

CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Julho 2026



Visão Macroeconômica

A reunião de agosto do Copom deu continuidade ao ciclo de flexibilização monetária iniciado em março, com nova redução de 0,25 p.p. da Selic, para 14,00% a.a.. A ata reconheceu que os efeitos da política monetária restritiva sobre a economia vêm se acumulando gradualmente, com moderação da atividade entre o primeiro e o segundo trimestre e desaceleração recente tanto da inflação cheia quanto de suas medidas subjacentes. O quadro, no entanto, permanece distante de confortável. As expectativas de inflação seguem acima da meta, o mercado de trabalho permanece aquecido e o Comitê avalia que a inflação ainda apresenta pressão de demanda, em um ambiente de incerteza elevada e balanço de riscos assimétrico na direção altista. Nesse contexto, o Copom reforçou que a magnitude do ciclo continuará sendo calibrada de acordo com a evolução dos dados, preservando o caráter restritivo da política monetária.

O comportamento recente dos preços, por sua vez, segue trazendo sinais de arrefecimento. O IPCA avançou 0,07% em julho, desacelerando de 4,64% para 4,44% no acumulado em 12 meses. A melhora foi disseminada entre as principais aberturas do índice: a inflação de preços administrados recuou de 5,52% para 5,10%, a de serviços de 5,90% para 5,84%, a de alimentação no domicílio de 3,01% para 2,54% e a de bens industriais de 2,72% para 2,68%. A média dos núcleos permaneceu praticamente estável, em 4,43%, reforçando que, embora a dissipação das pressões recentes venha ocorrendo de forma relativamente rápida, a inflação ainda permanece em patamar elevado.

Gráfico 1: Focus IPCA 2026

Expectativas para o IPCA de 2026 recuam após forte deterioração no início do ano

Mediana das expectativas para o IPCA de 2026 e dispersão das projeções (± 1 desvio-padrão)

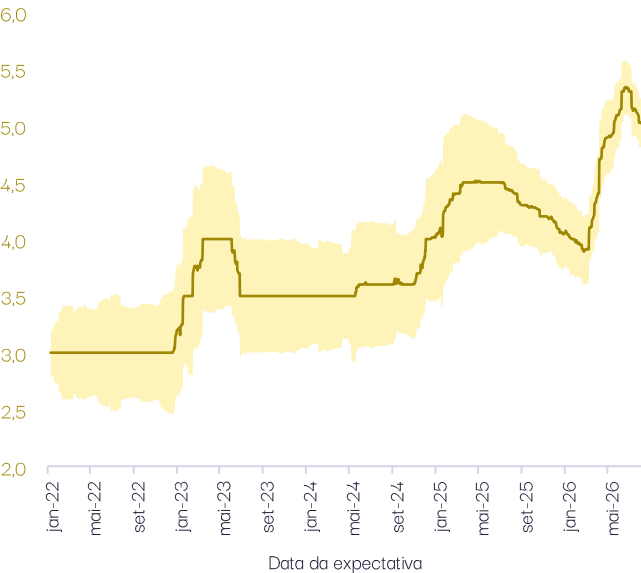
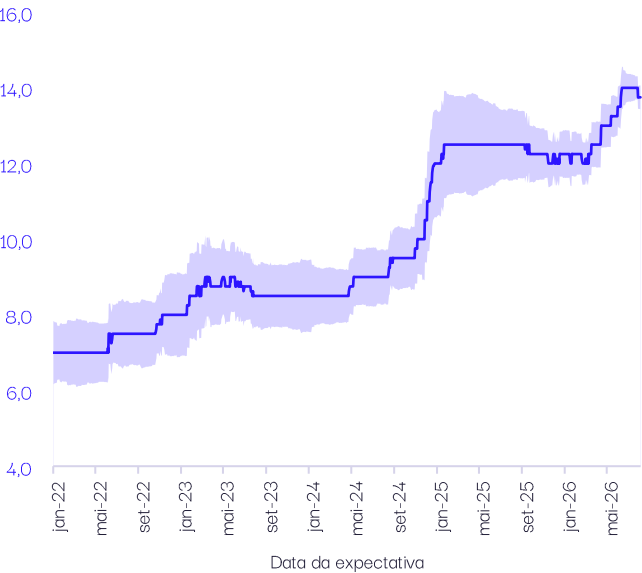


Gráfico 2: Focus Selic 2026

Mesmo com o início dos cortes, mercado projeta Selic em 13,75% no fim de 2026

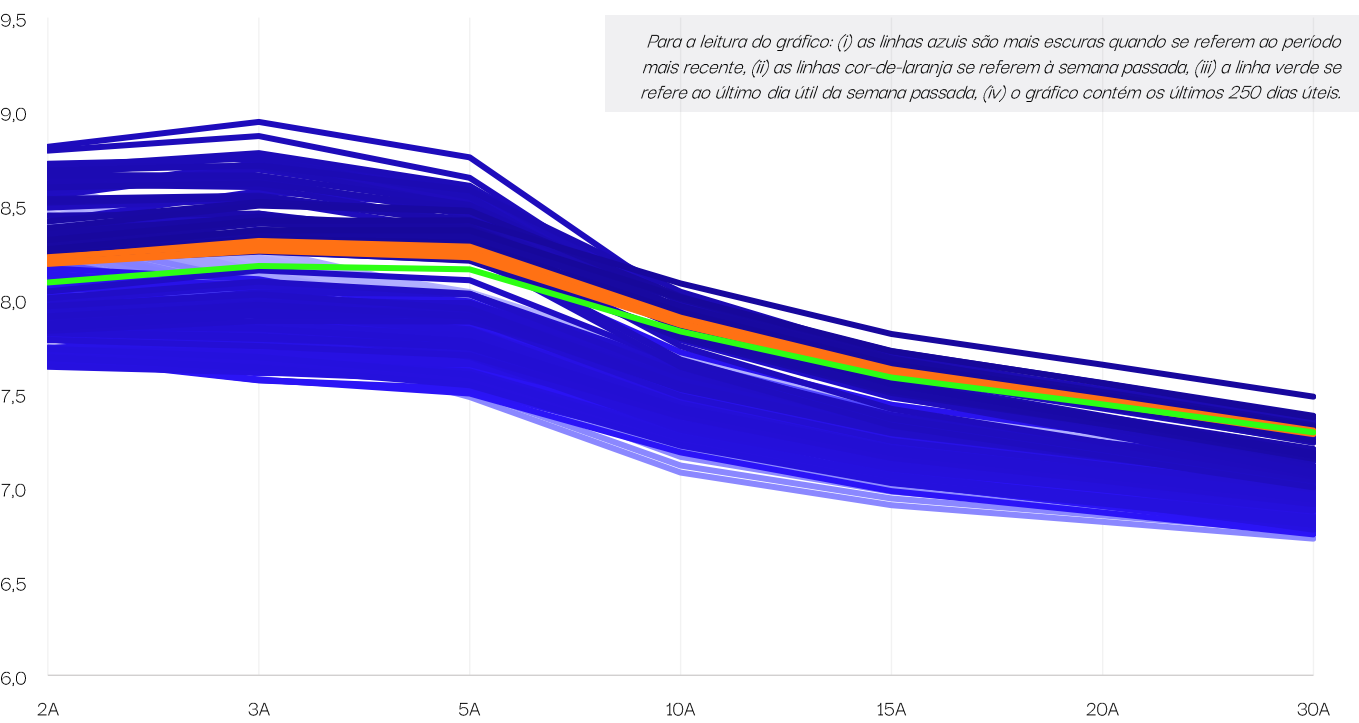
Mediana das expectativas para a Selic no encerramento de 2026 e dispersão das projeções (± 1 desvio-padrão)



Visão Macroeconômica

A melhora recente também começa a aparecer nas expectativas de inflação, que passaram a recuar depois da forte revisão para cima observada ao longo do primeiro semestre. A cautela, contudo, permanece evidente nas projeções para os juros. Embora o ciclo de cortes já esteja em curso, a mediana das expectativas aponta para uma Selic de 13,75% a.a. ao final de 2026, incorporando apenas mais uma redução de 0,25 p.p. até dezembro. A perspectiva atual contrasta fortemente com as projeções formuladas quando 2026 ainda era um horizonte mais distante e ilustra o processo de sucessivas reprecificações ocorrido nos últimos anos. Assim, os dados mais favoráveis de inflação e atividade permitiram ao Banco Central avançar na flexibilização, mas ainda não foram suficientes para produzir uma expectativa de queda mais profunda dos juros no curto prazo.

Gráfico 3: Curvas de juros reais futuros - IDKa IPCA (% a.a.)



Fonte: ANBIMA. Elaboração **cy.search**

A manutenção de condições financeiras restritivas também pode ser observada na curva de juros reais futuros. As curvas mais recentes do IDKa IPCA permanecem na faixa superior dos níveis observados ao longo do último ano, inclusive em prazos mais longos. Esse comportamento reflete um conjunto amplo de riscos que continua sendo incorporado aos preços dos ativos: além da persistência da inflação e da desancoragem das expectativas, permanecem relevantes as incertezas fiscais, geopolíticas e externas. No caso fiscal, o próprio Copom voltou a destacar que dúvidas sobre a estabilização da dívida e a condução da política econômica podem elevar o prêmio de risco e afetar a parte mais longa da curva de juros. Assim, o início da redução da Selic não deve ser interpretado como uma normalização mais ampla das condições financeiras.

Visão Macroeconômica

O movimento mais favorável da inflação é importante, mas ainda não permite extrapolar mecanicamente a desaceleração recente para os próximos meses. Além das incertezas associadas ao cenário fiscal, à atividade, aos conflitos geopolíticos e aos preços de commodities, **ganha relevância um novo risco de oferta: a intensificação do El Niño ao longo do segundo semestre**. O próprio Copom incluiu entre os riscos altistas para a inflação os possíveis efeitos de choques climáticos sobre a produtividade agrícola e os custos de energia.

O El Niño ocorre quando as águas do Pacífico equatorial ficam mais quentes do que o normal, alterando os padrões de chuva e temperatura em diferentes regiões do mundo. **O aquecimento observado até aqui já coloca o episódio de 2026 em trajetória próxima à dos maiores El Niños das últimas décadas**. A principal incerteza, portanto, não está mais na ocorrência do fenômeno, mas em quão extremo poderá ser seu pico e, sobretudo, em como seus efeitos climáticos se distribuirão entre as diferentes regiões.

Gráfico 4: RONI histórico

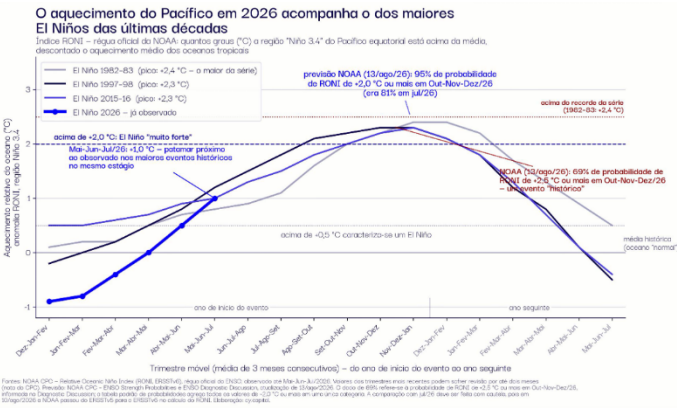
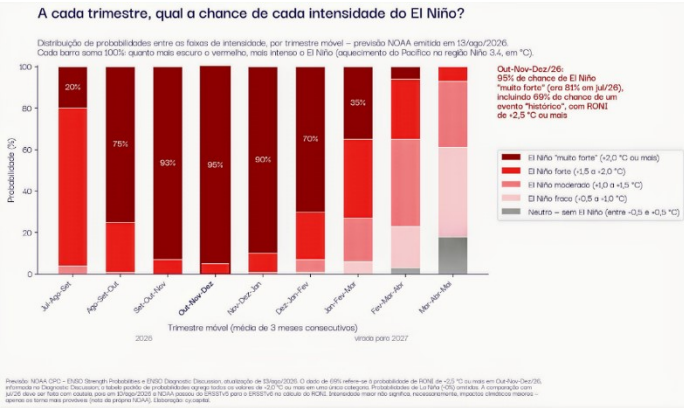


Gráfico 5: Probabilidades



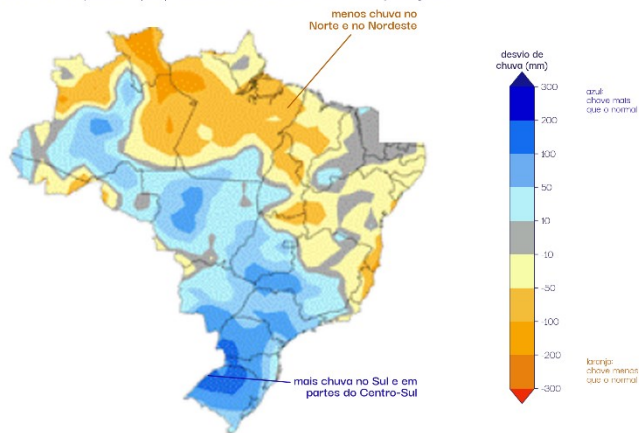
As projeções da NOAA reforçam a perspectiva de uma intensificação expressiva do fenômeno. Na atualização de 13 de agosto, a probabilidade de o El Niño atingir a categoria “muito forte” chegou a 95% para o trimestre entre outubro e dezembro, ante 81% na rodada de julho. Além disso, a NOAA estima em 69% a chance de o RONI alcançar +2,5°C ou mais no período, patamar superior ao maior registro da série histórica desde 1950. A própria instituição ressalva, no entanto, que um evento mais intenso não implica necessariamente impactos climáticos proporcionalmente maiores; ele aumenta a probabilidade de ocorrência dos padrões tipicamente associados ao El Niño, mas não permite antecipar com precisão onde ou com que intensidade seus efeitos serão sentidos. Para a economia brasileira, o ponto mais importante é justamente como esse fenômeno poderá alterar o regime de chuvas no país.

No Brasil, episódios historicamente fortes de El Niño tendem a produzir um padrão bastante distinto entre as regiões: chuvas abaixo da média sobretudo no Norte e Nordeste e volumes superiores ao normal no Sul e em partes do Centro-Sul. O mapa da **Figura 6** apresenta o padrão médio observado em episódios anteriores e, portanto, não constitui uma previsão de precipitação para 2026.

Visão Macroeconômica

Figura 6: Mapa de precipitação

Onde um El Niño forte mexe na chuva do Brasil – primavera (Set-Out-Nov)



Ainda assim, ele ajuda a dimensionar os canais pelos quais um evento mais intenso pode alcançar a economia doméstica. Alterações relevantes no regime de chuvas podem afetar produtividade e calendário das safras, oferta de alimentos e condições de geração de energia, com possíveis repercussões sobre os preços ao consumidor. O risco climático adiciona, portanto, uma nova fonte de incerteza a um cenário que já permanece condicionado por diferentes vetores.

A melhora recente da inflação e a moderação da atividade ampliaram o espaço para o Banco Central avançar na flexibilização monetária, mas convivem com expectativas ainda desancoradas, incerteza fiscal, tensões geopolíticas, riscos associados aos preços de commodities e um mercado de trabalho ainda resiliente. [A perspectiva de um El Niño excepcionalmente intenso se soma a esse conjunto como um risco adicional de oferta, sobretudo para alimentos e energia.](#)

Essa combinação ajuda a explicar por que, mesmo diante de sinais mais favoráveis na inflação corrente e da continuidade do ciclo de cortes da Selic, o mercado ainda precifica juros nominais e reais em patamares elevados. Para os FIIs de crédito imobiliário, esse ambiente preserva níveis elevados de remuneração dos ativos indexados a CDI e inflação, mas também reforça a importância da qualidade de crédito, das garantias e da adequada precificação dos riscos das operações.

Comentários Cy.capital

O destaque do mês de julho foi a distribuição de R\$ 0,11/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,82%, resultado de uma alocação tanto indexada à inflação quanto ao CDI, com taxa média de IPCA + 10,59% a.a. e CDI + 4,27% 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 16,11%.

Ao longo do mês, realizamos um aporte de R\$ 0,3 MM na SPE referente ao empreendimento Veneza, desenvolvido pela incorporadora Somos, onde o fundo possui 50% de participação.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, ocorreram amortizações extraordinárias relevantes, no valor total de R\$ 11,9 MM, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações, sendo R\$ 7,4 MM no CRI AG7, R\$ 3,5 MM no CRI PG Klabin e R\$ 1,0 MM no CRI Somos - Liv.

O FII encerrou o mês com 93% 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 a que foi realizada, tanto por possuir reserva legal, quanto pela taxa média de alocação do fundo.

Características do Portfólio

R\$ 0,11/cota³

Cota base 10
Distribuição Jul/26

15,82%

Yield Anualizado da
distribuição de Jul/26²

R\$ 1,08/cota

Cota base 100
distribuição média¹

16,11%

Yield Anualizado da
distribuição média²

92,69%

Percentual Alocado

29

CRIs

5

FIIs

3

Co-inc

16.778

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 31/07/26)
R\$ 314.690.721,45

Patrimônio Líquido:

(Data base 31/07/26)
R\$ 346.086.182,72

Planilha de Fundamentos



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

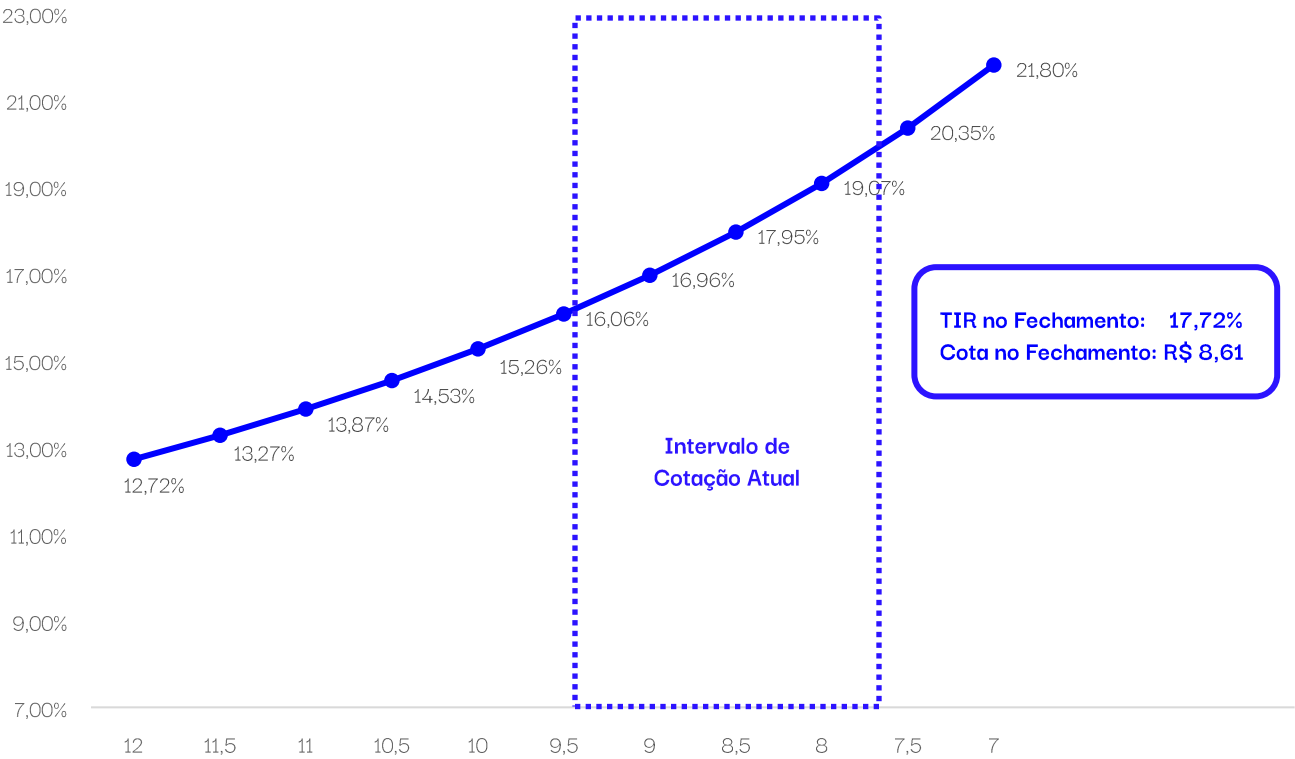
² DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

³ Distribuição de 0,106 por cota

Fluxo Financeiro do Fundo

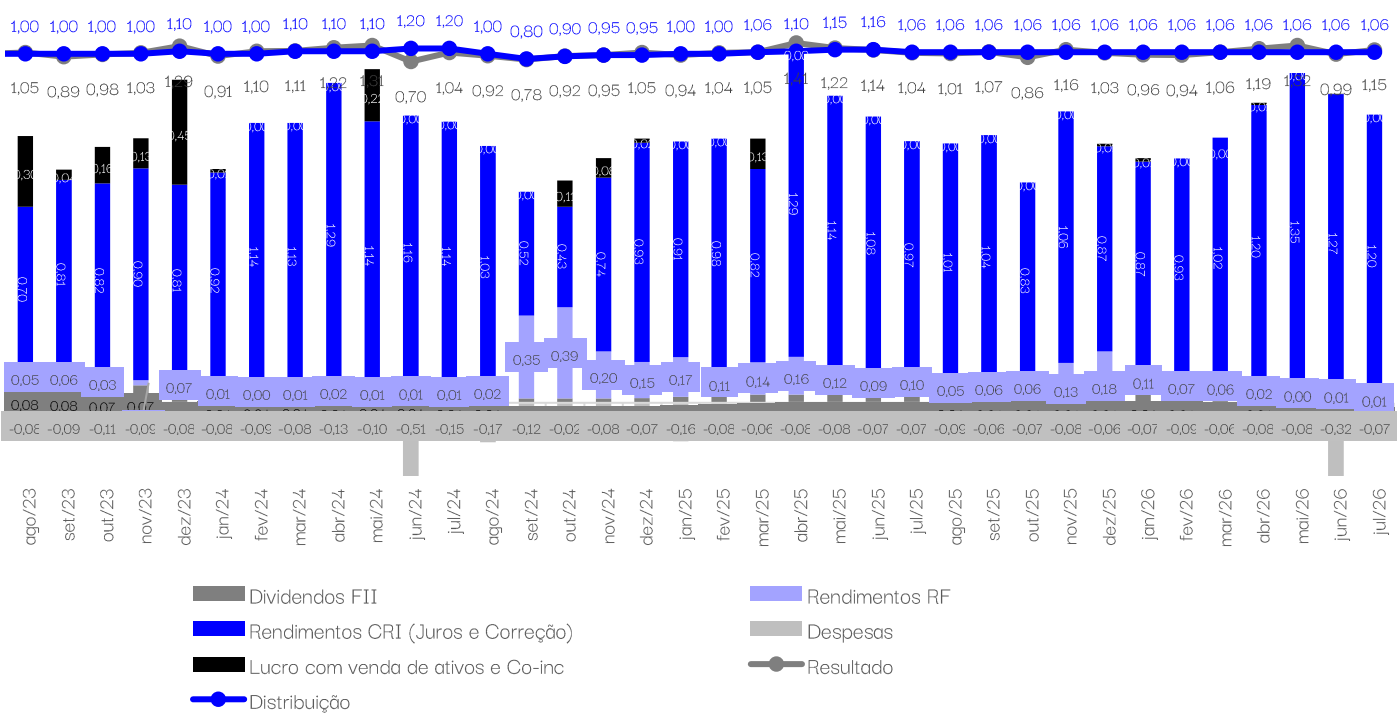
Fluxo Financeiro	Jun/26	Jul/26	6 meses (Fev - Jul)	Desde Nov/21 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	4.628.724	4.377.895	25.472.926	125.377.782
Ganho de Capital RF	29.436	25.221	620.280	13.443.494
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	88	0	38.156	8.803.858
Dividendos FII	116.627	56.490	736.770	5.555.346
Receitas	4.774.875	4.459.606	26.868.131	153.180.480
Despesas Operacionais	-1.165.600	-261.804	-2.574.642	-13.291.521
Despesas	-1.165.600	-261.804	-2.574.642	-13.291.521
Resultado	3.609.275	4.197.801	24.293.489	139.888.959
Distribuição	3.874.241	3.874.241	23.245.447	138.533.068
Distribuição média por cota	0,11	0,11	0,11	0,11

Retorno projetado da carteira em 2026²

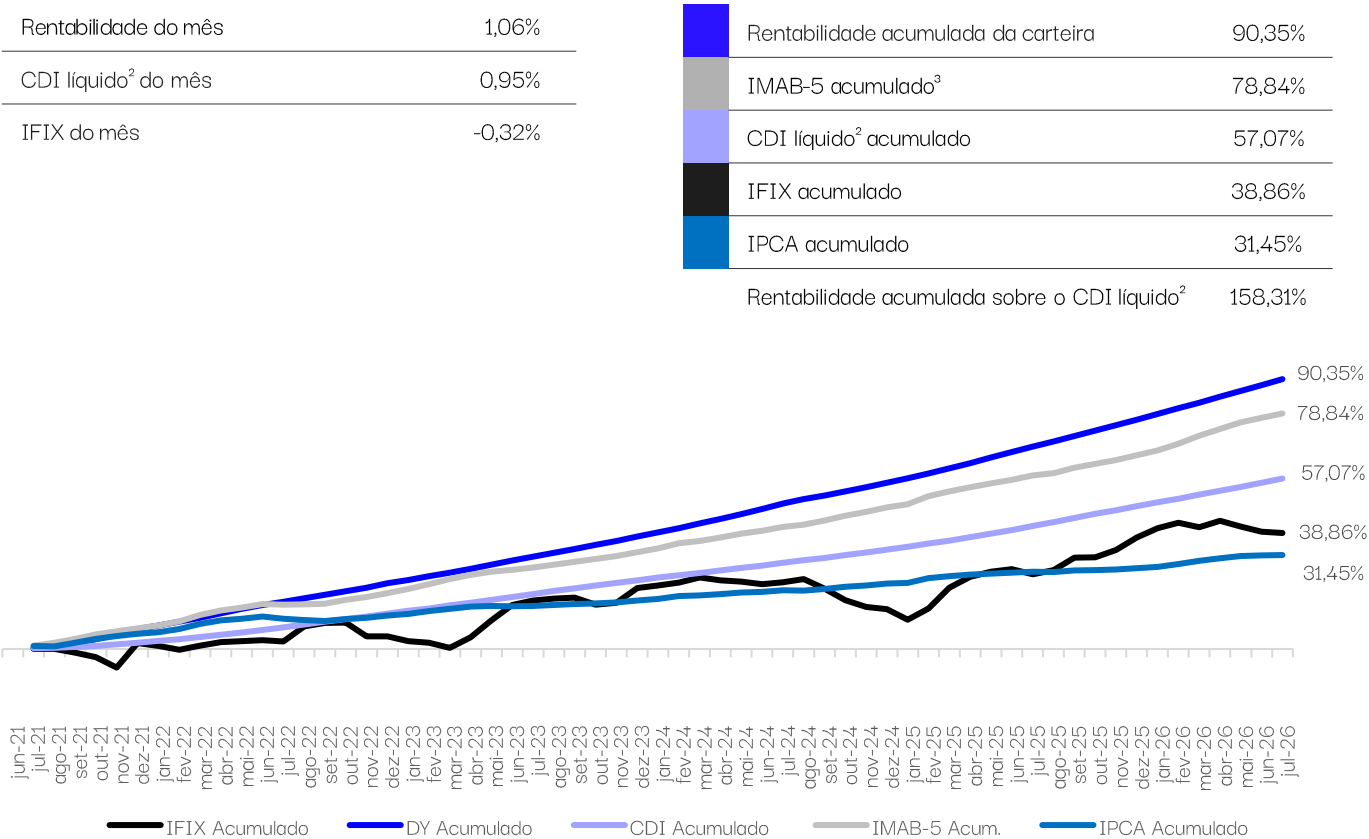


¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.
² Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 31/07/2026 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.
Nota: Até out/2021 tínhamos uma reserva acumulado de cerca de R\$ 265 mil. Reserva final atual de R\$ 1,6 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

- Aporte de R\$ 0,3 MM na SPE da Incorporadora Somos (empreendimentos Av. Venezuela)
- Amortização do CRI AG7 no valor de R\$ 7,4 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Amortização do CRI PG Klabin no valor de R\$ 3,5 MM devido a amortização prevista na estrutura da operação.
- Amortização do CRI Somos Liv no valor de R\$ 1,0 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	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,00%	Não	25,2	26,9	7,76%	abr/24	mar/39	37%	7,6
2	CRI	PG Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	31,2	26,3	7,61%	out/24	jul/27	53%	4,0
3	CRI	Shopping Downtown 23H0153033	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	12,00%	Não	32,3	20,3	5,86%	dez/23	set/28	75%	2,2
4	CRI	Hyde Park 24J3446261	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	20,0	19,7	5,69%	nov/24	out/27	23%	3,0
5	CRI	PHV II 26C4802988	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	12,00%	Não	19,7	18,9	5,47%	mar/26	mar/33	49%	3,5
6	CRI	SWA - Horizon 25D4088622	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,50%	Sim	19,5	17,8	5,15%	mai/25	abr/29	51%	2,9
7	CRI	Shop. Ponta Negra 25G3333952	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,70%	Não	15,7	15,2	4,39%	ago/25	jul/35	31%	5,1
8	CRI	MRV Flex II 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	25,0	14,2	4,11%	set/24	mar/33	63%	3,5
9	CRI	AG7 24K2327902	Residencial	Obra	DI mensal	4,90%	Sim	20,0	12,7	3,66%	nov/24	nov/28	41%	3,0
10	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
11	CRI	Pulv. Res. III 23K3894802	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,00%	Não	14,8	10,9	3,16%	out/24	jul/27	38%	4,7
12	CRI	Somos - Liv 26D0100916	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	4,15%	Não	13,0	10,5	3,03%	abr/26	mar/29	49%	2,6
13	CRI	Pulv. Res. 21L0735965	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	10,4	3,01%	dez/21	jan/39	54%	5,7
14	CRI	Habitasul 24J5055187	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	11,90%	Não	15,3	10,4	3,01%	nov/24	set/38	19%	6,0
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	9,0	2,60%	ago/23	out/33	77%	3,1
17	CRI	Daxo 24F2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Sim ²	8,4	8,4	2,44%	mai/24	set/27	38%	3,0
18	CRI	Solidi 25B2272338	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	8,0	7,9	2,29%	fev/25	mar/38	32%	0,9
19	CRI	RNI 22F1178070	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	6,2	1,80%	mai/22	mai/33	39%	4,0
20	CRI	São Benedito 22L1607693	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	6,0	1,72%	fev/23	jan/30	62%	3,3
21	CRI	Lendme 23G2246560	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	5,7	1,66%	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	Shop. Ponta Negra II 26B2033806	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,05%	Não	4,0	4,0	1,15%	fev/26	fev/36	48%	5,1
23	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	3,7	3,7	1,06%	jul/24	jul/27	57%	3,0
24	CRI	Bari 3 23B0508037	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	3,5	1,02%	mar/23	mai/43	38%	3,7
25	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,7	3,4	0,97%	jan/24	set/34	65%	5,1
26	CRI	Haras Larissa 25C3746712	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	6,0	3,2	0,93%	mar/25	mar/29	23%	2,3
27	CRI	Aquisição - SP 22H116780	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	8,80%	Não	10,3	3,2	0,91%	ago/22	ago/27	70%	4,0
28	CRI	Helbor 22H1104501	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	0,8	0,22%	set/22	ago/27	80%	2,5
29	CRI	Ampla 25B3290306	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	2,0	0,4	0,11%	abr/25	ago/28	43%	2,8
30	Co-Inc	Somos ALT-65	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	9,8	9,8	2,82%	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	3,3	3,3	0,97%	dez/25	set/30	-	4,8
33	Caixa ⁵	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	25,3	25,3	7,31%	-	-	-	-

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	PMIS11	Paramis	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.606.592	0,46%	5,87%	11,93%
2	FII	MCRE11	Mauá	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.123.228	0,32%	8,57%	17,14%
3	FII	XPCI11	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	878.473	0,25%	5,70%	11,56%
4	FII	OPTS11	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	821.034	0,24%	5,89%	11,68%
5	FII	KNUQ11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	186.931	0,05%	7,21%	15,26%

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.

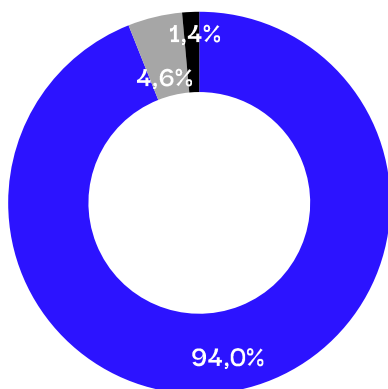
⁴ Todas as operações com risco de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em Repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

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



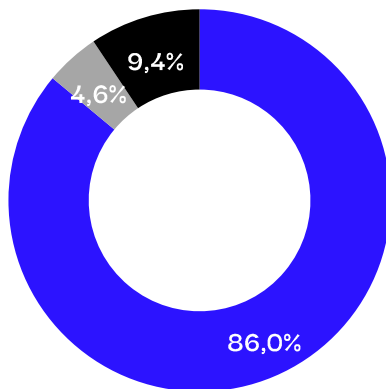
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador¹



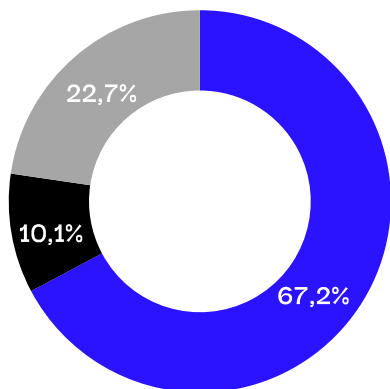
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,59%	10,92%
CDI+	4,27%	4,27%
INCC+	25,60%	25,60%

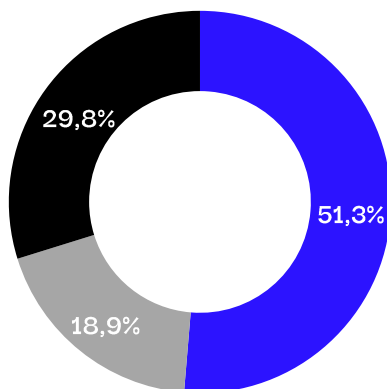
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



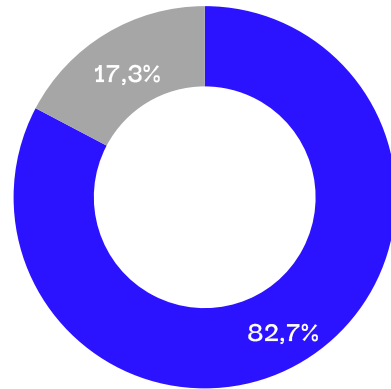
■ Sudeste ■ Sul ■ Outras regiões

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

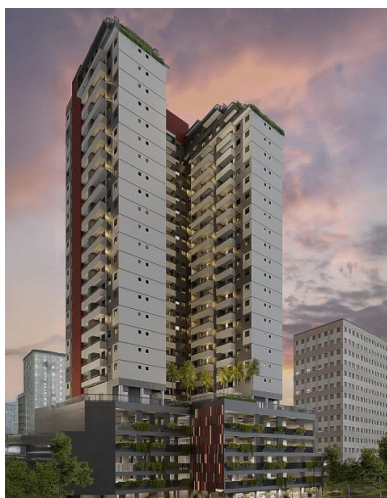


CRI RNI

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



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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



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)



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

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 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

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



Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Bari III

ATIVO 22IO099580

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 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%.



CRI Pulverizado Residencial

ATIVO 21LO735965

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio

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



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

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 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 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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



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



HABITASUL
Uma relação de vida.

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)

Mais informações sobre os ativos do portfólio



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) + $0,60 * (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,30 * \text{Dívida Total}$
- Covenant para liberações: 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



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

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



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%.



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 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



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%.

Mais informações sobre os ativos do portfólio

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

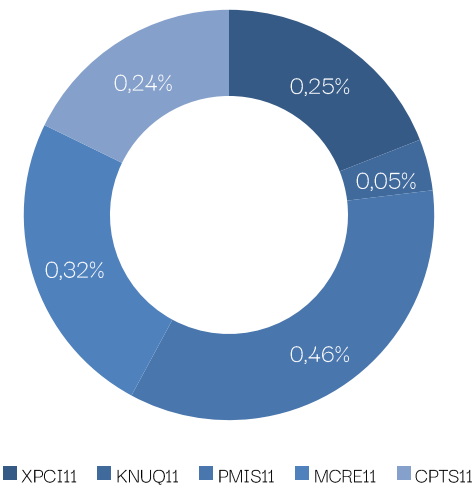
Operação com garantia de unidades residenciais no empreendimento Liv Urban Marista, desenvolvido pela incorporadora Somos em bairro nobre na cidade de Goiânia/GO. A operação conta com as seguintes garantias :

- 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

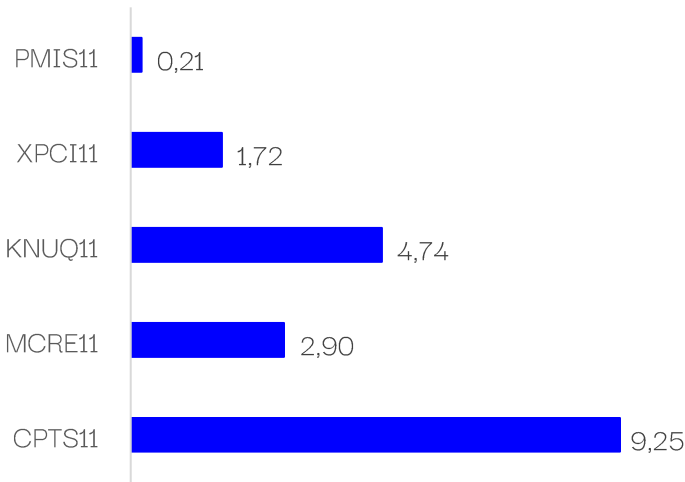


Alocação em ativos de liquidez

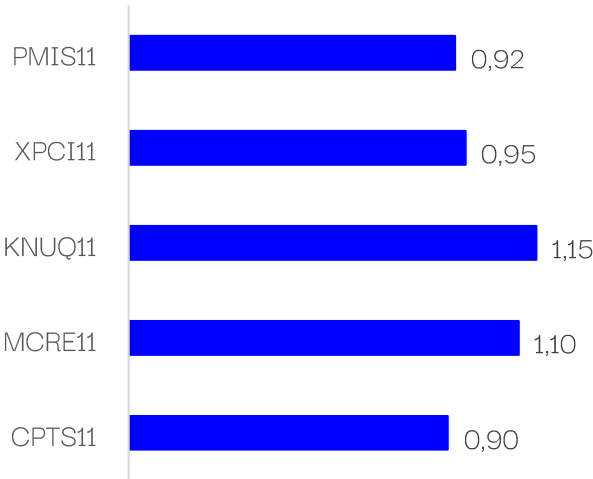
Alocação – FIIs (total 1,33%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Julho (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 31/07/2026.

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.