

CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

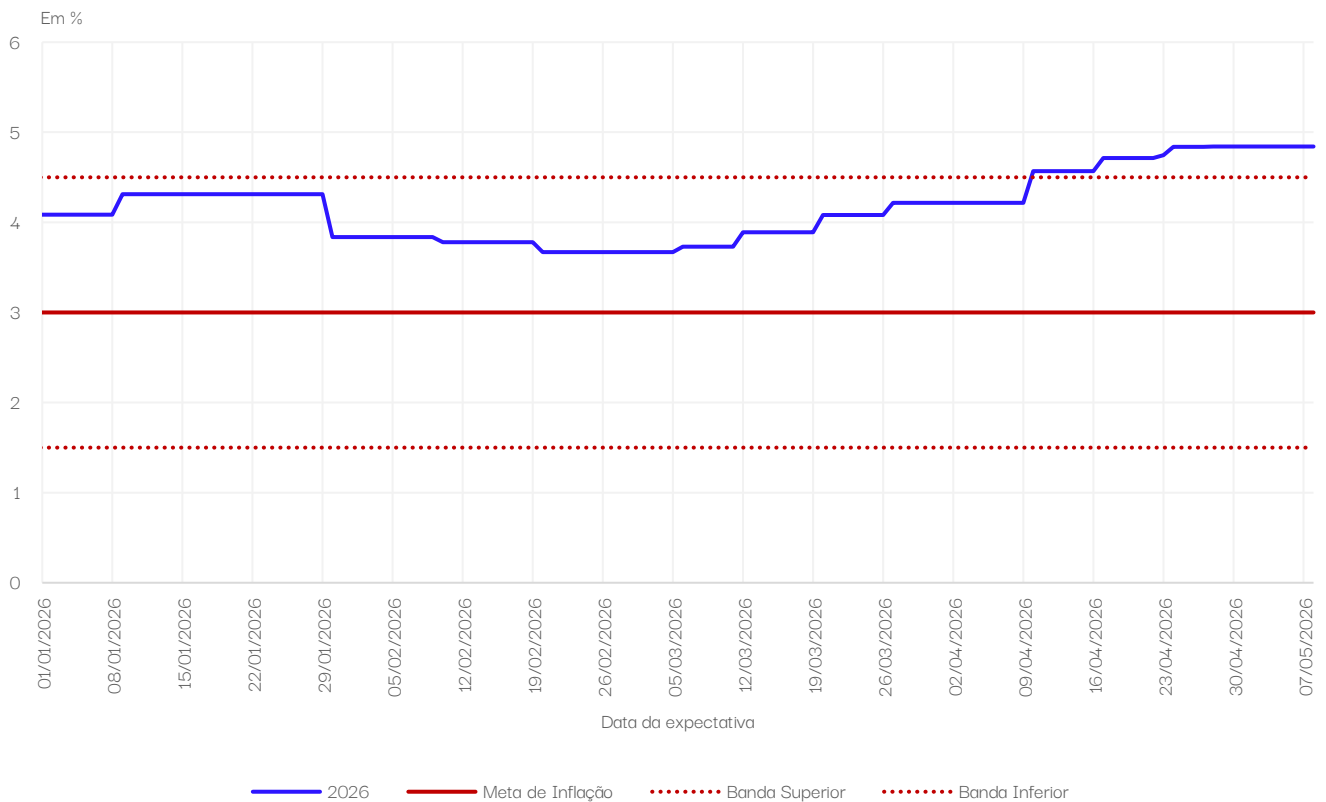
Abril 2026



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](#)

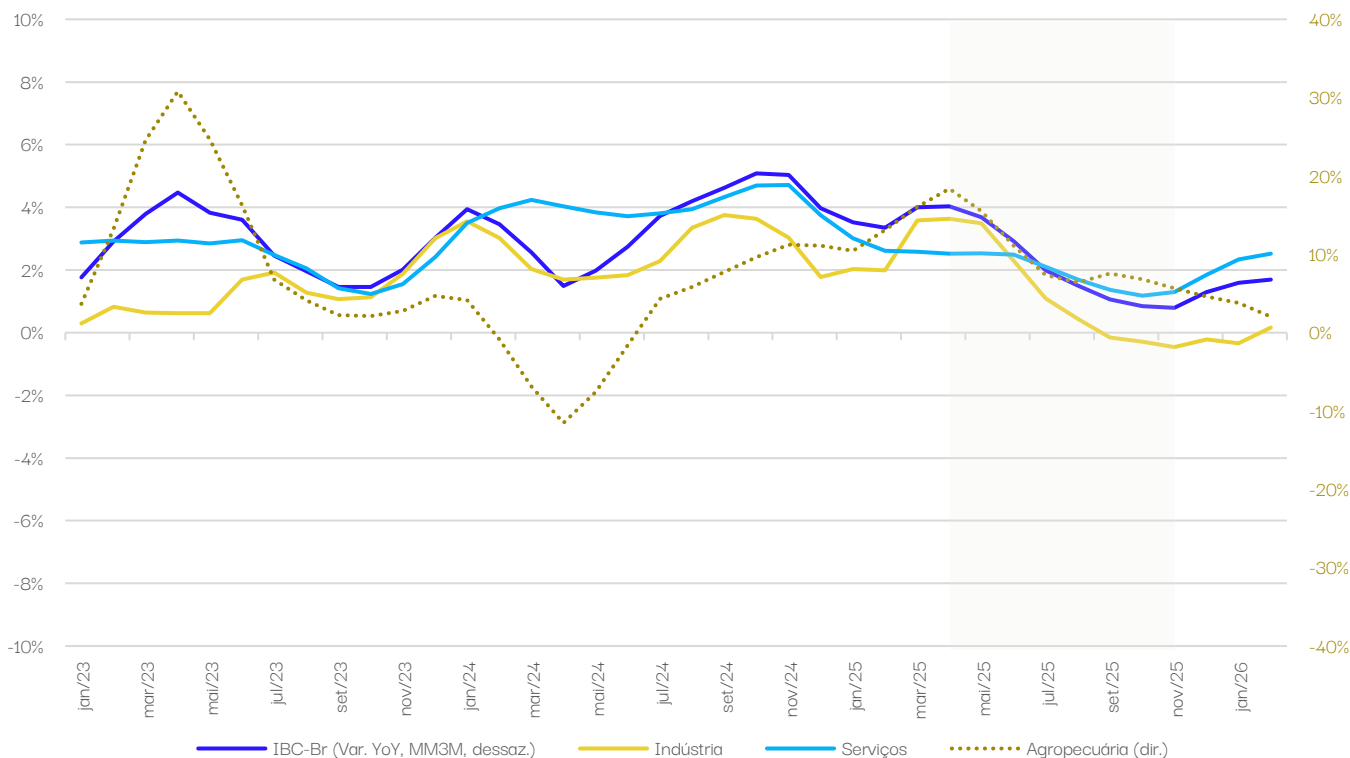
Apesar desse quadro, o Copom decidiu reduzir a Selic em 0,25 p.p., para 14,50% a.a., em sua última reunião. A ata indica que o Comitê ainda vê espaço para calibrar a taxa de juros, diante dos efeitos já observados da política monetária restritiva sobre a atividade e o crédito, especialmente nos segmentos 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

A distribuição do mês de abril foi de R\$ 0,10/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,93%, resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,44% a.a.

Ao longo do mês, iniciamos a estruturação de mais uma operação de origemação própria que deve aumentar a taxa média de alocação do fundo.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, vale o destaque para a amortização extraordinária de R\$ 0,6 MM no CRI Pulverizado I, conforme mecanismos previstos na sua estruturação.

O fundo encerrou o mês com mais de 98% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de 83% serem de origemação própria.

O portfólio atual é composto por 20 operações, divididas em 19 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 pelo PL estar aproximadamente 100% investido, quanto pelo aumento da taxa média de alocação do fundo.

Características do Portfólio

R\$ 0,10/cota

Cota base 10
Distribuição Abr/26

12,93%

Yield Anualizado da
distribuição de Abr/26¹

R\$ 0,09/cota

Cota base 10
distribuição média¹

12,19%

Yield Anualizado da
distribuição média¹

98,57%

Percentual Alocado

19

CRIs

4

FII's

1

Co-inc

5.022

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 FIIs e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

CNPJ:

51.601.636/0001-20

Código CETIP:

CYHF11

Código ISIN:

BRCYHFCTF008

Administrador:

BANCO DAYCOVAL S.A.

Gestor:

CY.CAPITAL

Início do Fundo:

04/01/2024

Taxa de Administração e

Gestão:

1.25% a.a. do PL do Fundo

Taxa de Performance:

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

Valor de Mercado²:

(Data base 30/04/26)

R\$ 206.444.889,23

Patrimônio Líquido:

(Data base 30/04/26)

R\$ 206.444.889,23

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.

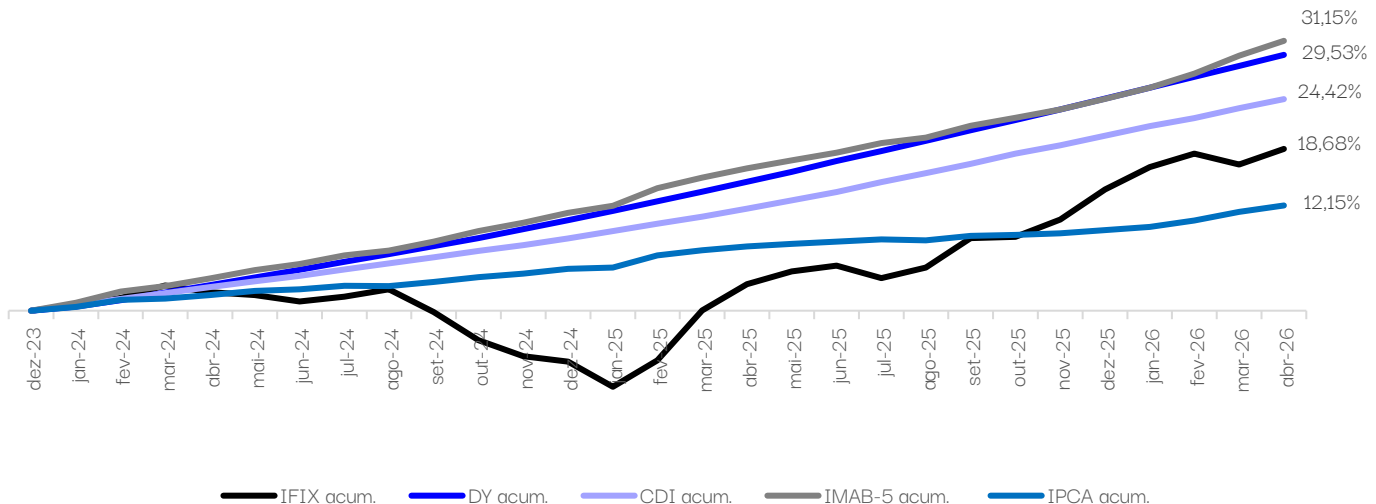
² Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Mar/26	Abr/26	6 meses (Nov-Abr)	Desde Fev/24 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.842.430	2.419.321	11.239.954	50.583.446
Ganho de Capital RF	80.204	44.690	1.856.959	7.757.876
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	50.735	15.303	273.691	754.865
Dividendos FII	83.863	140.632	433.681	936.305
Receitas	2.057.232	2.619.946	13.804.286	60.032.491
Despesas Operacionais	-204.620	-220.924	-1.331.488	-6.173.957
Despesas	-204.620	-220.924	-1.331.488	-6.173.957
Resultado³	1.852.612	2.399.022	12.472.798	53.858.534
Distribuição³	2.102.121	2.102.121	12.612.725	53.688.161
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	29,53%
CDI líquido ² de mês	0,84%	IMAB-5 acumulado ⁴	31,15%
IFIX do mês	1,53%	CDI líquido ² acumulado	24,42%
		IFIX acumulado	18,68%
		IPCA acumulado	12,15%



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

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

³ Até jan/24 tínhamos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 36 mil.

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

Nota²: Reserva de IPCA acumulada de 3,1 MM.

Movimentações no Portfólio

- Amortização do CRI Pulverizado I valor de R\$ 0,6 MM devido a antecipação prevista nas operações.

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	19,5	20,7	10,02%	abr/24	mar/39	35%	7,6
2	CRI	PG - Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	20,8	20,4	9,89%	jul/24	jul/27	53%	4,0
3	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim ²	17,9	20,0	9,67%	jun/24	set/27	38%	3,0
4	CRI	PHV II 26C4802988	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	12,00%	Não	18,3	18,3	8,86%	abr/24	ago/29	49%	3,5
5	CRI	EBM - Perm. Fin. 24D3470114 24D3470625 24D3468496	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	12,5	15,4	7,44%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
6	CRI	EBM 24A2020894	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	11,7	5,66%	jan/24	jan/33	32%	4,3
7	CRI	Pulverizado 1 23L2833549	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,70%	Não	21,2	11,6	5,63%	jan/24	out/34	31%	4,1
8	CRI	Haras Larissa 25C3750605 25C3750670	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,50%	Não	12,0	10,2	4,95%	ago/25	mar/29	23%	2,3
9	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	9,6	9,4	4,55%	jul/24	jul/27	57%	3,0
10	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	9,2	4,45%	jan/24	set/34	61%	5,1
11	CRI	Shop. Ponta Negra II 26B2033806	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,05%	Não	7,0	7,1	3,45%	fev/26	fev/36	48%	5,1
12	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	6,9	3,36%	jan/24	out/33	77%	3,1
13	CRI	Rio Bravo 24A1588305	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	6,7	3,24%	jan/24	jan/28	34%	4,0
14	CRI	Shopping Downtown 24F2263347	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	4,8	2,33%	jan/24	set/28	75%	2,2
15	CRI	Solidi 25B2272338	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	3,7	3,7	1,79%	fev/25	mar/38	32%	0,9
16	CRI	CDT 25A1807919	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	3,4	3,3	1,62%	jan/25	mai/28	49%	3,5
17	CRI	MRV Flex 2 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	3,2	1,55%	set/24	mar/33	63%	3,4
18	CRI	Harmonia da Vila 22J1370286	Residencial	Obra em repasse	DI mensal	3,00%	Não	20,5	1,4	0,66%	jan/24	nov/25	33%	3,0
19	CRI	Ampla 25B3290306	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	3,0	1,0	0,48%	abr/25	ago/28	43%	2,8
20	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	4,3	7,6	3,70%	jan/24	abr/28	-	-
21	Caixa ³	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	3,0	3,0	1,43%	-	-	-	-

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.

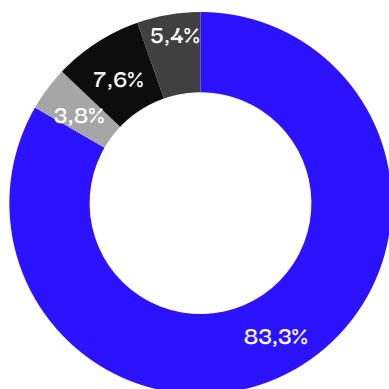
⁵ Todas as operações de financiamento de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

Portfólio Atual

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	<u>TRXY11</u>	TRX	Fundo Imobiliário	IPCA+	4.742.492	2,30%	7,08%	14,16%
2	FII	<u>GAME11</u>	Guardian	Fundo Imobiliário	IPCA+	3.410.908	1,65%	6,14%	12,29%
3	FII	<u>VGIR11</u>	Valora	Fundo Imobiliário	DI+	1.812.447	0,88%	8,13%	16,26%
4	FII	<u>MCRE11</u>	Maudá	Fundo Imobiliário	IPCA+	755.360	0,37%	8,66%	17,32%
5	FII	<u>KNUQ11</u>	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	184.409	0,09%	7,79%	15,59%

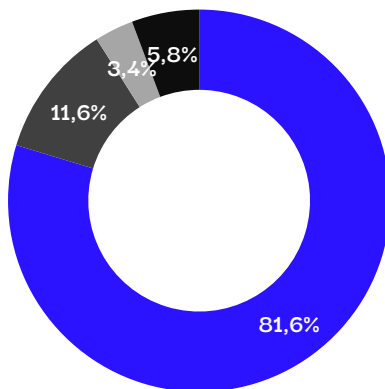
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-Inc
■ Permuta ■ FII

Por indexador¹



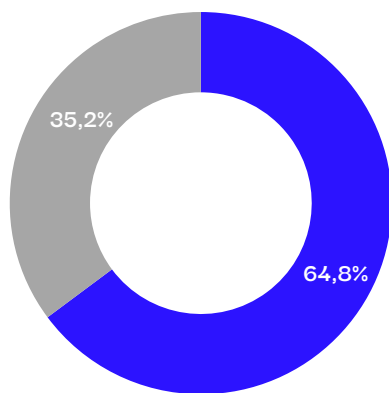
■ IPCA+ ■ INCC+
■ DI ■ IGPM

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,44%	10,63%
CDI+	4,06%	4,09%
INCC+	23,95%	23,98%
IGPM+	9,30%	9,85%

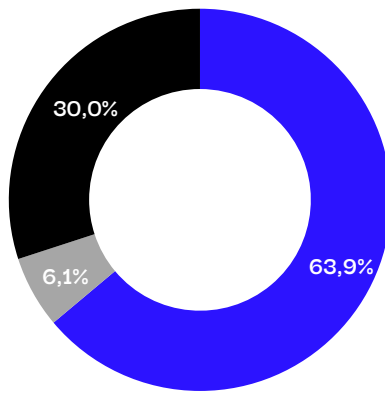
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

Por região



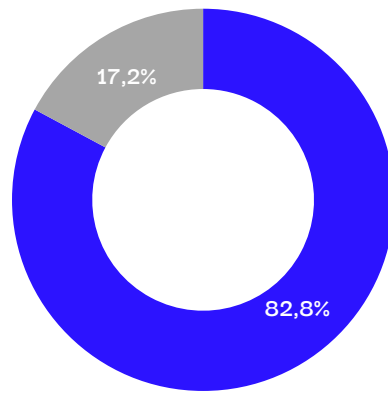
■ Sudeste ■ Demais regiões

Por segmento³



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

- 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 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: $0,80*(Recebível\ Pós\ Obra) + 0,50*(Estoque\ Residencial) + 0,40*(Estoque\ Comercial) \geq 1,15*Dívida\ Total$
- 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 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)

CRI EBM – Permuta financeira

ATIVOS 24D3468496 | 24D3470114 | 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

ATIVO 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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



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

CRI Ponta Negra II

ATIVOS 26B2033806

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

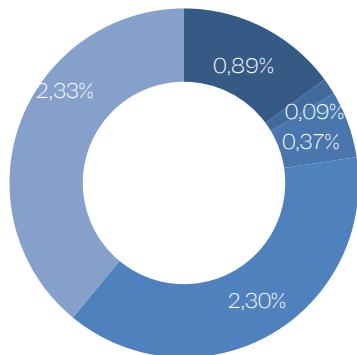
A operação conta com as seguintes garantias:

- 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).



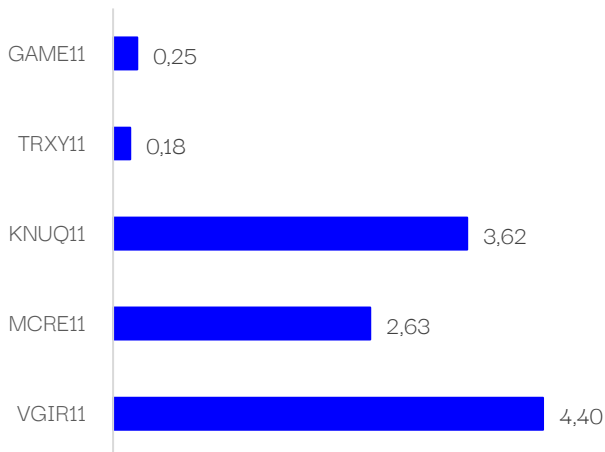
Alocação em ativos de liquidez

Alocação – FIIs (total 5,28%)

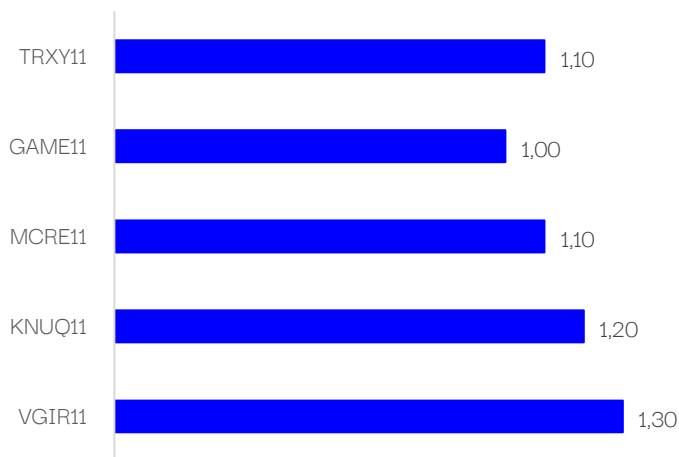


■ VGIR11 ■ KNUQ11 ■ MCRE11 ■ TRXY11 ■ GAME11

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



Distribuição Abril (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 30/04/2026.

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.