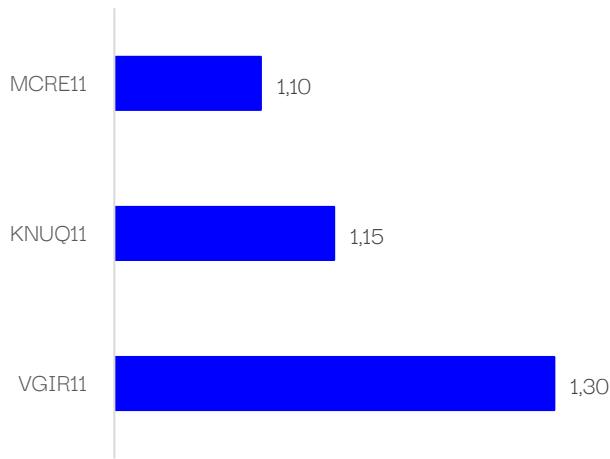
Alocação - FIIs (total 1,27%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Novembro (R\$/cota) - FIIs²



¹Base de cálculo 30/11/2025.

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

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.