


CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

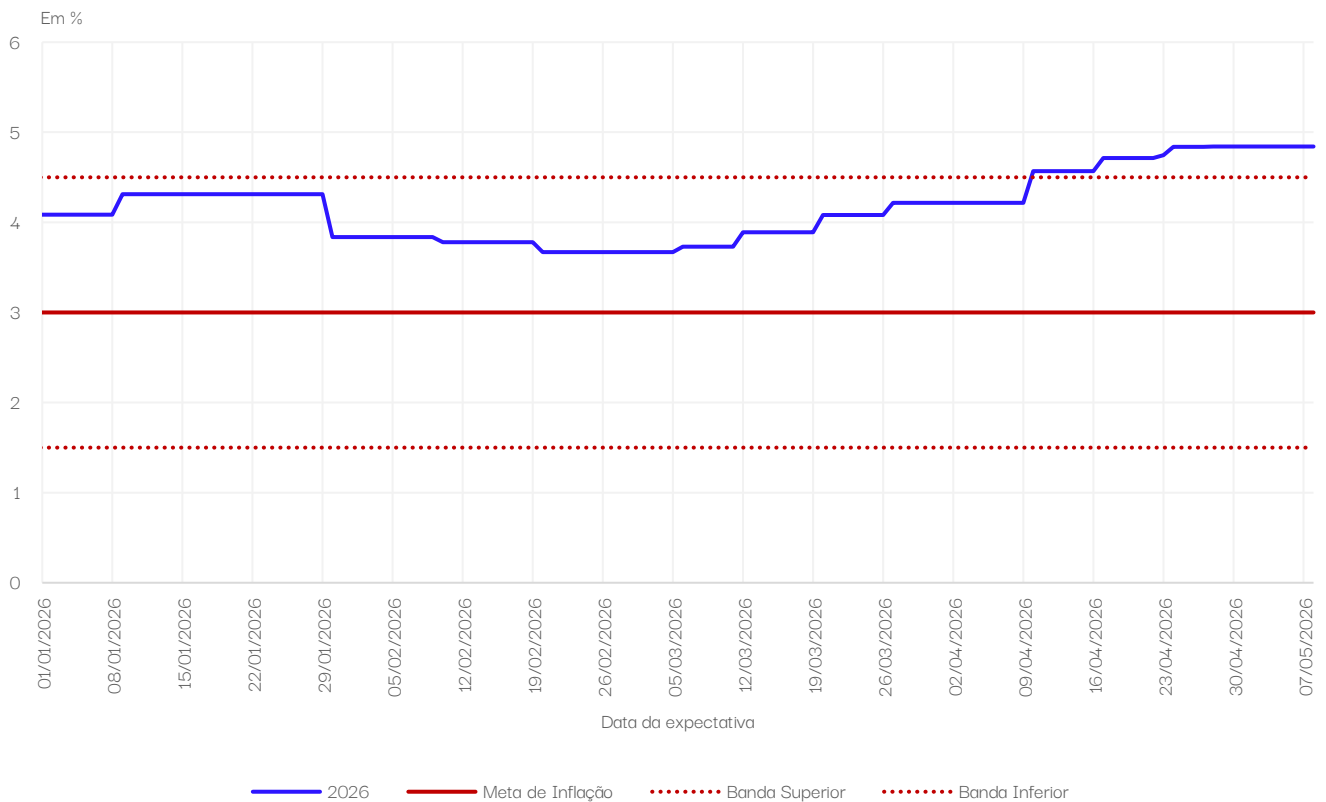
Abril 2026



Visão Macroeconômica

O cenário macroeconômico voltou a ficar mais desafiador nas últimas semanas, em meio à combinação entre inflação mais elevada, expectativas em deterioração e maior incerteza no ambiente externo. As [expectativas para o IPCA](#), que vinham seguindo uma trajetória de convergência à meta no início do ano, [passaram a apresentar reversão desde o início do conflito envolvendo Estados Unidos, Israel e Irã](#), afastando-se novamente do intervalo superior da meta, como mostra o **Gráfico 1**. Na última divulgação, o IPCA acumulado em 12 meses subiu para 4,39%, ante 3,81% em fevereiro, mês de início do conflito. A abertura do índice também reforça a presença de pressões relevantes: a inflação de alimentação no domicílio acelerou de 0,51% para 1,32% em 12 meses entre março e abril, enquanto a inflação de serviços segue em patamar elevado, em 5,74%, refletindo um mercado de trabalho ainda aquecido e uma desaceleração apenas gradual da economia.

Gráfico 1: Expectativas de Mercado para o IPCA de 2026 – Focus Top 5 Longo Prazo



Fonte: BCB - Sistema de Expectativas de Mercado. Elaboração [cy.search](#)

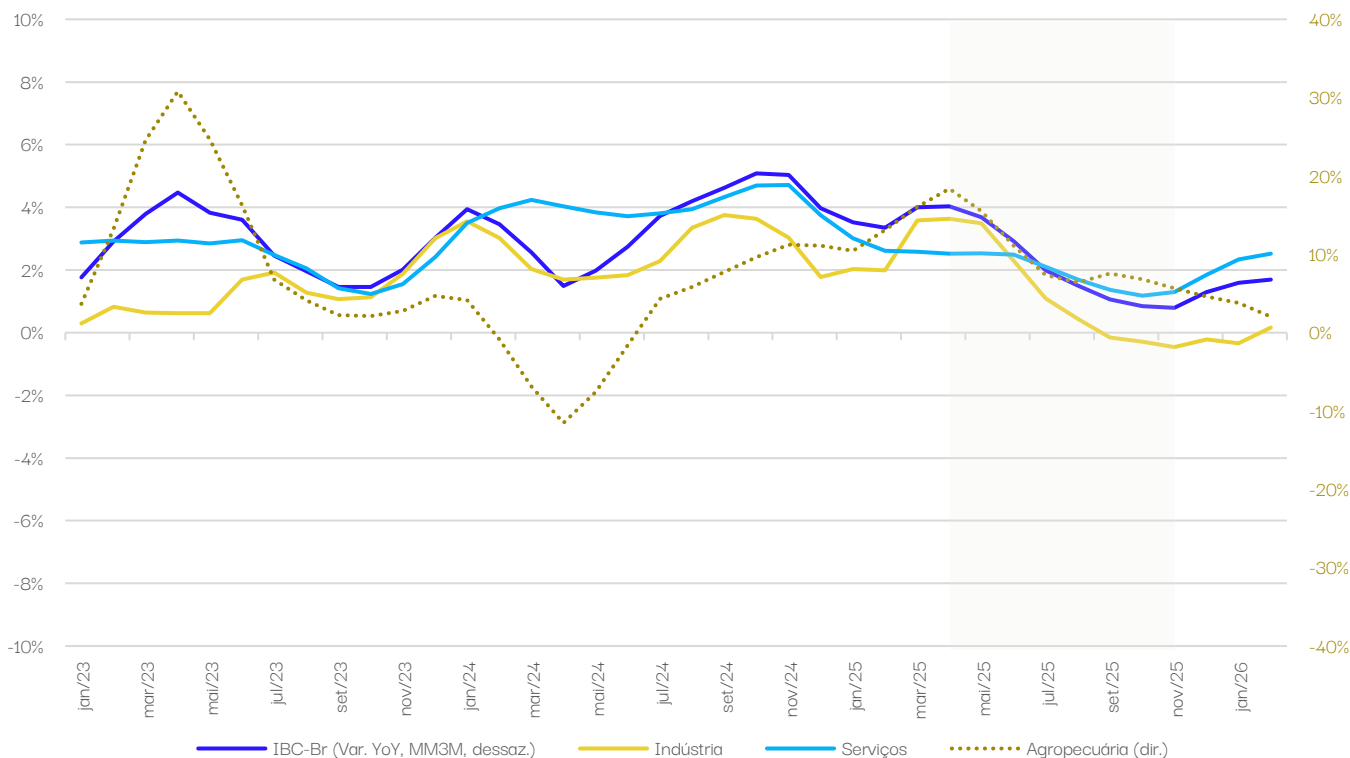
Apesar desse quadro, o Copom decidiu reduzir a Selic em 0,25 p.p., para 14,50% a.a., em sua última reunião. A ata indica que o Comitê ainda vê espaço para calibrar a taxa de juros, diante dos efeitos já observados da política monetária restritiva sobre a atividade e o crédito, especialmente nos segmentos mais sensíveis às condições financeiras. No entanto, esse espaço ficou mais estreito. O próprio Copom destacou que as expectativas de inflação voltaram a subir após o início dos conflitos no Oriente Médio, permanecendo acima da meta em todos os horizontes, com desancoragem adicional em prazos mais longos.

Visão Macroeconômica

Além disso, as últimas leituras de inflação ao consumidor e ao produtor já trouxeram sinais dos efeitos do choque externo, em valores acima do esperado, aumentando o [risco de impactos de segunda ordem por meio de petróleo, derivados, cadeias de produção, câmbio e expectativas](#). Nesse contexto, a ata não interrompe o ciclo de cortes, mas reduz a visibilidade sobre sua extensão, reforçando que a flexibilização monetária tende a seguir de forma gradual e fortemente dependente dos próximos dados.

Do lado da atividade econômica, o quadro também exige uma leitura mais cuidadosa. [Embora o crescimento tenha desacelerado de forma relevante ao longo de 2025, os dados mais recentes sugerem uma retomada na margem](#) no início de 2026, como mostra o **Gráfico 2**. Essa inflexão aparece no IBC-Br agregado e é particularmente visível no setor de serviços, que voltou a ganhar tração após a acomodação observada no segundo semestre do ano passado. A indústria, por sua vez, segue em patamar mais fraco e ainda reflete os efeitos das condições financeiras restritivas, embora também mostre alguma estabilização nos dados mais recentes. Essa composição reforça uma leitura menos linear do ciclo: há sinais de desaceleração nos segmentos mais sensíveis ao crédito e aos juros, mas os setores mais ligados à renda e ao mercado de trabalho continuam sustentando parte relevante da demanda. Para o Copom, essa dinâmica reduz o conforto para acelerar o ciclo de cortes, sobretudo porque a força relativa de serviços e do mercado de trabalho tende a dificultar uma desaceleração mais consistente da inflação subjacente.

Gráfico 2: Indicador de Atividade Econômica do Banco Central (IBC-Br) - com ajuste sazonal (Var. YoY, MM3M)



Fonte: Banco Central. Elaboração [cy.search](#)

Visão Macroeconômica

Um ponto adicional de atenção para os próximos meses vem dos [custos da construção civil](#). Estudo divulgado pela [FGV IBRE](#) estima que os [reajustes já anunciados ou em fase de implementação pelos fabricantes de insumos podem adicionar até 3,89 p.p. ao INCC em 2026, levando o índice para 9,72% no ano](#). A pressão potencial está concentrada principalmente em minerais não metálicos, como cimento e concreto, plásticos e PVC, e materiais metálicos, grupos diretamente afetados por custos de energia, petróleo, gás e insumos petroquímicos. Como os anúncios de reajuste se concentraram entre o fim de fevereiro e março, com vigência majoritariamente a partir de abril e novos aumentos previstos para maio, parte desse repasse ainda pode aparecer nos indicadores dos próximos meses, como apresentado na **Tabela 1**. Para o mercado imobiliário, esse movimento reforça a atenção aos custos de obra e à recomposição de margens, em um ambiente no qual os juros ainda elevados seguem condicionando tanto a demanda quanto as decisões de investimento.

Tabela 1: Impacto potencial dos reajustes de insumos sobre o INCC em 2026

Item INCC	Reajuste máximo (%)	Peso no INCC	Impacto (p.p.)
Minerais não metálicos			
Cimento Portland Comum	15	1,90	0,29
Argamassa	10	0,81	0,08
Massa de concreto	15	4,27	0,65
Blocos de concreto	6	4,36	0,24
Tubos de concreto	6	0,92	0,06
Telha cerâmica	8	0,23	0,02
Plásticos e PVC			
Tubos e conexões de PVC	35	2,45	0,86
Eletrodutos de PVC	16	0,81	0,13
Sistema de tratamento de esgoto	15	0,81	0,12
Tintas e químicos			
Material para pintura	10	1,71	0,17
Impermeabilizante	10	1,37	0,14
Materiais metálicos			
Vergalhões e arames de aço	13	5,30	0,67
Esquadrias de alumínio	10	2,74	0,29
Revestimentos			
Placas cerâmicas p/ revestimentos	12	1,36	0,17
Total	13,39	29,05	3,89

Fonte: FGV IBRE, "A construção entrou na guerra - e a conta está chegando", publicado em 27/04/2026.

Nota: impacto estimado pela FGV IBRE a partir dos reajustes máximos potenciais informados por fabricantes e dos respectivos pesos dos itens na estrutura do INCC. O impacto agregado potencial é de 3,89 p.p., o que poderia levar o INCC a 9,72% em 2026.

Comentários Cy.capital

O destaque do mês de abril foi a distribuição de R\$ 0,11/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,96%, resultado de uma alocação tanto indexada à inflação quanto ao CDI, com taxa média de IPCA + 10,54% a.a. e CDI + 4,32% 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 15,25%.

Ao longo do mês, integralizamos R\$ 13,0 MM em mais uma operação de originação própria, garantida pela alienação fiduciária de unidades residenciais do empreendimento Liv, desenvolvido pela incorporadora Somos e com habite-se já emitido. Este CRI possui taxa de CDI + 4,15% a.a. e também conta com cessão fiduciária dos recebíveis futuros do projeto, alienação fiduciária da SPE, aval dos sócios (PF e PJ), fundo de juros e fundo de reserva.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, ocorreram amortizações extraordinárias relevantes, no valor total de R\$ 1,6 MM, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações, sendo R\$ 0,6 MM no CRI MRV Flex II, R\$ 0,5 MM no CRI Habitasul e R\$ 0,5 MM no CRI Lendme.

O FII encerrou o mês com 100% do PL alocado, sendo a maior parte das operações de originação própria e localizadas na região Sudeste. O portfólio é composto por 30 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 reserva legal, quanto pelo PL do fundo estar 100% alocado.

Características do Portfólio

R\$ 0,11/cota³

Cota base 10
Distribuição Abr/26

14,96%

Yield Anualizado da
distribuição de Abr/26²

R\$ 1,08/cota

Cota base 100
distribuição média¹

15,25%

Yield Anualizado da
distribuição média²

100,00%
Percentual Alocado

30
CRIs

6
FIIs

3
Co-inc

17.053
Cotistas

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:

O Cyrela Crédito FII tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

CNPJ:

36.501.233/0001-15

Código B3:

CYCR11

Código ISIN:

BRCYCRCTF004

Administrador:

BANCO GENIAL S.A.

Gestor:

CY.CAPITAL

Início do Fundo:

21/06/2021

Taxa de Administração e Gestão:

0,95% a.a. do PL do Fundo

Taxa de Performance:

20% do que Exceder IPCA + Média do IMA-B5 do semestre anterior + 1.00% a.a.

Valor de Mercado:

(Data base 30/04/26)
R\$ 331.503.466,15

Patrimônio Líquido:

(Data base 30/04/26)
R\$ 344.921.276,77

Planilha de Fundamentos



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

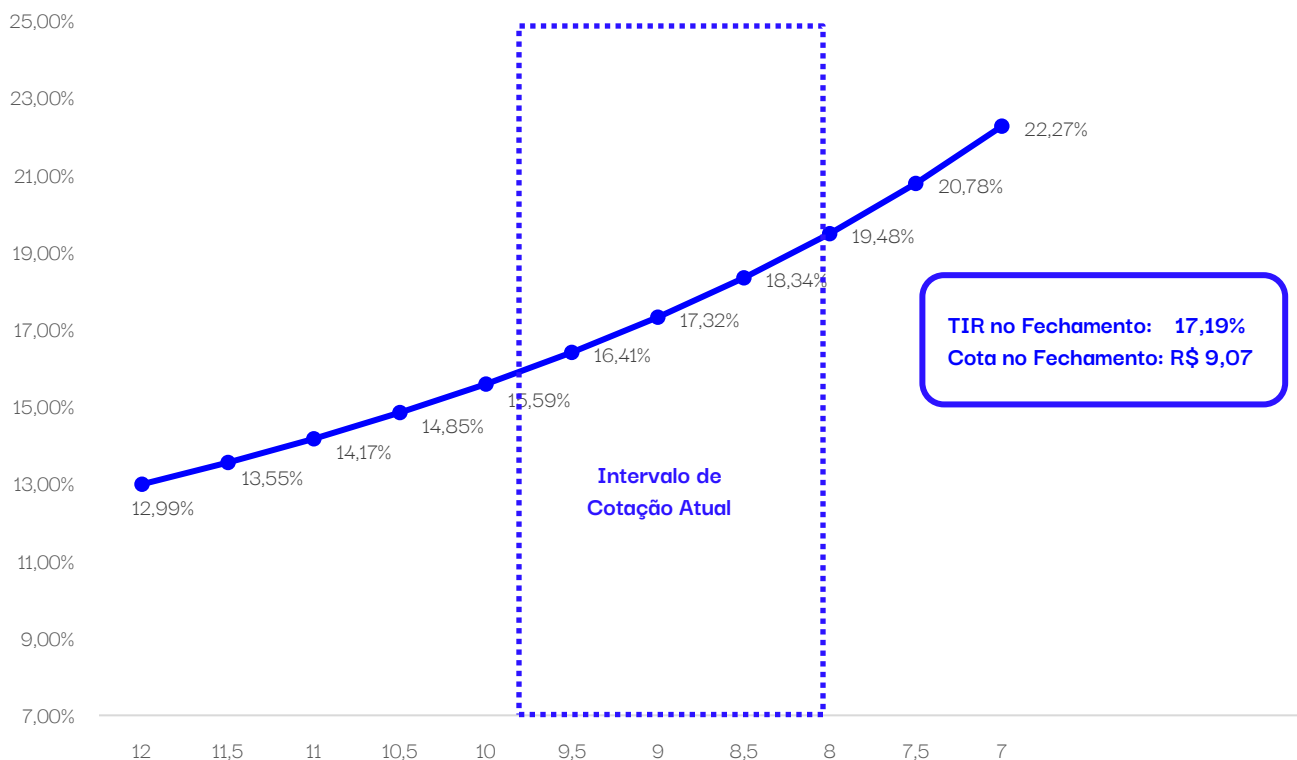
² DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

³ Distribuição de 0,106 por cota

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Mar/26	Abr/26	6 meses (Nov - Abr)	Desde Nov/21 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	3.731.043	4.388.629	21.769.140	111.421.014
Ganho de Capital RF	229.603	73.896	2.061.897	13.367.398
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	0	92.346	8.765.702
Dividendos FII	137.080	144.188	864.867	5.244.529
Receitas	4.097.726	4.606.713	24.788.250	138.798.643
Despesas Operacionais	-234.120	-283.759	-1.580.478	-11.518.529
Despesas	-234.120	-283.759	-1.580.478	-11.518.529
Resultado	3.863.606	4.322.954	23.207.772	127.280.114
Distribuição	3.874.241	3.874.241	23.245.447	126.910.344
Distribuição média por cota	0,11	0,11	0,11	0,11

Retorno projetado da carteira em 2025²

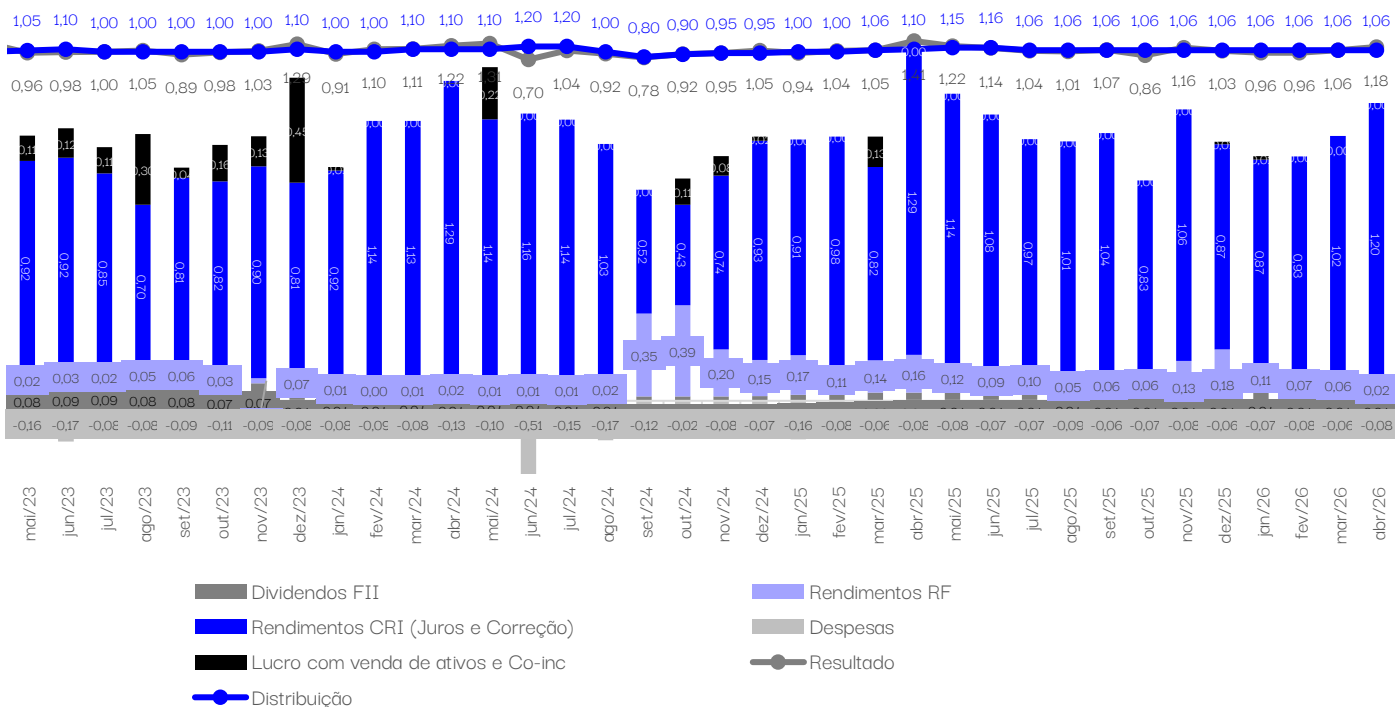


¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

² Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 30/04/2026 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.

Nota: Até out/2021 tivemos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 265 mil. Reserva final atual de R\$ 0,6 MM.

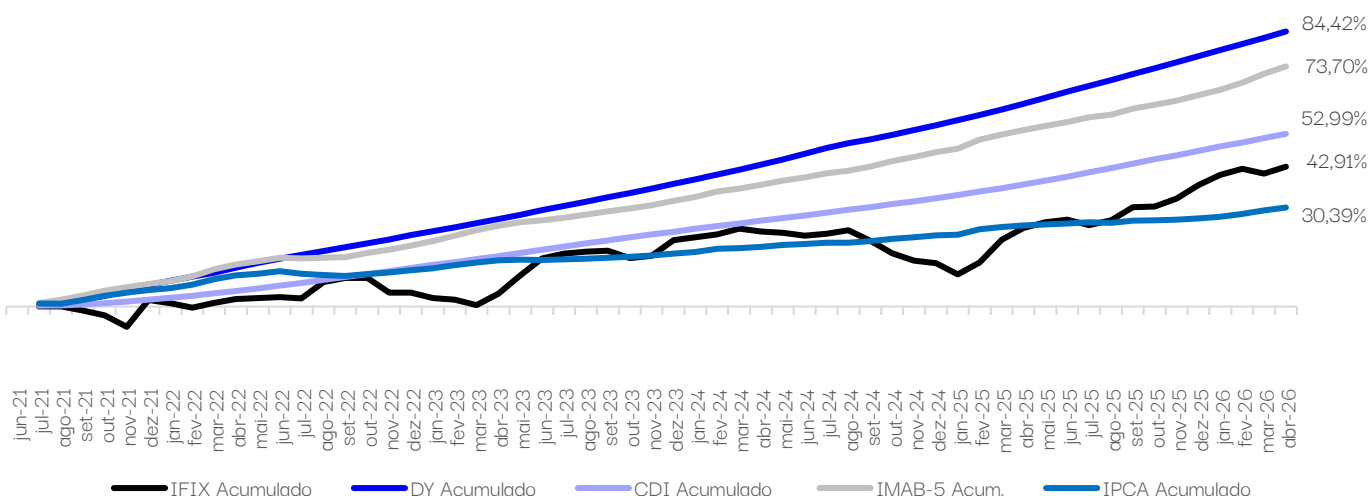
Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses¹



Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,06%
CDI líquido ² do mês	0,84%
IFIX do mês	1,53%

Rentabilidade acumulada da carteira	84,42%
IMAB-5 acumulado ³	73,70%
CDI líquido ² acumulado	52,99%
IFIX acumulado	42,91%
IPCA acumulado	30,39%
Rentabilidade acumulada sobre o CDI líquido ²	159,31%



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 Somos - Liv no valor de R\$ 13,0 MM.
- Aporte de R\$ 0,5 MM na SPE da Incorporadora Somos – Empreendimento Av. Veneza.
- Amortização do CRI MRV Flex II no valor de R\$ 0,6 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Amortização do CRI Habitasul no valor de R\$ 0,5 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Amortização do CRI Lendme no valor de R\$ 0,5 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.

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 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	31,0	31,1	9,00%	out/24	jul/27	53%	4,0
2	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,00%	Não	25,5	26,2	7,57%	abr/24	mar/39	37%	7,6
3	CRI	Shopping Downtown 23H0153033	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	32,3	21,6	6,23%	dez/23	set/28	75%	2,2
4	CRI	AG7 24K2327902	Residencial	Obra	DI mensal	4,90%	Sim	20,0	20,1	5,80%	nov/24	nov/28	41%	3,0
5	CRI	PHV II 26C4802988	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	12,00%	Não	19,7	19,7	5,69%	mar/26	mar/33	49%	3,5
6	CRI	Hyde Park 24J3446261	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	20,0	19,7	5,68%	nov/24	out/27	23%	3,0
7	CRI	SWA - Horizon 25D4088622	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,50%	Sim	19,2	17,1	4,93%	mai/25	abr/29	51%	2,9
8	CRI	Shop. Ponta Negra 25G3333952	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,70%	Não	15,7	15,4	4,45%	ago/25	jul/35	31%	5,1
9	CRI	MRV Flex II 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	25,0	15,2	4,41%	set/24	mar/33	63%	3,5
10	CRI	Somos - Liv 26D0100916	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	4,15%	Não	13,0	13,0	3,76%	abr/26	mar/29	49%	2,6
11	CRI	Pulv. Res. II 22L1473410 23I1966031	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	12,4	3,59%	dez/22	mai/39	56%	6,0
12	CRI	Pulv. Res. III 23K3894802	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,00%	Não	14,8	11,5	3,32%	out/24	jul/27	38%	4,7
13	CRI	Habitasul 24J5055187	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	11,90%	Não	15,3	11,3	3,26%	nov/24	set/38	19%	6,0
14	CRI	Pulv. Res. 21L0735965	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	10,5	3,04%	dez/21	jan/39	54%	5,7
15	CRI	CDT 25A1807919	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	9,5	9,5	2,74%	jan/25	mai/28	49%	3,5
16	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	9,1	2,63%	ago/23	out/33	77%	3,1
17	CRI	Solidi 25B2272338	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	8,0	8,0	2,31%	fev/25	mar/38	32%	0,9
18	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim ²	6,4	6,6	1,90%	mai/24	set/27	38%	3,0
19	CRI	RNI 22E1178070	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	6,4	1,85%	mai/22	mai/33	39%	4,0
20	CRI	São Benedito 22L1607693	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	6,1	1,76%	fev/23	jan/30	62%	3,3
21	CRI	Lendme 23G2246560	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	5,8	1,67%	ago/23	jan/43	28%	9,1

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) no 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 ⁴	Index	Taxa. Aquisição	Carência ¹	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ² (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
22	CRI	Aquisição - SP <u>22H1116780</u> Shop. Ponta	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	8,80%	Não	15,2	4,4	1,26%	ago/22	ago/27	70%	4,0
23	CRI	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	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,7	4,0	1,16%	jan/24	set/34	65%	5,1
25	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ³	3,7	3,7	1,06%	jul/24	jul/27	57%	3,0
26	CRI	Bari 3 <u>23B0508037</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	3,7	1,06%	mar/23	mai/43	38%	3,7
27	CRI	Haras Larissa <u>25C3746712</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	6,0	3,4	0,98%	mar/25	mar/29	23%	2,3
28	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra em Repasse	DI mensal	3,00%	Não	15,0	1,0	0,29%	nov/22	nov/25	33%	3,0
29	CRI	Helbor <u>22H1104501</u>	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	0,8	0,23%	set/22	ago/27	80%	2,5
30	CRI	Ampla <u>25B3290306</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	2,0	0,7	0,20%	abr/25	ago/28	43%	2,8
31	Co-Inc	Somos ALT-65	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	8,9	8,9	2,57%	jan/23	mai/27	-	3,0
32	Co-Inc	Somos Nomad	Residencial	Equity	INCC+	35,00%	Não	1,6	1,6	0,47%	jan/25	nov/29	-	3,0
33	Co-Inc	Somos Veneza	Residencial	Equity	INCC+	26,20%	Não	2,5	2,5	0,57%	dez/25	set/30	-	4,8
34	Caixa ⁵	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	0,0	0,0	0,00%	-	-	-	-

#	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	6.757.881	1,95%	7,95%	15,79%
2	FII	<u>PMIS11</u>	Paramis	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.665.868	0,48%	6,04%	12,00%
3	FII	<u>MCRE11</u>	Mauá	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.260.873	0,36%	8,57%	17,14%
4	FII	<u>XPCI11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	901.675	0,26%	5,59%	11,63%
5	FII	<u>CPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	865.797	0,25%	5,01%	10,69%
6	FII	<u>KNUO11</u>	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	187.054	0,05%	7,49%	15,85%

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

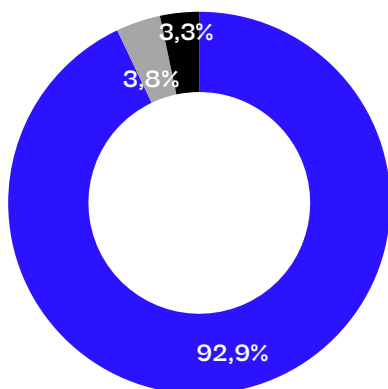
³ Marcação a MTM (Banco Genial). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) no página dos comentários do gestor.

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.

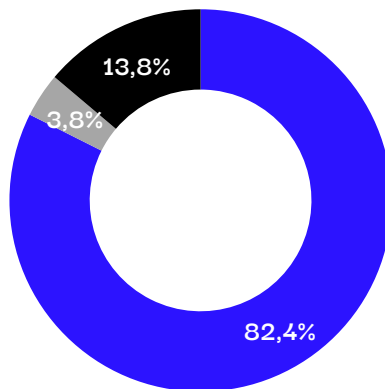
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador¹



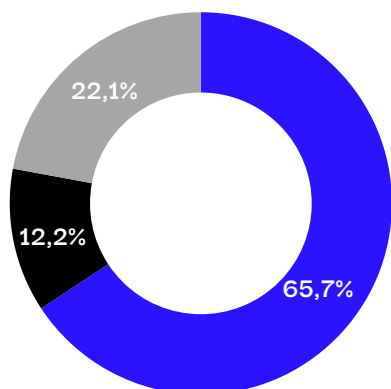
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,54%	10,82%
CDI+	4,32%	4,33%
INCC+	25,67%	25,67%

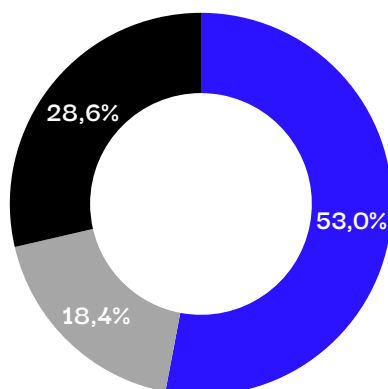
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



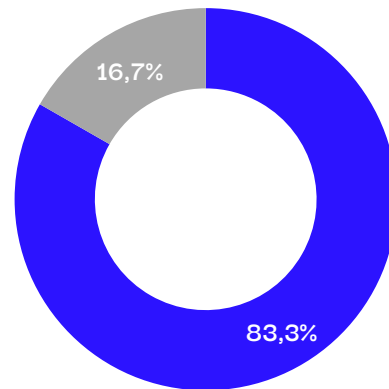
■ Sudeste ■ Sul ■ Outras regiões

Por segmento³



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

- Seguimos com a estratégia de alocação em CRIs de origem 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

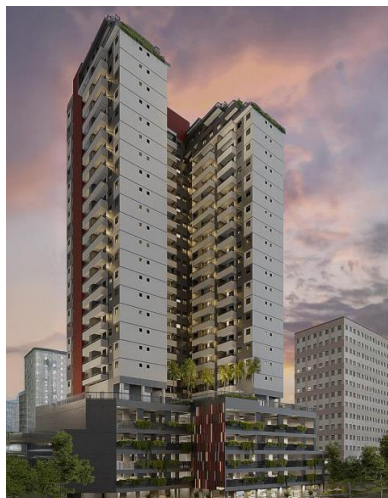


CRI RNI

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 II

ATIVO 26C4802988

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
- Cessão fiduciária dos contratos de aluguel
- Aval dos sócios PF e PJ
- *Cross Default* com os demais empréstimos da Devedora e/ou Avalista
- Fundo de Reserva equivalente a 2x a próxima PMT (Juros + Amortização)

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

bari.

CRI pulverizado com lastro em 125 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 38%)
- Subordinação de 10% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente em caso de má formalização dos créditos

Co-incorporação Somos

Empreendimento ALT-65

Operação de *equity* com a construtora Toctao e a incorporadora Somos, que foi fundada por Fernando Razuk, ex-sócio da maior incorporadora do Centro-Oeste. A Somos já desenvolveu 14 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento ALT-65, no Setor Bela Vista, em Goiânia, localizado a menos de 5 minutos dos principais bairros e parques da cidade, assim como do Goiânia Shopping. O fundo terá participação de 40% da SPE desenvolvedora que possui retorno estimado de INCC+23,80%.



Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Pulverizado Residencial

ATIVO 21L0735965

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

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 67%)
- Colateral (19% mensal e 29% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de R\$ 1,1 MM

CRI Lendme

ATIVO 23G2246560

CRI pulverizado com lastro em 50 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária das unidades (LTV médio de 45%)
- Cota Júnior de 35% (CYCR11 detém somente a sênior)
- Fundo de Reserva de R\$ 1,0 MM



CRI PG - Klabin

ATIVO 24F2263347

Financiamento de obra residencial na Chacará Klabin, São Paulo/SP. A operação conta com as seguintes garantias:

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI MRV - Flex

ATIVO 23L1605236

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

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



CRI Shopping Metrô Itaquera

ATIVO 24C1526928

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

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



CRI Daxo

ATIVO 24E2191109

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

A operação conta com as seguintes garantias:

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI MRV – Flex 2

ATIVO 24I1419236

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

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



CRI São Benedito

ATIVO 22L1607693

Operação com garantia de estoque e recebíveis com o Grupo São Benedito, que possui atuação há mais de 30 anos no Brasil, sendo uma das maiores construtoras do Centro-oeste. A operação conta com as seguintes garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros (Avaliadas em R\$ 160,2 MM)
- AF de 8 empreendimentos (LTV de 62%)
- Aval dos sócios (Pessoa física)
- Fundo de Reserva de R\$ 3,0 MM



CRI Hyde Park

ATIVO 24J3446261

Financiamento de obra residencial na Lagoa dos Ingleses, Nova Lima/MG.

A operação conta com as seguintes garantias:

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Habitasul

ATIVO 24J5055187

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

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 19%)
- Colateral de 33%
- Coobrigação para recompra de créditos com inadimplência acima de 90 dias
- Aval dos sócios PJ
- Fundo de Reserva de 5,0% do valor da dívida (R\$ 0,8 MM)



CRI Pulverizado Residencial III

ATIVO 23K3894802

CRI pulverizado lastreado em 218 contratos residenciais. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária das unidades (LTV de 38%)
- Fundo de Reserva de 3% do valor da dívida
- Colateral de 10%
- 75% do colateral será utilizado para amortização extraordinária e 25% para prêmio, gerando uma TIR esperada de IPCA + 11,71% a.a.



CRI SWA – Patriarca

ATIVOS 24G1627395

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

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: $(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,60 * (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,30 * \text{Dívida Total}$.
- 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 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



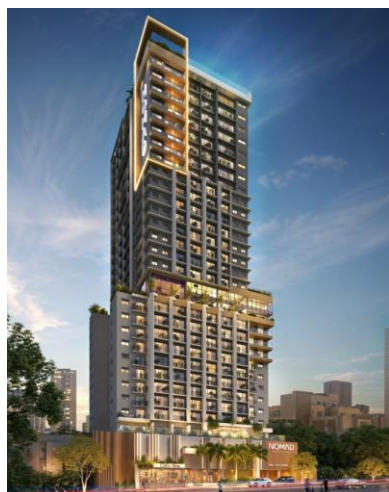
CRI Solidi

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)



CRI Somos - Liv

ATIVO 26D0100916

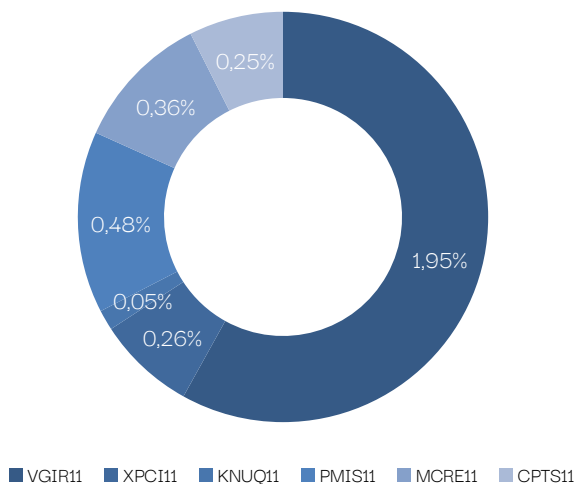
Operação com garantia de unidades residenciais no empreendimento Liv Urban Marista, desenvolvido pela incorporadora Somos em bairro nobre na cidade de Goiânia/GO. A operação conta com as seguintes garantias :

- Alienação Fiduciária de unidades residenciais (estoque).
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de Juros de 6 PMTs
- Fundo de Reserva de 3 PMTs

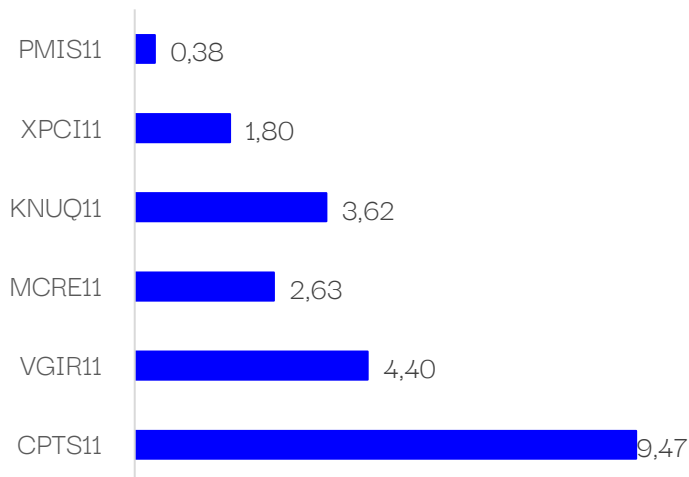


Alocação em ativos de liquidez

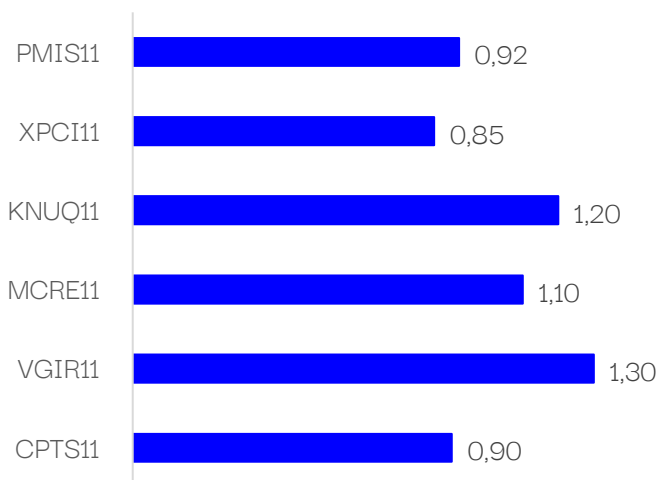
Alocação – FIIs (total 3,37%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Abril (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 30/04/2026.

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.