

# **CYRELA HEDGE FUND FII - CYHF11**

## **RELATÓRIO MENSAL**

---

Dezembro 2025

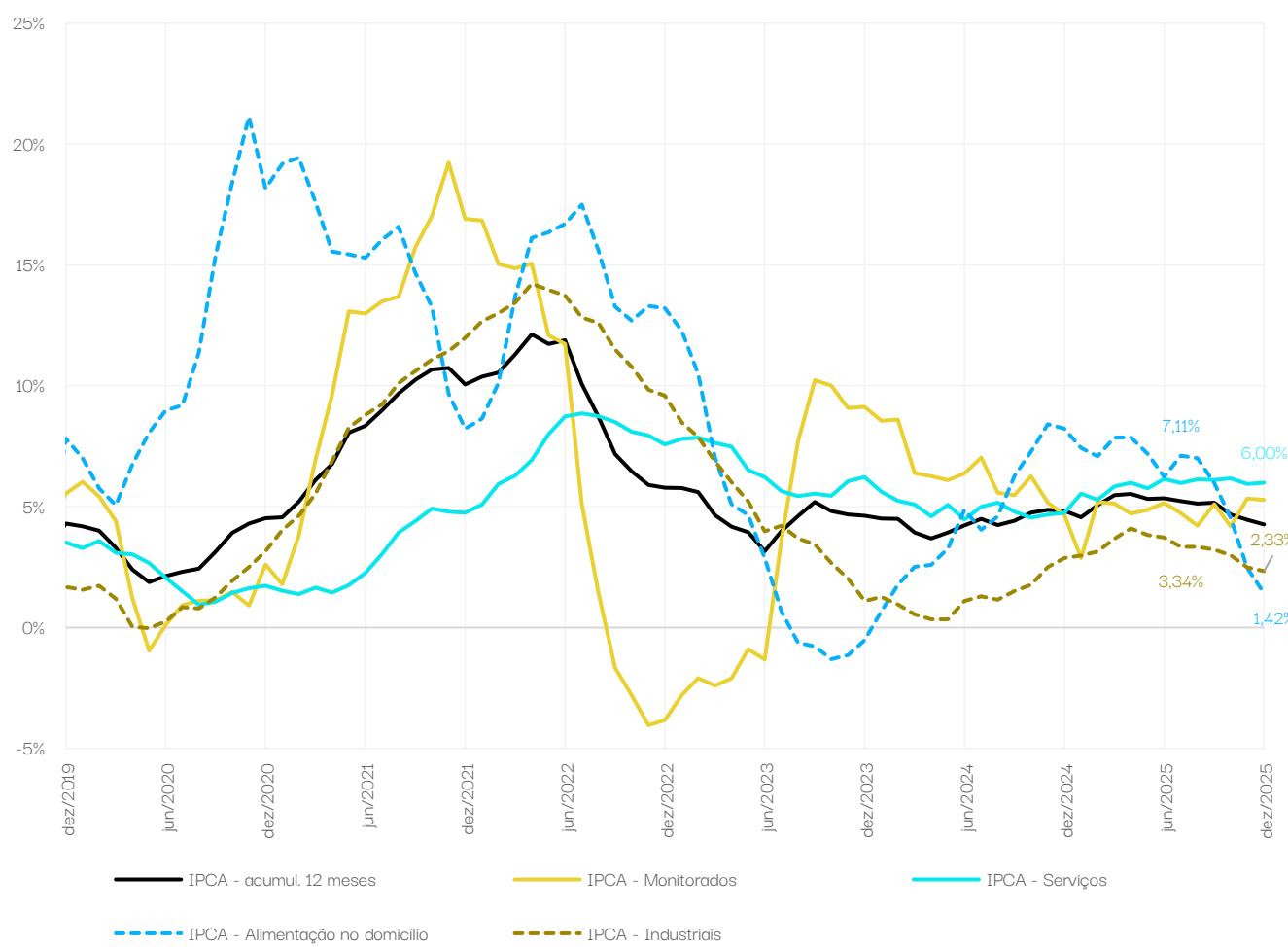


# Visão Macroeconômica

Os últimos meses de 2025 trouxeram surpresas positivas para a inflação, resultado de fatores externos, ao passo que os estímulos fiscais permaneceram em vigor. Ao mesmo tempo, a política monetária bastante contracionista tem se mostrado eficaz na condução do pouso gradual da atividade, ainda que o setor de serviços continue resistente e o mercado de trabalho permaneça apertado.

O resultado da inflação de dezembro foi de +0,33%, acumulando +4,26% ao longo do ano. Foi o menor resultado anual desde 2018 e a primeira vez desde 2019 dentro do intervalo da meta. A desaceleração do índice veio, no entanto, menos da retração do consumo e mais da redução dos preços do atacado por conta de efeitos de um câmbio mais apreciado e do comportamento mais benigno das commodities<sup>1</sup>. Esse efeito foi predominantemente sentido nos preços dos alimentos no domicílio que acumulavam alta anual de 7,11% em julho e terminaram o ano em apenas 1,42% e nos de bens industriais que foram de 3,34% para 2,33% no mesmo intervalo como indicado no Gráfico 1. Ao mesmo tempo, a inflação de serviços segue vigorosa em 6% ao ano.

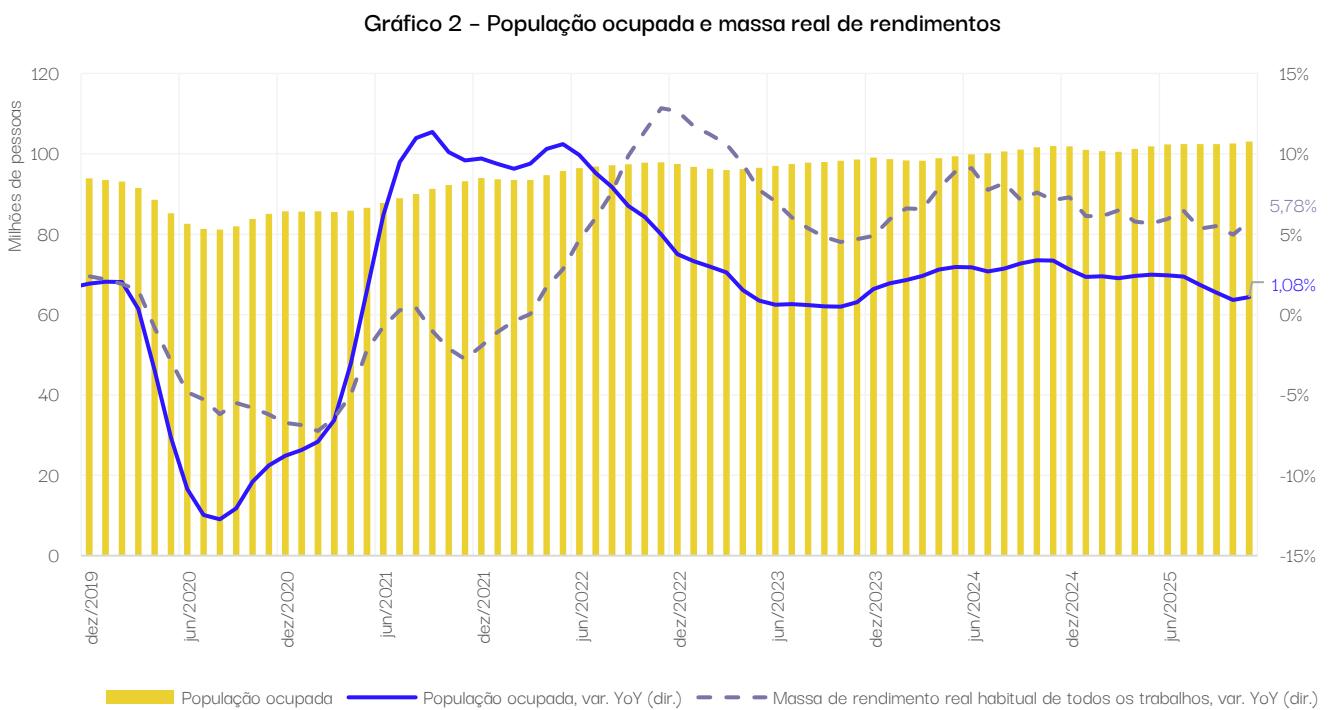
Gráfico 1 – IPCA por segmento e índice cheio, acumulados em 12 meses



1. Ata da Reunião do Comitê de Política Monetária - Copom, 9 e 10 de dezembro de 2025. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/content/copom/atascopom/Copom275-not20251210275.pdf>. Acesso em: 13 jan. 2026.

# Visão Macroeconômica

Os preços de serviços são os mais afetados pelo mercado de trabalho aquecido já há algum tempo. Como mostra o Gráfico 2, o número de pessoas ocupadas tem aumentado interanualmente desde 2021 chegando a um crescimento de 1,08% na última leitura. Concomitantemente, os rendimentos dessas ocupações têm crescido ainda mais rápido, alcançando 5,78% em termos reais também na última leitura. Esses dois indicadores reforçam a percepção de uma inflação de serviços que deve demorar a ceder, tanto pelo aperto no mercado de trabalho, quanto pelo consumo impulsionado pelo aumento dos rendimentos.

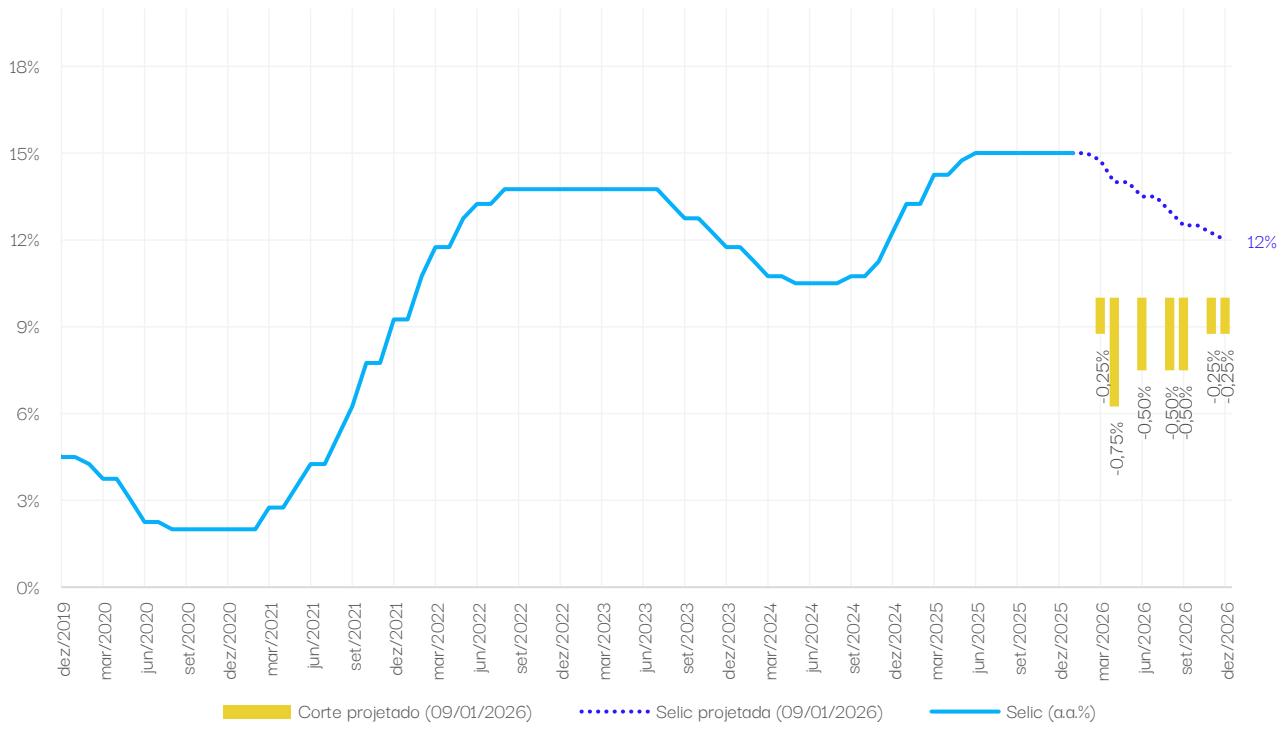


A resiliência do mercado de trabalho e as surpresas que direcionaram a inflação para uma trajetória mais benigna contribuíram para que o Comitê de Política Monetária mantivesse o tom cauteloso em seu último comunicado, ainda que o ritmo de atividade da economia tenha sido moderado no terceiro trimestre de 2025: o PIB cresceu apenas +0,1% QoQ<sup>2</sup> contra +0,3% QoQ no segundo trimestre. Apesar disso, as expectativas de mercado apontam para o início do ciclo de corte de juros este ano. O Gráfico 3 delineia a taxa Selic esperada ao longo de 2026 com base nas últimas expectativas dos respondentes do Top 5 da pesquisa Focus de Longo Prazo, assim como os cortes esperados em cada reunião do Copom. Essas projeções apontam para um primeiro corte de 0,25 p.p. na reunião que ocorrerá nos dias 17 e 18 de março, seguido de cortes subsequentes que resultariam numa taxa de 12% ao final de 2026.

2. Trimestre em relação ao trimestre imediatamente anterior com ajuste sazonal.

# Visão Macroeconômica

Gráfico 3 – Taxa de juros Selic realizada e projeções do Top 5 do Focus de Longo Prazo



Fonte: BCB e Pesquisa Focus (09/01/2026). Elaboração **cy.search**

Em suma, o cenário macroeconômico ao final de 2025 revela os [efeitos relevantes do ambiente externo e de estímulos à atividade](#) que retardam o efeito da política monetária. Dessa forma, exige atenção aos [desdobramentos](#) [este ano](#): Novas [tensões geopolíticas](#) podem influenciar os preços internacionais de maneira imprevisível e as [eleições](#) no final do ano podem levar o Executivo a adotar medidas estimulativas em detrimento da convergência da inflação. Isso posto, embora as expectativas apontem para o início de um ciclo de cortes na Selic em 2026, a presença desses e outros riscos requer atenção redobrada e flexibilidade para lidar com cenários variados.

# Comentários Cy.capital

A distribuição do mês de dezembro foi de R\$ 0,10/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,89%, resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,09% a.a.

Ao longo do mês, o fundo realizou a aquisição de cotas do FII GAME11, totalizando R\$ 4,7 MM, reforçando a estratégia de alocação em crédito imobiliário por meio de fundos com gestão ativa.

Sobre as operações que já constavam no nosso portfólio, vale o destaque para a amortização extraordinária de R\$ 0,4 MM no CRI MRV Flex I devido a mecanismos previstos na estruturação da operação.

Vale ressaltar que o fundo encerrou o semestre superando seu benchmark em aproximadamente 15%, porém a gestão optou por não receber a taxa de performance do período no início do mês de janeiro, como previsto no regulamento do fundo, diluindo a mesma ao longo do próximo semestre, com o objetivo de minimizar o impacto na distribuição de dividendos aos cotistas.

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

O portfólio atual é composto por 18 operações, divididas em 17 CRIs, todos adimplentes, além de participação em um empreendimento residencial (Co-incorporação).

A gestão prevê para os próximos meses uma distribuição similar ou acima da que foi realizada, tanto por possuir uma reserva legal de aproximadamente R\$ 0,02 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 Mercado<sup>2</sup>:

(Data base 31/12/25)  
R\$ 206.931.198,39

### Patrimônio Líquido:

(Data base 31/12/25)  
R\$ 206.931.198,39

### Planilha de Fundamentos



## Características do Portfólio

**R\$ 0,10/cota**

Cota base 10

Distribuição Dez/25

**12,89%**

Yield Anualizado da distribuição de Dez/25<sup>1</sup>

**R\$ 0,09/cota**

Cota base 10

distribuição média<sup>1</sup>

**12,03%**

Yield Anualizado da distribuição média<sup>1</sup>

**85,52%**

Percentual Alocado

**17** **4** **1**

CRIs FIIs Co-inc

**4.908**

Cotistas

<sup>1</sup> 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.

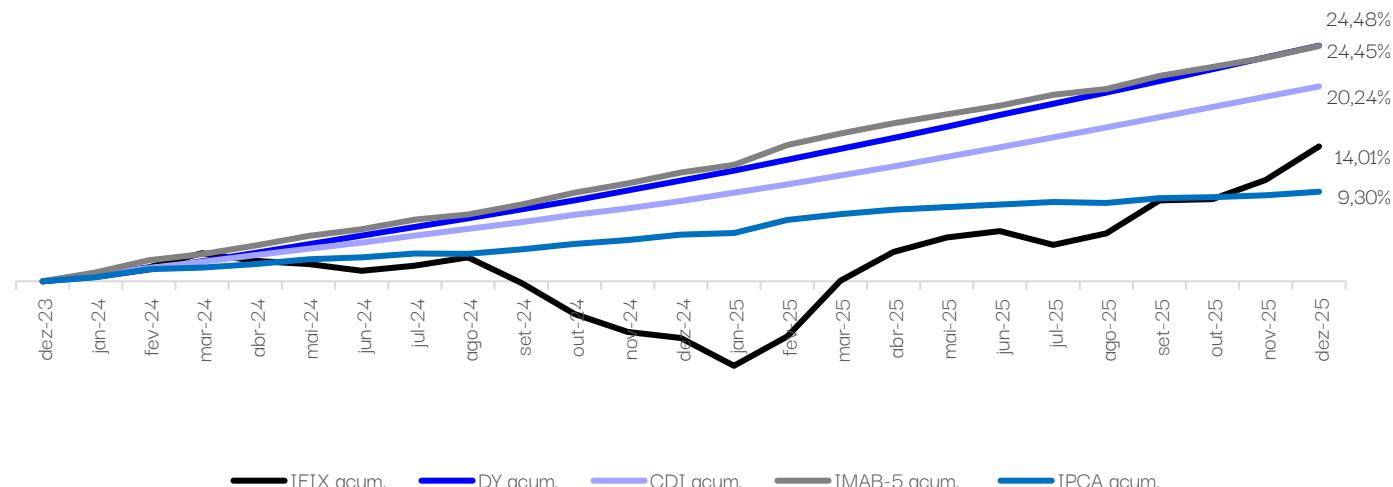
<sup>2</sup> Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

# Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Nov/25	Dez/25	6 meses (Jul-Dez)	Desde Fev/24 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	2.017.225	1.410.361	10.050.316	42.771.078
Ganho de Capital RF	347.146	904.560	2.655.592	7.157.951
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	60.000	60.000	541.173
Dividendos FII	34.902	34.728	210.195	572.253
<b>Receitas</b>	<b>2.399.273</b>	<b>2.409.649</b>	<b>12.976.103</b>	<b>51.042.454</b>
Despesas Operacionais	-244.220	-202.962	-1.391.209	-5.289.651
<b>Despesas</b>	<b>-244.220</b>	<b>-202.962</b>	<b>-1.391.209</b>	<b>-5.289.651</b>
<b>Resultado<sup>3</sup></b>	<b>2.155.053</b>	<b>2.206.687</b>	<b>11.584.894</b>	<b>45.752.804</b>
<b>Distribuição<sup>3</sup></b>	<b>2.102.121</b>	<b>2.102.121</b>	<b>12.612.725</b>	<b>45.279.678</b>
<b>Distribuição média por cota<sup>1</sup></b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,09</b>

## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%	Rentabilidade acumulada da carteira	24,48%
CDI líquido <sup>2</sup> de mês	0,90%	IMAB-5 acumulado <sup>4</sup>	24,45%
IFIX do mês	3,14%	CDI líquido <sup>2</sup> acumulado	20,24%



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

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

<sup>3</sup> Até jan/24 tínhamos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 36 mil. Reserva final atual de R\$ 0,5 MM.

<sup>4</sup> Títulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.

Nota<sup>5</sup>: Reserva de IPCA acumulada de 2,8 MM.

# Movimentações no Portfólio

- Aquisição do FII GAME11 no valor de R\$ 4,7 MM.
- Amortização extraordinária do CRI MRV Flex I no valor de R\$ 0,4 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.

## Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo <sup>s</sup>	Index	Taxa. Aquisição	Carência <sup>1</sup>	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual <sup>1</sup> (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	10,27%	abr/24	mar/39	35%	7,6
2	CRI	PG - Klabin <u>24F2263347</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim <sup>2</sup>	20,8	20,3	9,83%	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	7,41%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
4	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim <sup>2</sup>	10,6	13,1	6,34%	jun/24	set/27	38%	3,0
5	CRI	EBM <u>24A2020894</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	13,1	6,34%	jan/24	jan/33	32%	4,3
6	CRI	Pulverizado 1 <u>23L2833549</u>	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,70%	Não	21,2	12,6	6,11%	jan/24	out/34	31%	4,1
7	CRI	PHV <u>22H2625201</u>	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	11,5	5,58%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	10,2	4,94%	jan/24	set/34	61%	5,1
9	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim <sup>2</sup>	8,8	9,3	4,50%	jul/24	jul/27	57%	3,0
10	CRI	Rio Bravo <u>24A1588305</u>	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	8,9	4,32%	jan/24	jan/28	34%	4,0
11	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	7,0	3,39%	jan/24	out/33	77%	3,1
12	CRI	Shopping Downtown <u>24F2263347</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	5,3	2,54%	jan/24	set/28	75%	2,2
13	CRI	Haras Larissa <u>25C3750605</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,50%	Não	6,0	4,9	2,39%	ago/25	mar/29	23%	2,3
14	CRI	MRV Flex 2 <u>24I1419236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	3,4	1,65%	set/24	mar/33	63%	3,4
15	CRI	CDT <u>25A1807919</u>	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	3,4	3,4	1,63%	jan/25	mai/28	49%	3,5
16	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra em repasse	IPCA+ mensal	10,90%	Não	20,5	2,0	0,96%	jan/24	nov/25	33%	3,0
17	CRI	Ampla <u>25B3290306</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim <sup>2</sup>	3,0	1,9	0,90%	abr/25	ago/28	43%	2,8
18	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	2,4	5,8	2,80%	jan/24	abr/28	-	-
19	Caixa <sup>3</sup>	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	29,9	29,9	14,48%	-	-	-	-

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

<sup>4</sup> Marcação a MTM (Banco Daycoval). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) na página dos comentários do gestor.

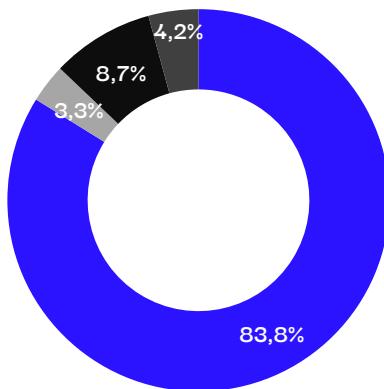
<sup>5</sup> Todas as operações de financiamento de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

# Portfólio Atual

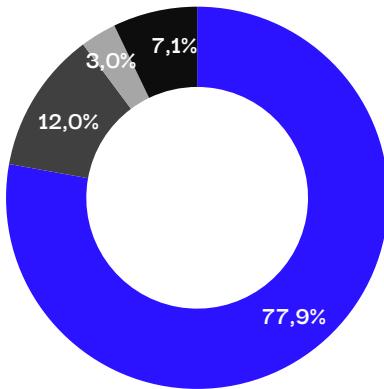
#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	GAME11	Guardian	Fundo Imobiliário	IPCA+	4.733.192	2,29%	6,06%	12,11%
2	FII	VGIR11	Valora	Fundo Imobiliário	DI+	1.827.318	0,88%	8,05%	16,10%
3	FII	MCRE11	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	715.686	0,35%	8,66%	17,32%
4	FII	KNUQ11	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	183.451	0,09%	7,87%	15,74%

## Alocações

### Por tipo de Ativo



### Por indexador<sup>1</sup>

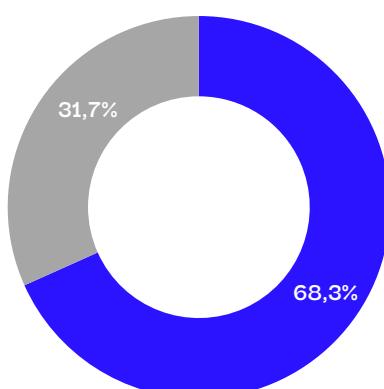


### Média de Spread

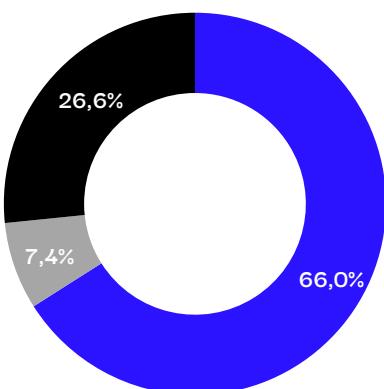
Índice	Curva	MTM <sup>2</sup>
IPCA+	10,09%	10,29%
CDI+	4,49%	4,49%
INCC+	22,57%	22,62%
IGPM+	9,30%	9,67%

- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

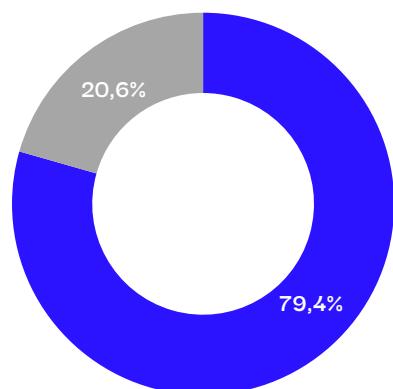
### Por região



### Por segmento<sup>3</sup>



### Por Originação



- 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 Daycoval).

<sup>3</sup> 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

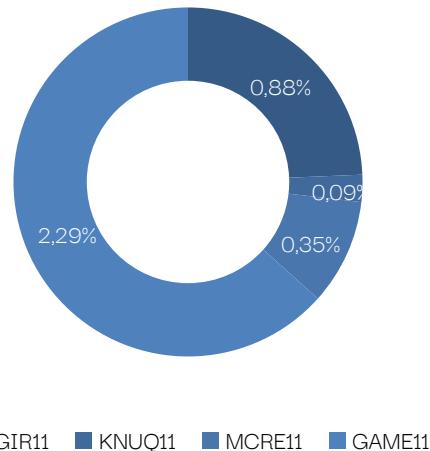
Antecipação da permuta de empreendimento de alto padrão no interior de SP. A operação conta com as seguintes garantias:



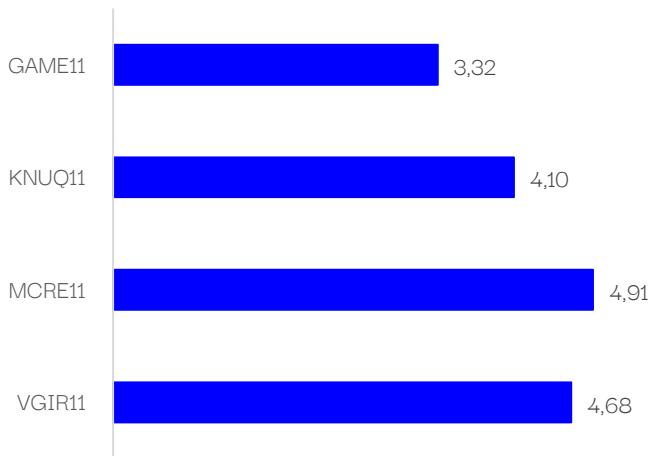
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Alienação Fiduciária de terreno em Cajamar
- Alienação Fiduciária de lote performedo na primeira fase do Haras Larissa
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de juros e correção monetária durante toda a operação

# Alocação em ativos de liquidez

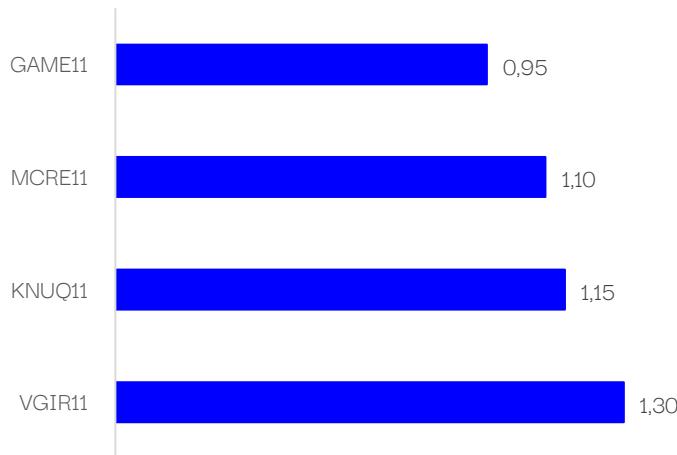
Alocação - FIIs (total 3,61%)



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



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



<sup>1</sup>Base de cálculo 31/12/2025.

<sup>2</sup>Os 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](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.