

CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

Janeiro 2026

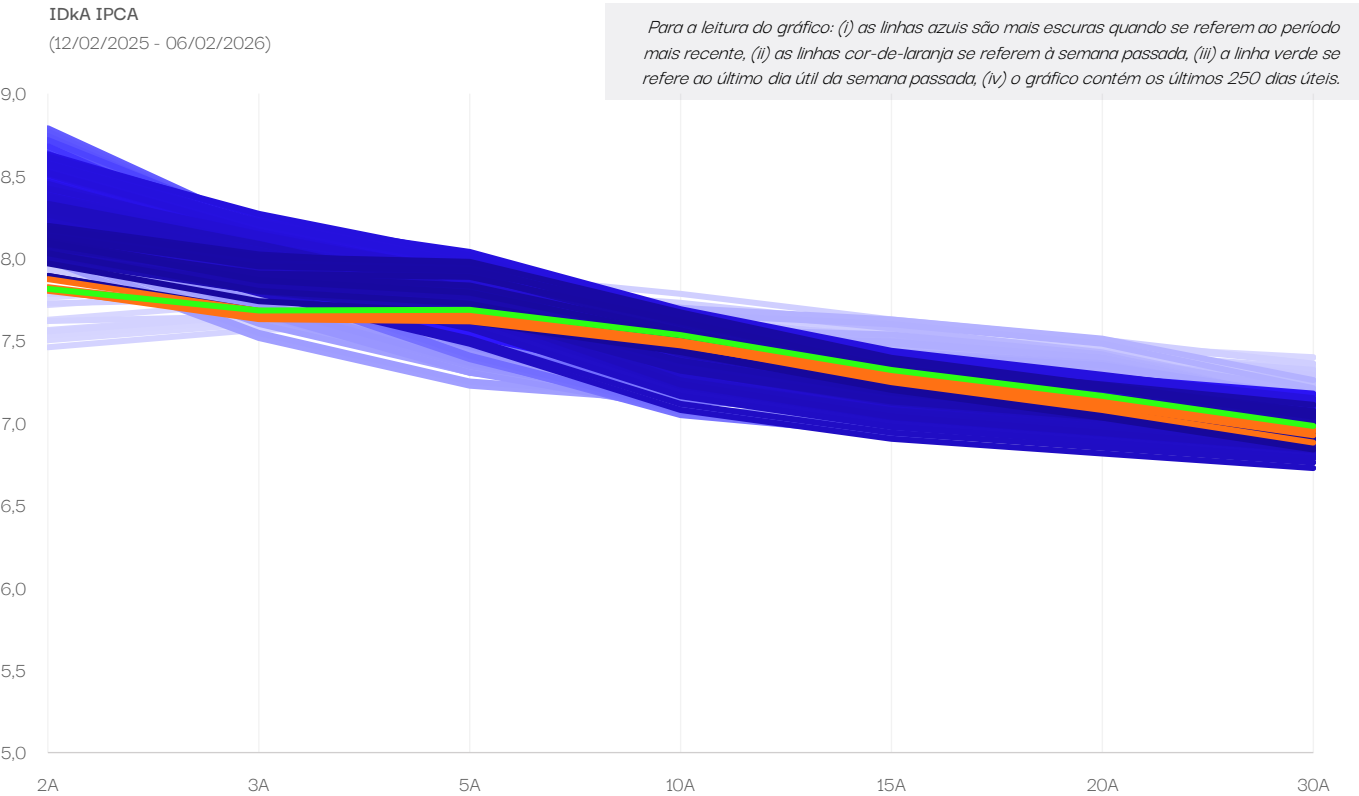


Visão Macroeconômica

A inflação segue em trajetória consistente de moderação. Em janeiro, o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,44%, mantendo o processo de convergência observado ao longo dos últimos meses. Pela decomposição do índice, as pressões permanecem concentradas nos itens monitorados e nos serviços, enquanto os demais grupos seguem mais comportados: os preços monitorados avançam 7,47% em 12 meses, os serviços 5,28%, ao passo que a alimentação no domicílio registra alta de apenas 0,45% e os industriais, 2,47%. A média dos núcleos de inflação acompanhados mais de perto pelo Banco Central ficou em 4,43%, reforçando a leitura de que a dinâmica inflacionária continua evoluindo de forma gradual, porém na direção correta. Esse movimento também começa a se refletir nas expectativas: o Focus Top 5 de longo prazo projeta IPCA de 3,80% em 2026 e 3,73% em 2027, enquanto o cenário de referência do Copom aponta inflação de 3,20% no horizonte relevante da política monetária¹, muito próximo da meta de 3,00% a.a..

Nesse contexto, a política monetária passa a discutir com mais clareza o início do ciclo de flexibilização. Após sete meses com a Selic mantida em 15,00% a.a., a ata da última reunião do Copom sinalizou que, após a avaliação de um amplo conjunto de informações – incluindo a dinâmica recente da inflação e sinais mais claros de transmissão da política monetária, consideradas suas defasagens – o Comitê julgou adequado indicar o início de um ciclo de redução da taxa de juros na próxima reunião.

Gráfico 1 – Curvas de juros reais futuros - IDKa IPCA (% a.a.)



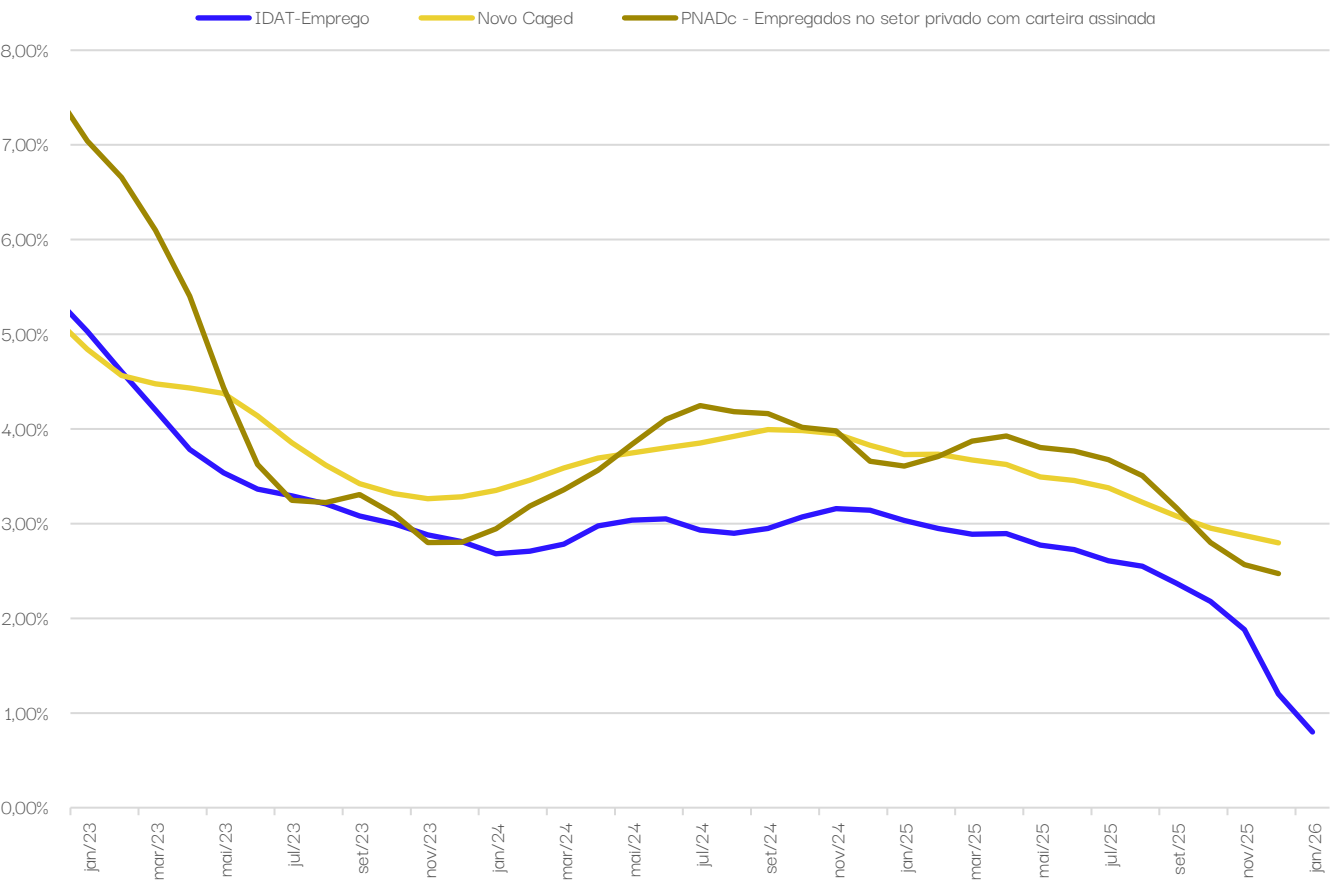
Fonte ANBIMA. Elaboração [cy.search](#)

Visão Macroeconômica

A magnitude e a duração desse processo, no entanto, seguem condicionadas à evolução dos dados. Por ora, o mercado trabalha com uma Selic em torno de 12,25% ao final de 2026, conforme indicado pelo boletim Focus. Esse movimento já vem sendo gradualmente precificado pelos ativos, com [recuo das taxas de juros reais futuras](#), como evidenciado pela evolução recente das curvas medidas pelo IDkA IPCA² (**Gráfico 1**), que mostra queda das taxas reais ao longo dos diferentes vértices.

Do lado da atividade econômica, [o mercado de trabalho segue apresentando desempenho sólido](#). A taxa de desemprego permanece em patamares historicamente baixos, enquanto os rendimentos reais médios continuam em trajetória de alta, em ritmo superior ao crescimento da produtividade do trabalho. [Indicadores de maior frequência sugerem que esse quadro começa a perder algum ímpeto, mas ainda de forma bastante gradual](#). O IDAT-Emprego, que oferece uma leitura prévia da dinâmica do emprego formal, segue apontando um mercado de trabalho ainda firme, com sinais apenas incipientes de desaceleração. A comparação com outras bases de emprego formal reforça essa leitura (**Gráfico 2**): embora a variação anual do estoque de empregos venha desacelerando, o nível de ocupação permanece elevado, sustentando a renda e o consumo das famílias.

Gráfico 2 – Indicadores de estoque de emprego formal - Variação anual, MM3M



Fonte: Análises Macroeconômicas Itaú BBA, Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) e IBGE. Elaboração [cy.search](#)

Visão Macroeconômica

Adicionalmente, o cenário de atividade para 2026 deve contar com um impulso relevante vindo da reforma do Imposto de Renda da Pessoa Física. Estimativas recentes³ indicam que a renda real disponível das famílias pode crescer 4,5% em 2026, apoiada por um mercado de trabalho ainda aquecido e pelos efeitos redistributivos da reforma, que tende a beneficiar principalmente as faixas de renda baixa e média. Segundo o estudo, a reforma do IR pode adicionar cerca de 0,6 p.p. ao crescimento da renda real das famílias neste ano, ao reduzir a carga tributária sobre rendimentos do trabalho nesses estratos, cuja propensão marginal ao consumo é mais elevada. Esse estímulo deve sustentar a demanda doméstica e contribuir para a aceleração do consumo ao longo de 2026. Por outro lado, trata-se também de um vetor de risco inflacionário a ser monitorado, sobretudo em um contexto de mercado de trabalho ainda apertado, podendo limitar a velocidade ou a extensão do ciclo de afrouxamento monetário a ser conduzido pelo Banco Central.

¹ 18 meses à frente, ou 3º trimestre de 2027.

² O IDKa da ANBIMA acompanha o retorno dos títulos sintéticos de duração constante indexados ao IPCA.

³ Margato, R.; Sbardelotto, T. Renda real das famílias deve crescer 4,5% em 2026: mercado de trabalho aquecido e reforma do Imposto de Renda contribuem de forma relevante para esse cenário. XP Macro Research, XP Investimentos, 3 fev. 2026.

Comentários Cy.capital

A distribuição do mês de janeiro foi de R\$ 0,10/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,90%, resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,10% a.a.

Ao longo do mês, integralizamos R\$ 4,5 MM no CRI Daxo, conforme evolução das obras, e trabalhamos na estruturação de mais 3 operações que serão abordadas nos próximos meses no relatório gerencial.

Sobre as operações que já constavam no nosso portfólio, vale o destaque para a amortização extraordinária de R\$ 0,5 MM no CRI EBM, conforme mecanismos previstos na sua estruturação.

O fundo encerrou o mês com aproximadamente 87% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de 80% serem de origem própria.

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

A gestão prevê para os próximos meses uma distribuição similar ou acima da que foi realizada, tanto por possuir uma reserva legal de aproximadamente R\$ 0,01 por cota, quanto pelos investimentos que aumentaram a taxa média de alocação do fundo.

Características do Portfólio

R\$ 0,10/cota

Cota base 10
Distribuição Jan/26

12,90%

Yield Anualizado da
distribuição de Jan/26¹

R\$ 0,09/cota

Cota base 10
distribuição média¹

12,08%

Yield Anualizado da
distribuição média¹

86,72%

Percentual Alocado

17

CRIs

4

FIIs

1

Co-inc

4.982

Cotistas

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:

O Cyrela Hedge Fund FII tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FII's 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 30/01/26)

R\$ 206.832.310,05

Patrimônio Líquido:

(Data base 30/01/26)

R\$ 206.832.310,05

Planilha de Fundamentos



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

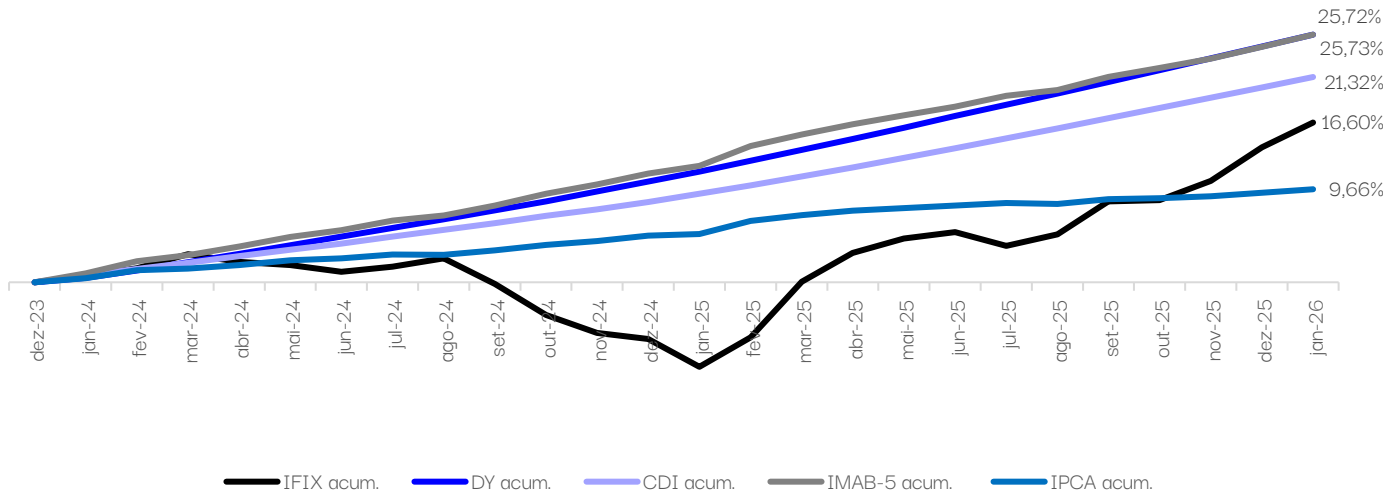
² Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Dez/25	Jan/26	6 meses (Ago-Jan)	Desde Feb/24¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.410.361	1.647.371	9.971.229	44.418.449
Ganho de Capital RF	904.560	289.689	2.565.721	7.447.640
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	60.000	147.654	207.654	688.827
Dividendos FII	34.728	51.206	228.097	623.459
Receitas	2.409.649	2.135.921	12.972.700	53.178.375
Despesas Operacionais	-202.962	-234.851	-1.410.220	-5.524.501
Despesas	-202.962	-234.851	-1.410.220	-5.524.501
Resultado³	2.206.687	1.901.070	11.562.480	47.653.874
Distribuição³	2.102.121	2.102.121	12.612.725	47.381.799
Distribuição média por cota¹	0,10	0,10	0,10	0,09

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%	Rentabilidade acumulada da carteira	25,72%
CDI líquido² de mês	0,90%	IMAB-5 acumulado⁴	25,73%
IFIX do mês	2,27%	CDI líquido² acumulado	21,32%
		IFIX acumulado	16,60%
		IPCA acumulado	9,66%



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

² CDI mensal descontando alíquota de imposto de 22,50%.

³ Até jan/24 tínhamos uma reserva acumulado de cerca de R\$ 36 mil. Reserva final atual de R\$ 0,3 MM.

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

Nota²: Reserva de IPCA acumulada de 2,8 MM.

Movimentações no Portfólio

- Terceira Integralização do CRI Daxo no valor de R\$ 4,5 MM.
- Amortização extraordinária do CRI EBM no valor de R\$ 0,5 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo ⁵	Index	Taxa. Aquisição	Carência ¹	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ⁴ (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,11%	Não	20,5	21,4	10,35%	abr/24	mar/39	35%	7,6
2	CRI	PG - Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	20,8	20,3	9,81%	jul/24	jul/27	53%	4,0
3	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim ²	17,9	17,5	8,48%	jun/24	set/27	38%	3,0
4	CRI	EBM – Perm. Fin. 24D3470114 24D3470625 24D3468496	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	12,5	15,3	7,38%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
5	CRI	EBM 24A2020894	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	12,6	6,10%	jan/24	jan/33	32%	4,3
6	CRI	Pulverizado 1 23L2833549	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,70%	Não	21,2	12,5	6,03%	jan/24	out/34	31%	4,1
7	CRI	PHV 22H2625201	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	9,80%	Não	14,5	11,3	5,46%	abr/24	ago/29	50%	3,0
8	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	10,0	4,82%	jan/24	set/34	61%	5,1
9	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	9,6	9,3	4,51%	jul/24	jul/27	57%	3,0
10	CRI	Rio Bravo 24A1588305	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	8,8	4,23%	jan/24	jan/28	34%	4,0
11	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	7,0	3,38%	jan/24	out/33	77%	3,1
12	CRI	Shopping Downtown 24F2263347	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	5,2	2,49%	jan/24	set/28	75%	2,2
13	CRI	Haras Larissa 25C3750605	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,50%	Não	6,0	4,8	2,32%	ago/25	mar/29	23%	2,3
14	CRI	CDT 25A1807919	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	3,4	3,4	1,63%	jan/25	mai/28	49%	3,5
15	CRI	MRV Flex 2 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	3,3	1,61%	set/24	mar/33	63%	3,4
16	CRI	Harmonia da Vila 22J1370286	Residencial	Obra em repasse	DI mensal	3,00%	Não	20,5	1,7	0,81%	jan/24	nov/25	33%	3,0
17	CRI	Ampla 25B3290306	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	3,0	1,7	0,81%	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 ³	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	27,5	27,5	13,28%	-	-	-	-

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

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

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

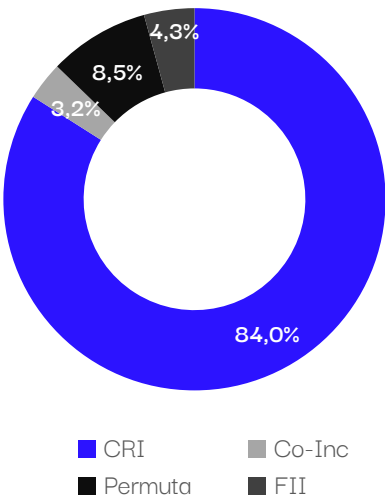
⁵ Todas as operações de financiamento de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

Portfólio Atual

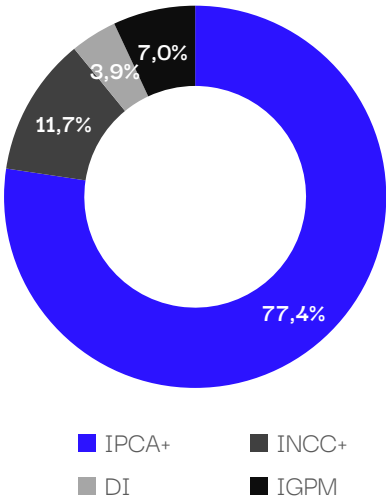
#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	GAME11	Guardian	Fundo Imobiliário	IPCA+	4.850.588	2,35%	6,08%	12,17%
2	FII	VGIR11	Valora	Fundo Imobiliário	DI+	1.844.049	0,89%	8,09%	16,17%
3	FII	MCRE11	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	761.584	0,37%	8,66%	17,32%
4	FII	KNUQ11	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	183.712	0,09%	7,90%	15,80%

Alocações

Por tipo de Ativo



Por indexador¹

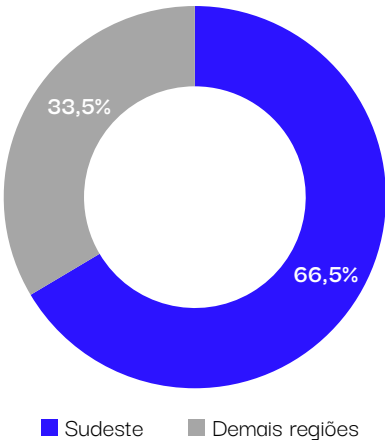


Média de Spread

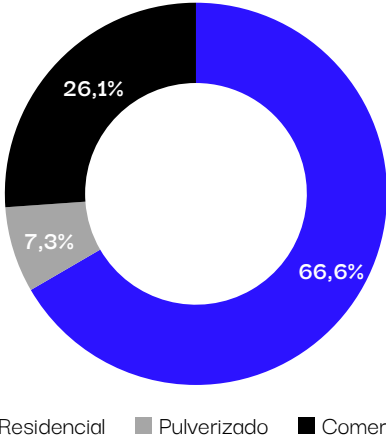
Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,10%	10,23%
CDI+	4,00%	4,01%
INCC+	22,58%	22,59%
IGPM+	9,30%	9,87%

- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

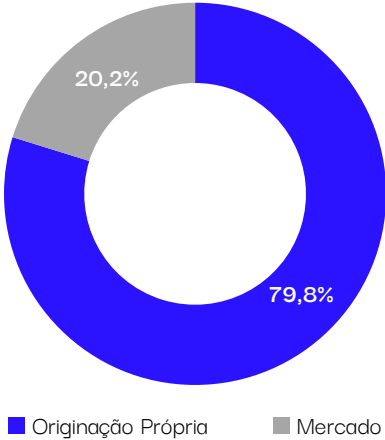
Por região



Por segmento³



Por Originação



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

¹ Considerado caixa aplicado em operações de renda fixa e compromissadas via CRI.
² Marcação à Mercado conforme metodologia do administrador do fundo (Banco Daycoval).
³ Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 91% residencial.

Mais informações sobre os ativos do portfólio

CRI Epiroc

ATIVO 21L0735965



CRI para financiamento da construção de um ativo logístico, em Minas Gerais, locado por 10 anos para a Epiroc, através de um aluguel atípico (BTS)

- Alienação Fiduciária das cotas da SPE
- Alienação Fiduciária do terreno e futuras benfeitorias
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes do aluguel da Epiroc
- Aval dos Sócios PF e PJ da Luni (Grupo PHV)
- Fundo de Reserva no valor de 1 PMT do aluguel
- Fundo de Juros e correção monetária durante a fase de obras
- Seguro fiança até o recebimento do 1º aluguel



CRI Ampla

ATIVO 25B3290306

Financiamento de obra residencial no bairro Vila da Saúde, São Paulo/SP:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto.
- Cessão Fiduciária de dividendos e pró-soluto de outros projetos
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção após habite-se



CRI Shopping DownTown

ATIVO 23H0153033

Financiamento para expansão do Shopping Downtown localizado na Barra da Tijuca/RJ, sendo construído pela empresa Technion, com mais de 30 anos de experiência.

- Hipoteca de imóveis localizados na Shopping Downtown
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes de locações, representando 133% do valor da PMT
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de Reserva no valor de R\$ 1,8 MM

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Harmonia da Vila

ATIVO 22J1370286

Financiamento de obra residencial na Vila Madalena, São Paulo/SP.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: $0,80 * (\text{Recebível Pós Obra}) + 0,50 * (\text{Estoque Residencial}) + 0,40 * (\text{Estoque Comercial}) \geq 1,15 * \text{Dívida Total}$
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária

CRI EBM

ATIVO 24A2020894

CRI lastreado em Nota Comercial emitido pela EA3 (Grupo EBM) com garantia de recebíveis pulverizado. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 34%)
- Cessão fiduciária dos recebíveis (150% do saldo devedor e da PMT mensal)
- Aval dos sócios PF e PJ
- Fundo de Reserva de 5,4% do valor da dívida (R\$ 1,1 MM)



Co-incorporação Somos

Empreendimento Level Home Resort

Operação de equity com a incorporadora Somos que foi fundada por Fernando Razuk, ex-sócio da maior incorporadora do Centro-Oeste. A Somos já desenvolveu e entregou 7 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento Level Home Resort, no bairro Jardim América, em Goiânia, localizado a menos de 5 minutos dos principais bairros e parques da cidade, assim como do Goiânia Shopping,

O fundo terá participação de 50% da SPE desenvolvedora que possui retorno estimado de INCC + 39,94%.

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI MRV - Flex

ATIVO 23L1605236

CRI pulverizado lastreado em 1218 contratos residenciais de empreendimentos desenvolvidos pela MRV, em todo Brasil. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 64,53%)
- Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de R\$ 330 MM a VP)
- Fundo de reserva de aproximadamente 4,50% do saldo devedor das Séries 1 e 2
- Cota Júnior de 18,75% do saldo devedor do CRI
- Recompra pela MRV, durante o período de obras, em caso de inadimplência
- Recompra pela MRV, após conclusão das obras, em casos sem apresentação de AF



CRI Pulverizado 1

ATIVO 23L2833549

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 42%)
- Cota Júnior de 31% (CYCR11 detém somente a sênior)
- Fundo de reserva de R\$ 0,9 MM



CRI Rio Bravo

ATIVO 24A1588305

Financiamento para aquisição de prédio residencial, em região nobre da cidade de São Paulo e desenvolvimento das benfeitorias nas áreas privativas.

- Alienação fiduciária dos imóveis em desenvolvimento e futuras benfeitorias
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes de locações e das vendas futuras (Cash Sweep de 80%).
- Fundo de Juros das próximas 8 PMTs
- Fundo de Reserva das próximas 2 PMTs

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Shopping Metrô Itaquera

ATIVO 24C1526928

Operação visando a antecipação do pagamento de outorga referente à concessão da operação do Shopping Metrô Itaquera. O empreendimento é um dos principais polos comerciais da Zona Leste de São Paulo, com um fluxo anual superior a 23 milhões de visitantes. A operação conta com as seguintes garantias:

- Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de 190% da PMT mensal)
- Alienação fiduciária do direito de uso de superfície (LTV de 61,00%)
- Aval solidário dos garantidores



CRI PHV

ATIVO 20L0610016

Operação com garantia de imóveis da PHV, incorporadora de mais de 20 anos de mercado realizando mais de 200 projetos, sobretudo de alto-luxo, e mais de R\$ 2 bi de VGV em unidades lançadas. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de imóveis (LTV de 50%) localizados em Belo Horizonte
- Cessão fiduciária dos contratos de aluguel
- Aval dos sócios
- Fundo de reserva de 3 PMTs de juros



CRI EBM – Permuta financeira

ATIVOS 24D3468496, 24D3470114 e 24D3470625

Operação de permuta financeira com a EBM, incorporadora com mais de 40 anos de atuação, referente ao financiamento da aquisição de 3 terrenos para o desenvolvimento dos empreendimentos: Kazas, localizado em Campinas (SP), e tanto Wish Bueno Six como Wish Aqua, localizados em Goiânia (GO).

O Fundo terá direito a receita líquida das 3 SPEs, com estimativa de retorno em INCC + 16,00% a.a.

A operação conta com o aval dos sócios e mecanismos de proteção contra atraso de obras, postergação da entrega dos projetos e velocidade de vendas.

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Daxo

ATIVO 24E2191109

Financiamento de obra residencial em bairro nobre de Joinville/SC.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias do empreendimento
- Alienação Fiduciária de outros imóveis performados (estoque residencial)
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras
- Fundo de reserva de 3 PMTs após habite-se



CRI PG - Klabin

ATIVO 24F2263347

Financiamento de obra residencial na Chacará Klabin, São Paulo/SP.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: $0,90 * (\text{Recebível Pós Obra}) + 0,60 * (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,15 * \text{Dívida Total}$
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 6 PMTs de juros e correção monetária após habite-se



CRI SWA – Patriarca

ATIVOS 24G1627395

Financiamento de obra residencial na Cidade Patriarca, São Paulo/SP.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: $(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,60 * (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,30 * \text{Dívida Total}$.
- Covenant para liberações: $\text{Recebível Pós Obra} \geq 1,20 * \text{Dívida Total}$.
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária após habite-se
- Seguro performance de 20% do total do valor de obra

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI MRV – Flex 2

ATIVO 24I1419236

CRI pulverizado lastreado em 831 contratos residenciais de empreendimentos desenvolvidos pela MRV, em todo Brasil. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 63,27%)
- Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de R\$ 250 MM a VP)
- Fundo de reserva de aproximadamente 6,75% do saldo devedor da Cota Sênior
- Cota Júnior de 18,25% do saldo devedor do CRI
- Recompra pela MRV, durante o período de obras, em caso de inadimplência
- Recompra pela MRV, após conclusão das obras, em casos sem apresentação de AF



CRI Hortus Park

ATIVOS 25A1807919

Financiamento de obra residencial na bairro nobre de Fortaleza/CE.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
- Alienação Fiduciária de outro imóvel
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF
- Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras
- Fundo de reserva de 3 PMTs após última integralização

CRI Haras Larissa

ATIVO 25C3746712

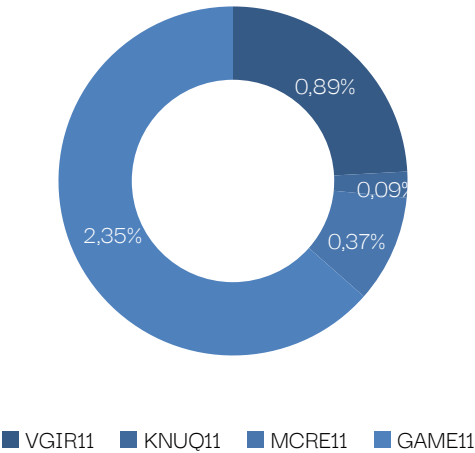
Antecipação da permuta de empreendimento de alto padrão no interior de SP. A operação conta com as seguintes garantias:

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

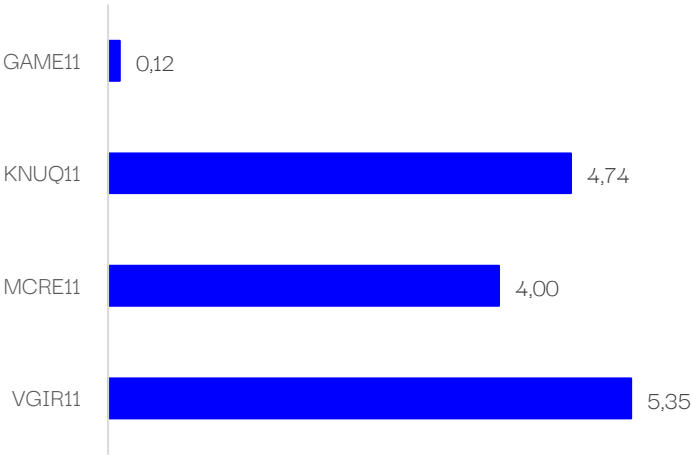


Alocação em ativos de liquidez

Alocação – FIIs (total 3,69%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões) – Liquidez



Distribuição Janeiro (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 30/01/2026.

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

João Vitor Risques

Eduardo de Passos

Ilana Tamer

Giovanna Gottlieb

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.