

CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Fevereiro 2026



Visão Macroeconômica

O cenário macroeconômico segue marcado por um [processo gradual de desinflação](#), combinado com uma [atividade econômica ainda sustentada pela dinâmica da renda](#). De um lado, os indicadores de preços continuam apontando para uma moderação da inflação ao longo dos últimos meses, abrindo espaço para o início do ciclo de flexibilização monetária pelo Banco Central. De outro, a dinâmica da renda e do mercado de trabalho segue robusta, sustentando o consumo das famílias e contribuindo para que o processo de convergência da inflação à meta ocorra de forma mais gradual. Nas últimas semanas, esse quadro passou a incorporar um [novo elemento de incerteza: a escalada do conflito no Oriente Médio e o consequente choque nos preços do petróleo](#), que adiciona riscos altistas à inflação e pode influenciar o ritmo de redução da taxa de juros ao longo dos próximos meses.

O último dado do [IPCA](#) registrou alta acima das expectativas de mercado. Ainda assim, o indicador acumulado em 12 meses apresentou nova desaceleração, [passando de 4,44% em janeiro para 3,81% em fevereiro](#). Na abertura por grupos, observou-se queda relevante nos preços monitorados (de 7,47% para 4,35%), enquanto [os serviços aceleraram de 5,28% para 6,00%](#), sinalizando que a atividade doméstica ainda permanece relativamente aquecida. Já os preços de alimentação no domicílio passaram de uma variação de 0,45% para -0,11%, contribuindo para a moderação recente da inflação, enquanto os bens industriais mantiveram trajetória praticamente estável, com leve desaceleração de 2,47% para 2,42%. Em termos de tendência inflacionária, [a média dos núcleos permaneceu praticamente estável, em 4,45%¹](#).

Para 2026, as [projeções de inflação](#) seguem passando por [ajustes apenas marginais](#). No entanto, [o balanço de riscos tornou-se mais altista nas últimas semanas](#), principalmente em função do choque recente nos preços do petróleo, associado à escalada do conflito no Oriente Médio - um dos principais canais de transmissão de choques geopolíticos para a economia brasileira.

Desde o nosso último relatório, a própria ata do Comitê de Política Monetária já indicava que o [início do ciclo de flexibilização monetária](#) estava encaminhado para a reunião de [março](#). A principal discussão no mercado dizia respeito apenas ao tamanho do primeiro corte - se de 0,25 p.p. ou de 0,50 p.p.. Com maior confiança no processo de desinflação e expectativas um pouco menos distantes da meta, a precificação de mercado passou gradualmente a convergir para uma redução de 0,50 p.p.. No entanto, [o choque externo](#) decorrente da escalada do conflito no Oriente Médio [reacendeu as discussões sobre a possibilidade de um início mais cauteloso](#), com corte de apenas 0,25 p.p., [além de trazer novas incertezas sobre o ritmo total do ciclo de afrouxamento monetário](#).

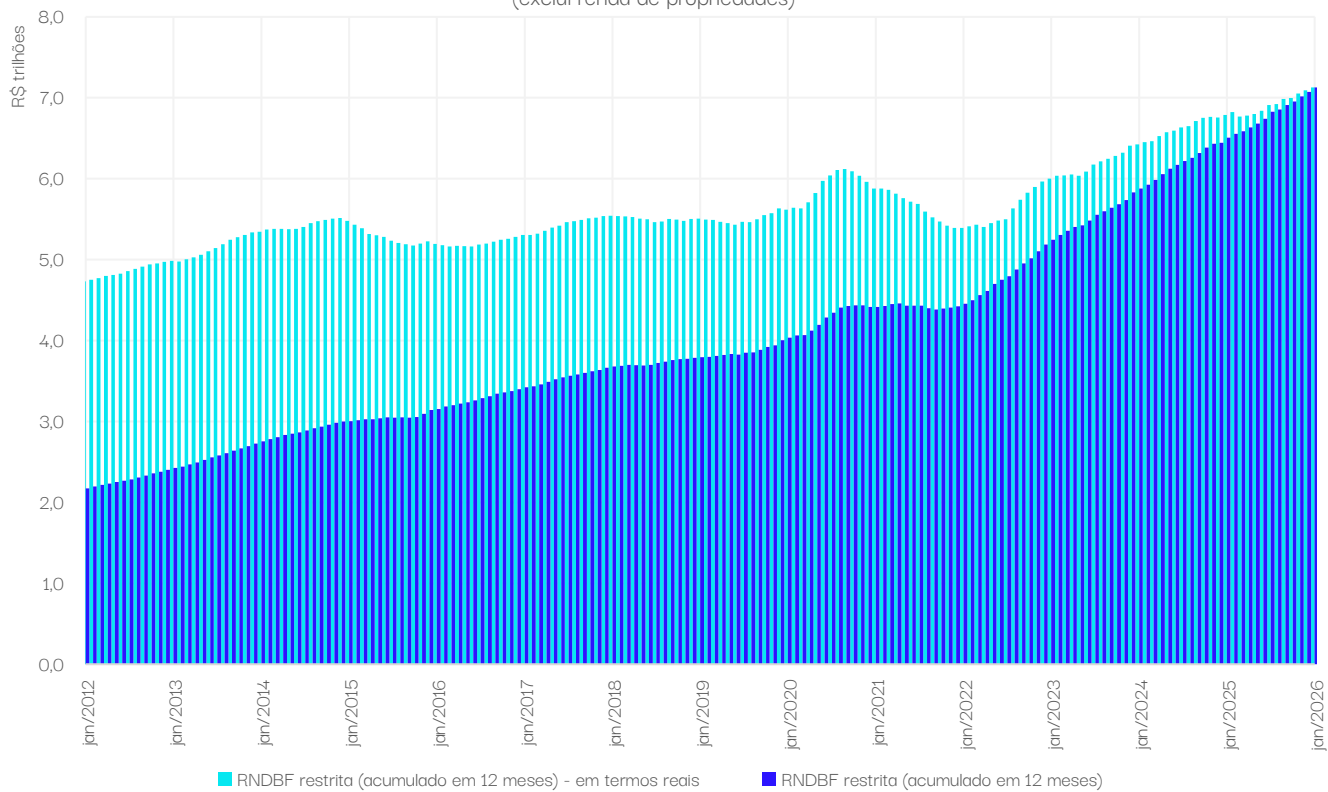
¹ Núcleos de inflação acompanhados pelo Banco Central do Brasil.

Visão Macroeconômica

Esse debate ocorre em um contexto no qual a [dinâmica da renda das famílias segue relativamente robusta](#). O **Gráfico 1** apresenta a evolução da [Renda Nacional Disponível Bruta das Famílias em sua versão restrita](#) – uma medida que busca capturar de forma mais direta a renda efetivamente associada ao ciclo econômico e ao [consumo corrente](#). Diferentemente do conceito mais amplo de renda disponível, essa métrica exclui componentes como rendas de propriedade e excedente operacional, focando principalmente na [remuneração do trabalho, benefícios sociais e transferências líquidas](#). Ao observar essa série tanto em termos nominais quanto em termos reais acumulados em 12 meses, nota-se que [a renda disponível das famílias voltou a acelerar recentemente, crescendo atualmente a um ritmo de 5,04% a.a. em termos reais](#). Essa dinâmica reflete um mercado de trabalho ainda resiliente, com taxa de desemprego em níveis historicamente baixos e crescimento da renda do trabalho – fatores que sustentam o consumo das famílias, mas que também podem tornar o processo de convergência da inflação à meta mais gradual.

Os dados mais recentes de atividade reforçam essa leitura de [uma economia que segue crescendo, porém em ritmo mais moderado](#). O PIB do 4ºT de 2025 apresentou [expansão de 0,1% em relação ao trimestre anterior e crescimento de 2,3% no acumulado em quatro trimestres](#), indicando uma [desaceleração gradual, sem ruptura relevante do nível de atividade](#).

Gráfico 1 – Renda disponível restrita das famílias
(exclui renda de propriedades)

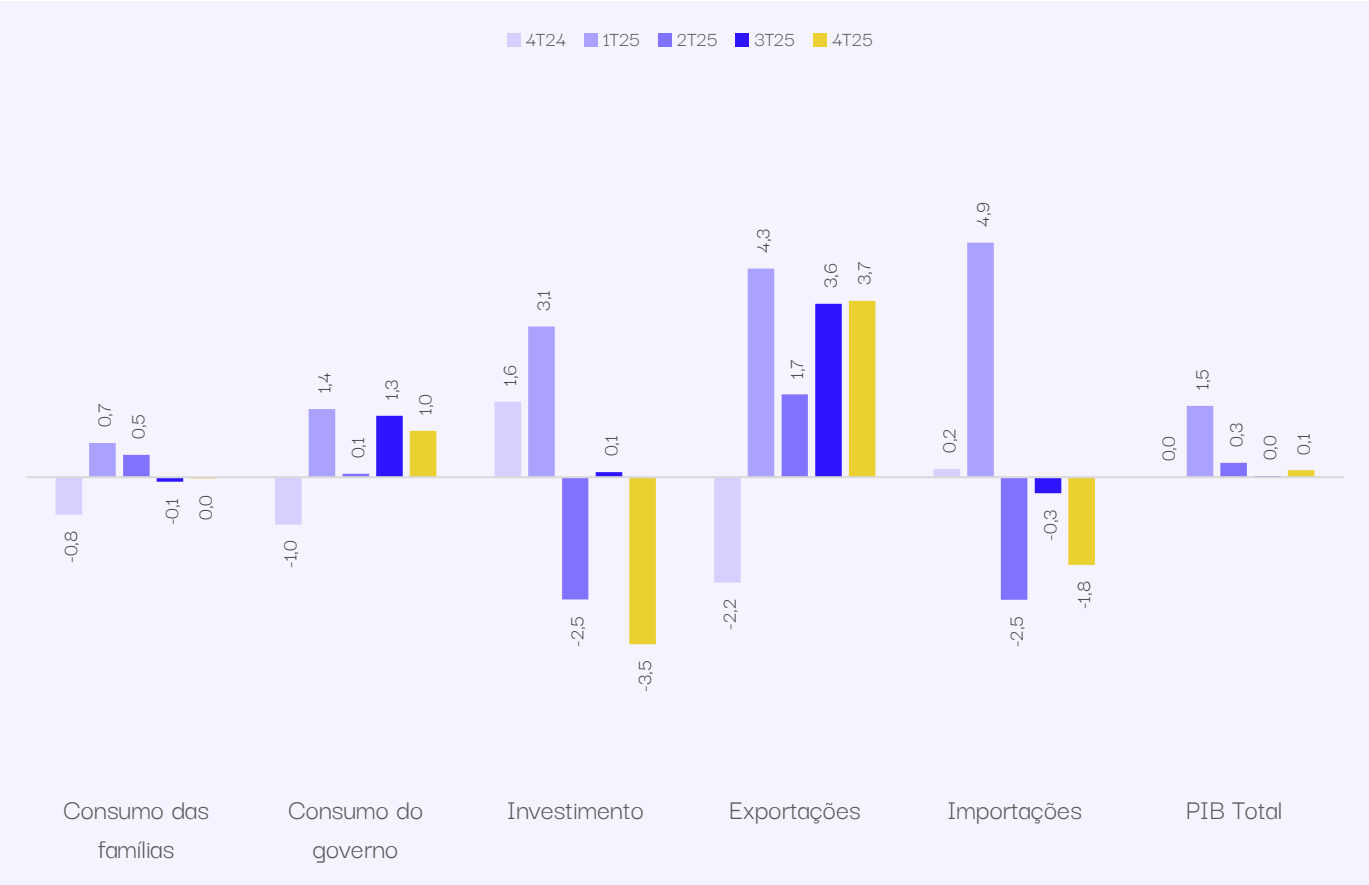


Fonte: BCB e IBGE. Elaboração [cy.search](#)

Visão Macroeconômica

O **Gráfico 2** ilustra a [decomposição do crescimento pelo lado da demanda](#). Observa-se que o consumo das famílias perdeu parte do dinamismo observado nos trimestres anteriores, mesmo que ainda reflita uma dinâmica favorável para o mercado de trabalho e para a renda. Em contrapartida, os investimentos apresentaram retração no trimestre, evidenciando maior cautela por parte das empresas em um ambiente ainda marcado por juros elevados e condições financeiras mais restritivas. Esse padrão - consumo estável combinado a um investimento mais contido - é típico de fases em que a política monetária ainda opera em território restritivo e ajuda a explicar a desaceleração gradual observada na economia.

Gráfico 2 – PIB por componente da demanda. Taxa trimestral, com ajuste sazonal (%)



Fonte: IBGE. Elaboração **cy.search**

Nesse contexto, a escalada recente do [conflito militar envolvendo Estados Unidos, Israel e Irã](#) adiciona uma [camada adicional de complexidade ao cenário macroeconômico global](#). O Brasil ocupa uma [posição peculiar](#) nesse episódio: por um lado, é exportador líquido de petróleo, o que cria [canais potenciais de impacto positivo](#), como melhora da balança comercial, aumento da arrecadação pública via royalties e participações e eventual suporte ao câmbio pela entrada de divisas. Por outro lado, a elevação do preço do petróleo pressiona diretamente os preços de combustíveis e toda a cadeia de fretes e logística, aumentando o risco de revisões altistas para a inflação e, consequentemente, limitando o espaço para cortes mais rápidos na taxa de juros.

Visão Macroeconômica

Mais do que o impacto direto sobre o petróleo, trata-se de um vetor de incerteza que afeta simultaneamente diversos canais da economia global - incluindo o câmbio, o nível de aversão ao risco nos mercados financeiros, as decisões de política monetária nos Estados Unidos e até o debate sobre a capacidade produtiva global de petróleo no âmbito da OPEP. Esse choque ocorre, ainda, em um ambiente que já vinha sendo marcado por outras fontes relevantes de incerteza, como as tensões comerciais associadas às tarifas americanas, o processo de escolha da nova liderança do Federal Reserve e o forte ciclo de investimentos em inteligência artificial nas economias avançadas.

Nesse sentido, o choque recente no petróleo acabou funcionando como um elemento que converteu um ambiente de incerteza relativamente administrável em um cenário de risco mais claramente assimétrico para o Brasil. O momento atual é, portanto, marcado por uma recalibração de cenários, na qual a trajetória da inflação, da política monetária e do crescimento econômico passa a depender, em grande medida, da evolução desse contexto geopolítico.

Comentários Cy.capital

O destaque do mês foi a distribuição de R\$ 0,11/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,86%, resultado de uma alocação tanto indexada à inflação quanto ao CDI, com taxa média de IPCA + 10,45% a.a. e CDI + 4,20% 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 15,16%.

Ao longo do mês, integralizamos R\$ 4,0 MM em uma nova operação de originação própria, com lastro em contratos de locação de lojas do Shopping Ponta Negra. Este CRI possui taxa de IPCA + 11,05% a.a. e é garantido pela alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de contratos de locação, Aval (PF e PJ) e fundo de reserva.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, realizamos mais duas integralizações conforme evolução das obras, sendo R\$ 2,5 MM no CRI PG - Klabin e R\$ 3,5 MM no CRI CDT. Além disso, realizamos um aporte de R\$ 0,2 MM na SPE referente ao empreendimento Alt-65, desenvolvidos pela incorporadora Somos, onde o fundo possui 40% de participação.

O FII encerrou o semestre com mais de 94% do PL alocado, sendo a maior parte das operações de originação própria e localizadas na região Sudeste. O portfólio é composto por 29 CRIs, todos adimplentes, além de participação em três 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\$ 0,01 por cota, quanto pelos últimos investimentos realizados.

Características do Portfólio

R\$ 0,11/cota³

Cota base 10
Distribuição Fev/26

14,86%

Yield Anualizado da
distribuição de Fev/26²

R\$ 1,08/cota

Cota base 100
distribuição média¹

15,16%

Yield Anualizado da
distribuição média²

94,42%

Percentual Alocado

29

CRIs

6

FIIs

3

Co-inc

17.331

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 FIIIs 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 27/02/26)
R\$ 333.696.432,85

Patrimônio Líquido:

(Data base 27/02/26)
R\$ 344.606.409,42

Planilha de Fundamentos



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

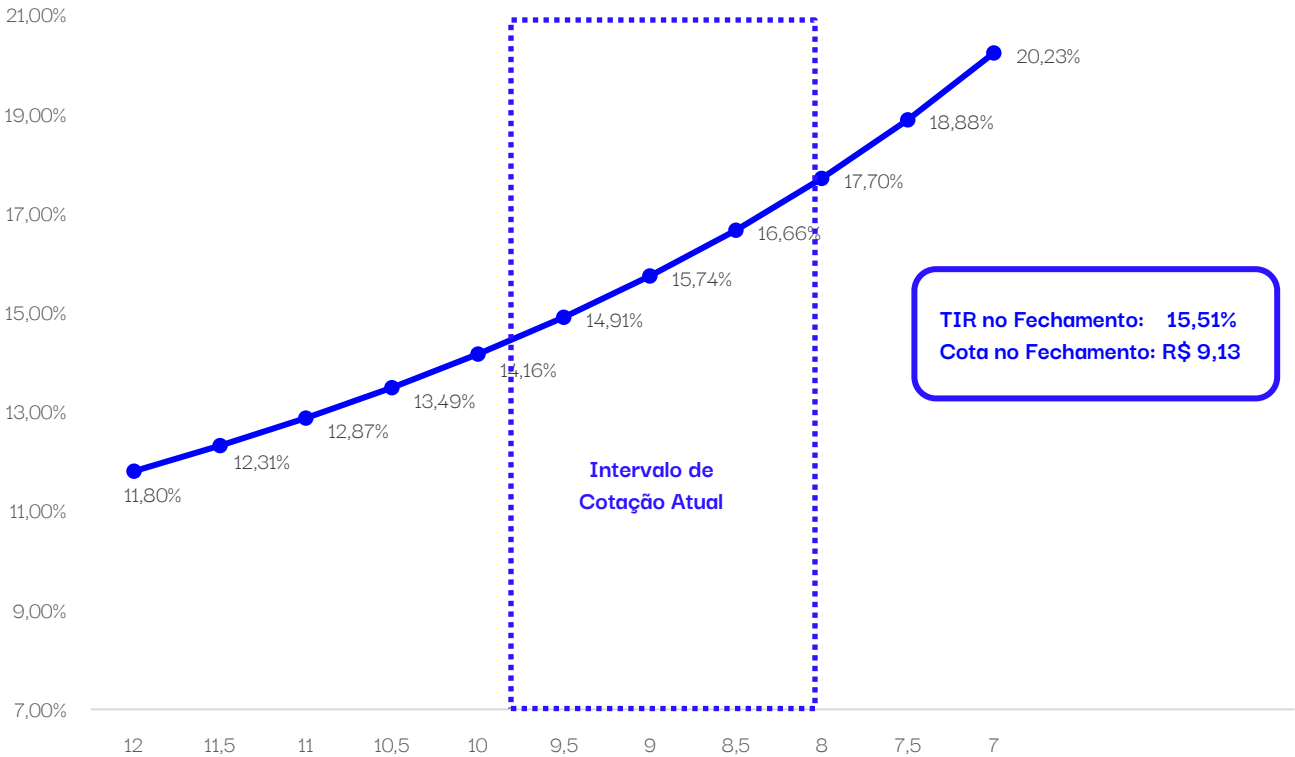
² DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

³ Distribuição de 0,106 por cota

Fluxo Financeiro do Fundo

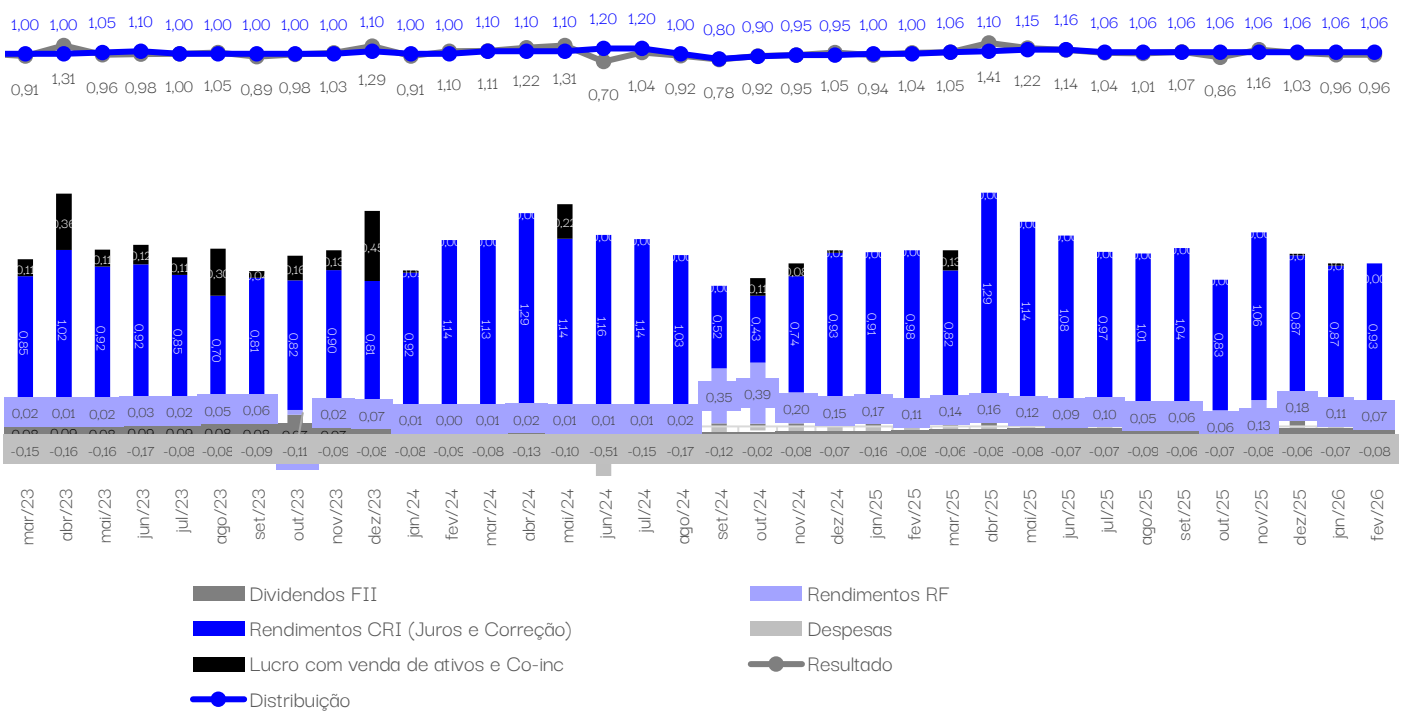
Fluxo Financeiro	Jan/26	Fev/26	6 meses (Set - Fev)	Desde Nov/21 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	3.188.476	3.396.488	20.477.190	103.301.343
Ganho de Capital RF	394.797	240.683	2.189.696	13.063.898
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	52.346	0	92.346	8.765.702
Dividendos FII	149.474	144.684	873.680	4.963.261
Receitas	3.785.093	3.781.855	23.632.912	130.094.203
Despesas Operacionais	-269.975	-283.771	-1.570.311	-11.000.650
Despesas	-269.975	-283.771	-1.570.311	-11.000.650
Resultado	3.515.118	3.498.085	22.062.601	119.093.554
Distribuição	3.874.241	3.874.241	23.245.447	119.161.862
Distribuição média por cota	0,11	0,11	0,11	0,11

Retorno projetado da carteira em 2025²

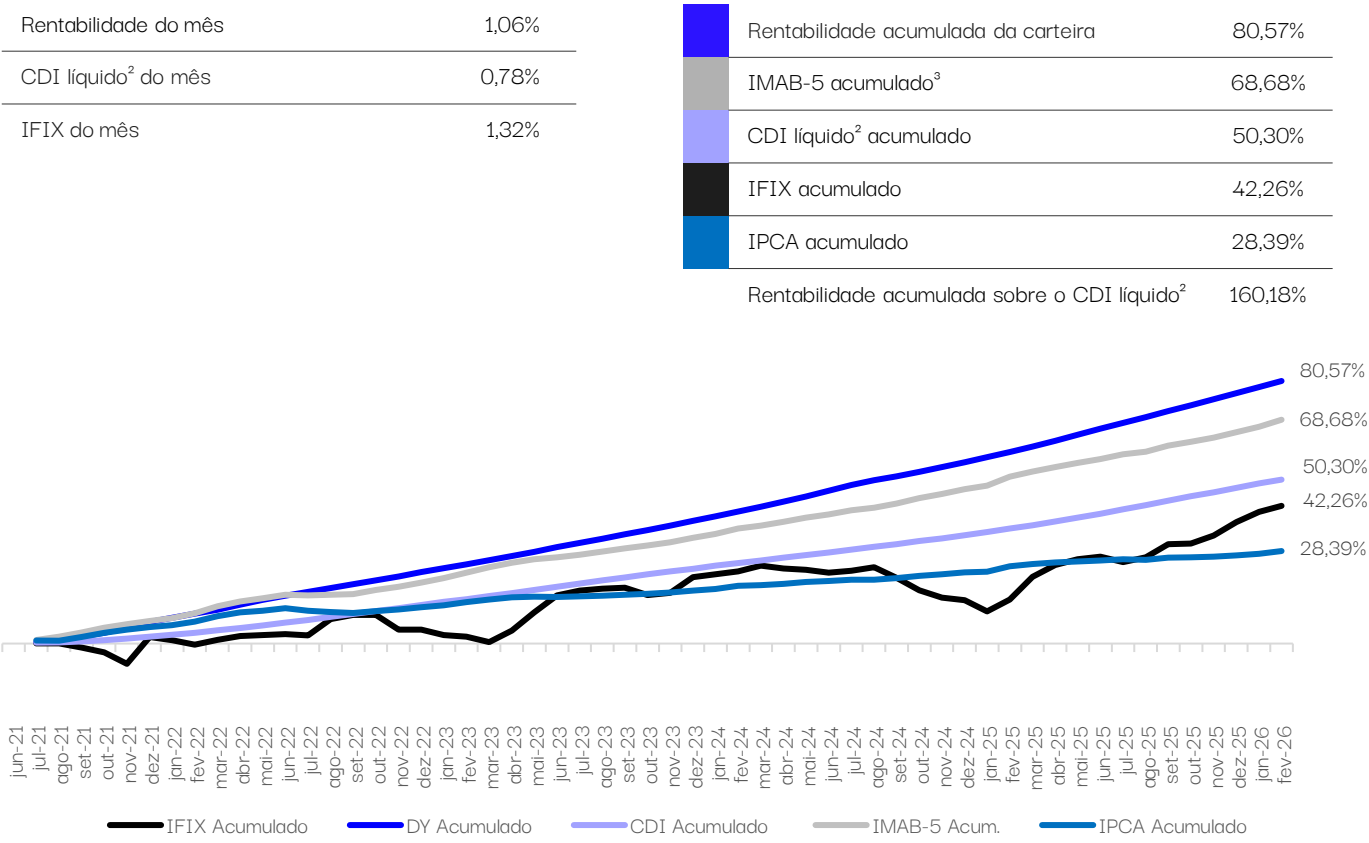


¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.
² Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 31/12/2025 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.
Nota: Até out/2021 tínhamos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 265 mil. Reserva final atual de R\$ 0,2 MM.

Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses¹



Rentabilidade em Relação ao Mercado



¹Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa; Base em cota R\$ 100 (valor da cota bruta da captação) para o CYCR11.
²CDI mensal descontado alíquota de imposto de 22,50%.
³Titulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.

Movimentações no Portfólio

- Primeira Integralização do CRI Shopping Ponta Negra II no valor de R\$ 4,0 MM
- Décima Quarta integralização do CRI PG - Klabin no valor de R\$ 2,5 MM
- Segunda integralização do CRI CDT no valor de R\$ 3,5 MM
- Amortização do Amora no valor de R\$ 0,6 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Aporte de R\$ 0,2 MM na SPE da Incorporadora Somos - Empreendimento Alt-65.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo ⁴	Index	Taxa. Aquisição	Carência ¹	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ² (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	PG Klabin <u>24F2263347</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	31,0	30,7	8,86%	out/24	jul/27	53%	4,0
2	CRI	Shop. Itaquera <u>24C1526928</u>	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,00%	Não	24,5	25,1	7,26%	abr/24	mar/39	37%	7,6
3	CRI	Shopping Downtown <u>23H0153033</u>	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	32,3	22,8	6,58%	dez/23	set/28	75%	2,2
4	CRI	AG7 <u>24K2327902</u>	Residencial	Obra	DI mensal	4,90%	Sim	20,0	20,0	5,79%	nov/24	nov/28	41%	3,0
5	CRI	Hyde Park <u>24J3446261</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	20,0	19,7	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	17,2	4,98%	mai/25	abr/29	51%	2,9
7	CRI	MRV Flex II <u>24I1419236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	25,0	16,1	4,65%	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	4,46%	ago/25	jul/35	31%	5,1
9	CRI	Pulv. Res. II <u>22L1473410</u> <u>23I1966031</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	12,6	3,64%	dez/22	mai/39	56%	6,0
10	CRI	Habitasul <u>24J5055187</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	11,90%	Não	15,3	12,5	3,62%	nov/24	set/38	19%	6,0
11	CRI	Pulv. Res. III <u>23K3894802</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,00%	Não	14,8	11,8	3,40%	out/24	jul/27	38%	4,7
12	CRI	Pulv. Res. <u>21L0735965</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	10,6	3,06%	dez/21	jan/39	54%	5,7
13	CRI	PHV <u>22H1389755</u>	Comercial	Lajes corporativas	DI mensal	3,50%	Não	15,5	9,5	2,75%	ago/22	ago/29	50%	3,0
14	CRI	CDT <u>25A1807919</u>	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	9,5	9,5	2,74%	jan/25	mai/28	49%	3,5
15	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	9,1	2,64%	ago/23	out/33	77%	3,1
16	CRI	Solidi <u>25B2272338</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	8,0	8,0	2,31%	fev/25	mar/38	32%	0,9
17	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim ²	6,4	6,6	1,91%	mai/24	set/27	38%	3,0
18	CRI	RNI <u>22E1178070</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	6,5	1,88%	mai/22	mai/33	39%	4,0
19	CRI	Lendme <u>23G2246560</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	6,3	1,81%	ago/23	jan/43	28%	9,1
20	CRI	São Benedito <u>22L1607693</u>	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	6,2	1,78%	fev/23	jan/30	62%	3,3
21	CRI	Aquisição - SP <u>22H1116780</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	8,80%	Não	15,2	4,5	1,31%	ago/22	ago/27	70%	4,0

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

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

⁴ 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 ¹	Index	Taxa. Aquisição	Carência ²	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ³ (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
22	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,7	4,4	1,28%	jan/24	set/34	65%	5,1
23	CRI	Shop. Ponta Negra II <u>26B2033806</u>	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,05%	Não	4,0	4,0	1,16%	fev/26	fev/36	48%	5,1
24	CRI	Bari 3 <u>23B0508037</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	3,9	1,14%	mar/23	mai/43	38%	3,7
25	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	3,7	3,7	1,06%	jul/24	jul/27	57%	3,0
26	CRI	Haras Larissa <u>25C3746712</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	6,0	3,5	1,01%	mar/25	mar/29	23%	2,3
27	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra em Repasse	DI mensal	3,00%	Não	15,0	1,2	0,33%	nov/22	nov/25	33%	3,0
28	CRI	Ampla <u>25B3290306</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	2,0	0,9	0,27%	abr/25	ago/28	43%	2,8
29	CRI	Helbor <u>22H1104501</u>	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	0,7	0,21%	set/22	ago/27	80%	2,5
30	Co-Inc	Somos ALT-65	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	8,9	8,9	2,57%	jan/23	mai/27	-	3,0
31	Co-Inc	Somos Nomad	Residencial	Equity	INCC+	35,00%	Não	1,6	1,6	0,47%	jan/25	nov/29	-	3,0
32	Co-Inc	Somos Veneza	Residencial	Equity	INCC+	26,20%	Não	1,5	1,5	0,43%	dez/25	set/30	-	4,8
33	Caixa ⁵	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	19,3	19,3	5,58%	-	-	-	-

#	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	6.799.468	1,97%	8,05%	15,58%
2	FII	<u>PMIS11</u>	Paramis	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.700.616	0,49%	6,04%	11,96%
3	FII	<u>MCRE11</u>	Mauá	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.240.096	0,36%	8,57%	17,14%
4	FII	<u>XPCI11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	890.819	0,26%	5,77%	11,62%
5	FII	<u>CPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	883.266	0,26%	5,84%	11,38%
6	FII	<u>KNUQ11</u>	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	187.231	0,05%	7,85%	15,96%

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

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

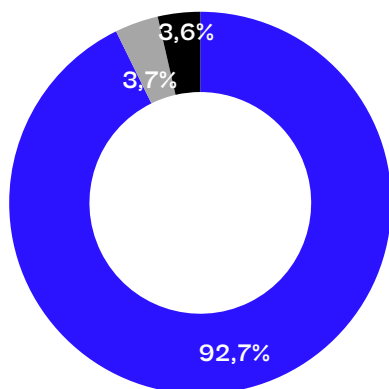
⁴ Todas as operações com risco de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em Repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

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



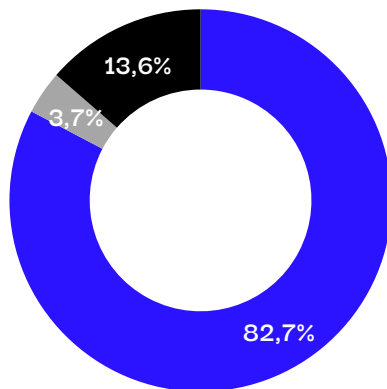
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador¹



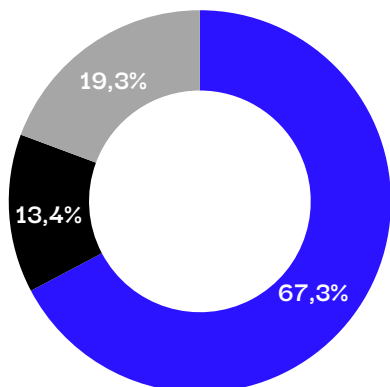
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,45%	10,65%
CDI+	4,20%	4,21%
INCC+	25,63%	25,63%

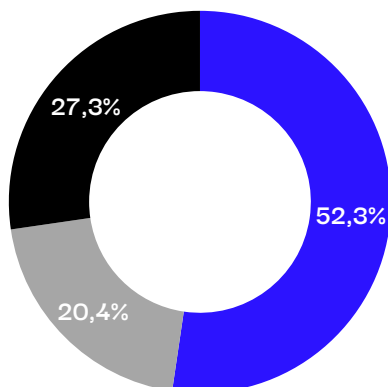
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



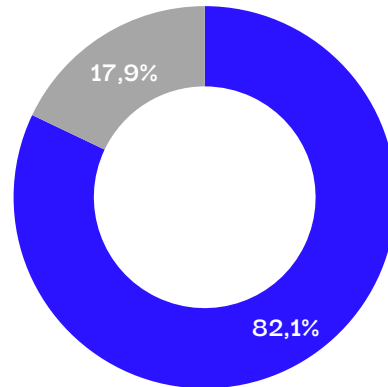
■ Sudeste ■ Sul ■ Outras regiões

Por segmento³



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

- Seguimos com a 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 Genial).

³ Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 96% 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 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



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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



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



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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



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

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 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

bari.

Co-incorporação Somos

Empreendimento ALT-65

Operação de *equity* com a construtora Tectao 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: $0,90 * (\text{Receível Pós Obra}) + 0,60 * (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,15 * \text{Dívida Total}$
- 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) + $0,60 \times (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,30 \times \text{Dívida Total}$.
- Covenant para liberações: Recebível Pós Obra $\geq 1,20 \times \text{Dívida Total}$.
- 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 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



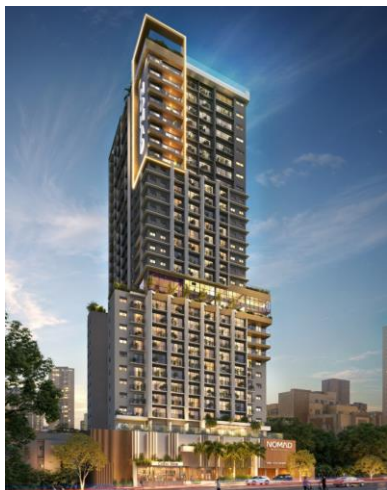
CRI Solidi

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 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 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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



Co-incorporação Somos

Empreendimento Veneza

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 Av.Veneza no Setor Eldorado, em Goiânia, localizado a menos de 5 minutos do Plaza D'oro Shopping e das principais avenidas, parques e comércios da cidade. O fundo terá participação de 50% da SPE desenvolvedora, que possui retorno estimado de INCC+ 26,20%.

CRI Ponta Negra II

ATIVOS 26B2033806

Financiamento de obras de expansão do Shopping Ponta Negra (SPN).

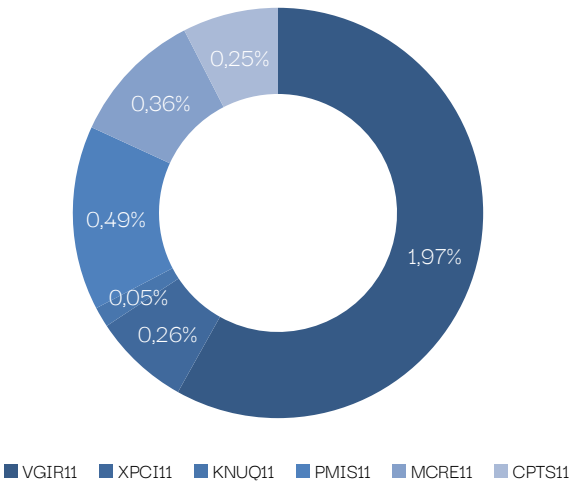
A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel pertencente ao Shopping.
- Aval dos Sócios PF e PJ.
- Cessão Fiduciária de recebíveis de locação (175% da PMT de Juros e Amortização)
- Fundo de reserva de 2x a próxima PMT (Juros e Amortização)

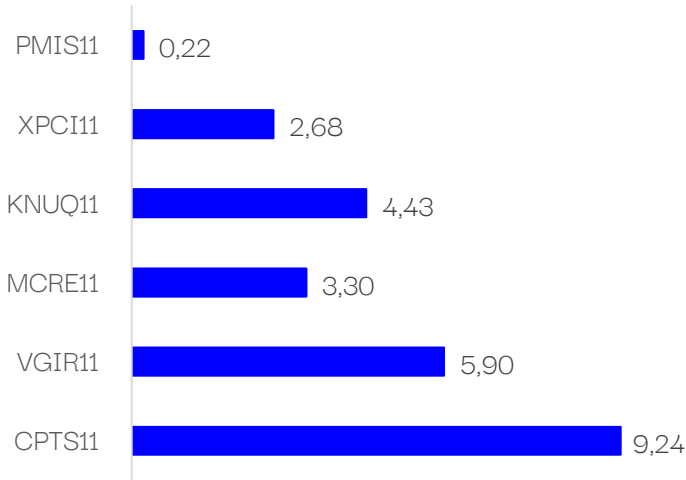


Alocação em ativos de liquidez

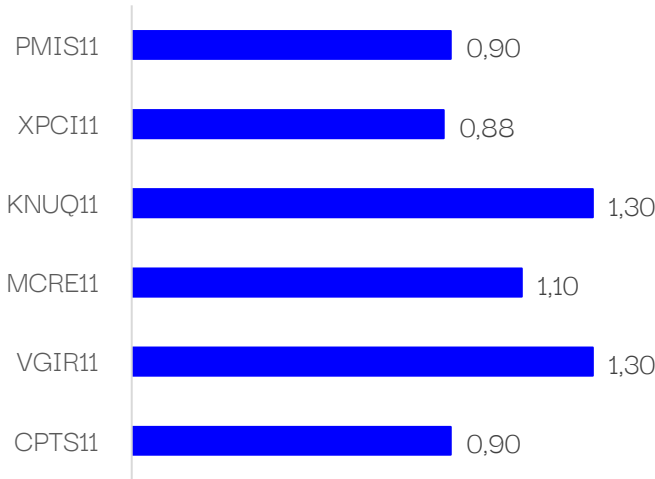
Alocação – FIIs (total 3,38%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Fevereiro (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 27/02/2026.

²Os 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

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.