

CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

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)

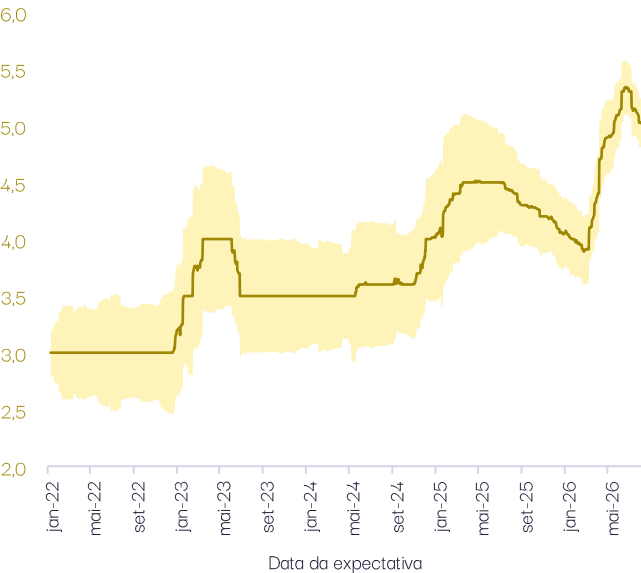
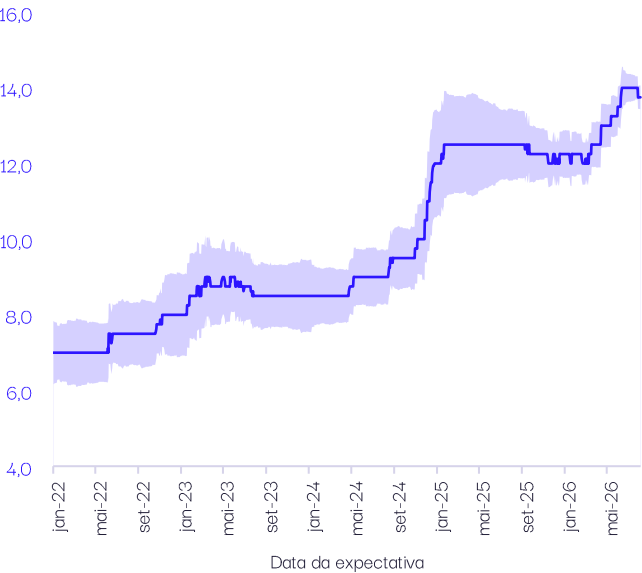


Gráfico 2: Focus Selic 2026

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

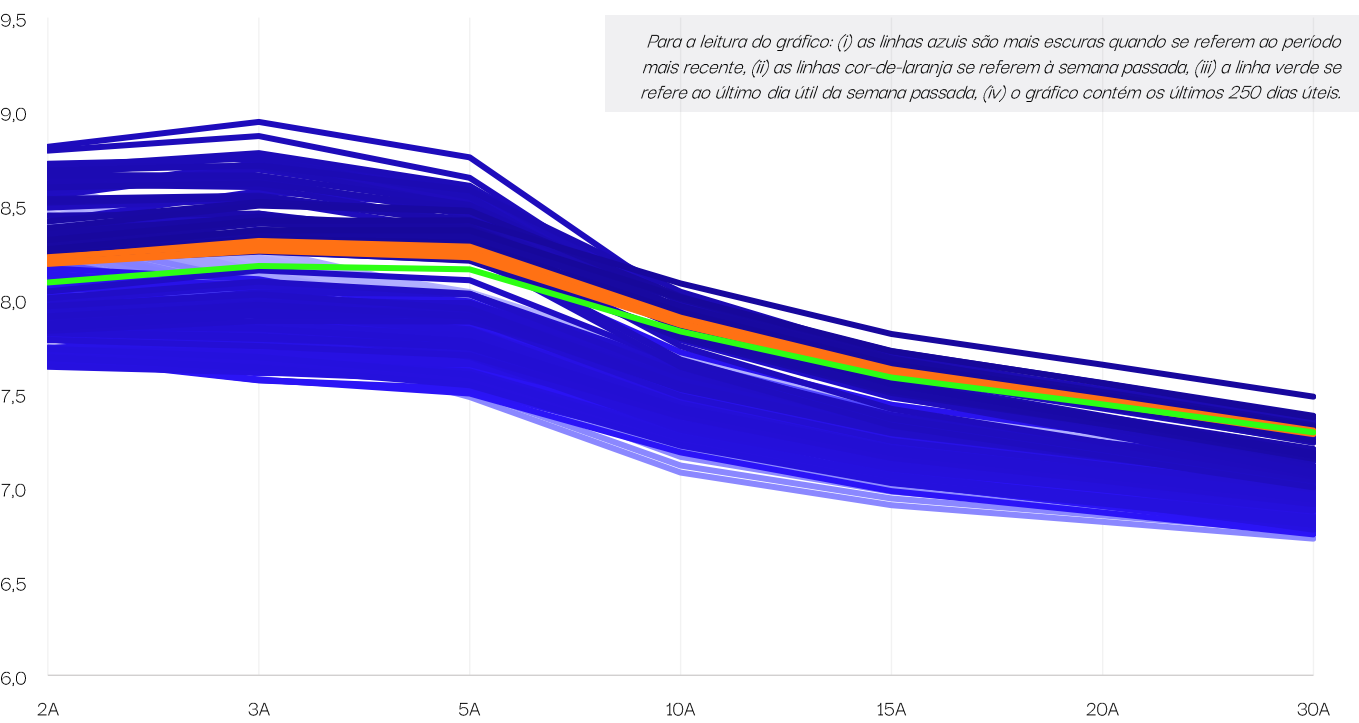
Mediana das expectativas para a Selic no encerramento de 2026 e dispersão das projeções (± 1 desvio-padrão)



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

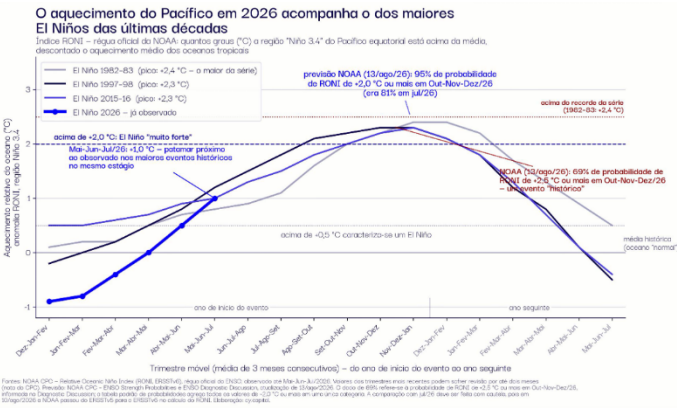
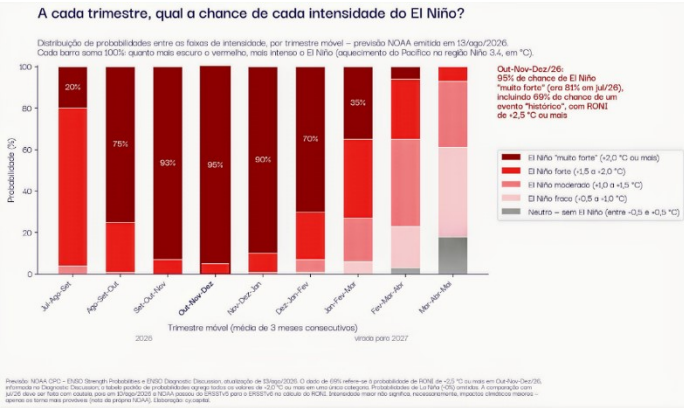


Gráfico 5: Probabilidades



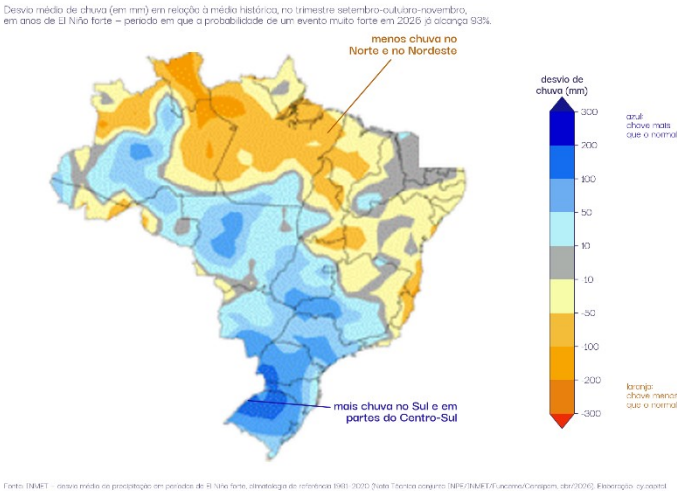
As projeções da NOAA reforçam a perspectiva de uma intensificação expressiva do fenômeno. Na atualização de 13 de agosto, a probabilidade de o El Niño atingir a categoria “muito forte” chegou a 95% para o trimestre entre outubro e dezembro, ante 81% na rodada de julho. Além disso, a NOAA estima em 69% 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 14,26%, resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,61% a.a.

Vale ressaltar que desde o primeiro mês operacional do fundo, em fevereiro de 2024, a distribuição alcançou uma média de R\$ 0,10/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,32%.

Ao longo do mês, integralizamos R\$ 0,2 MM em mais uma operação de originação própria, lastreada em financiamento de obra residencial, na cidade de São Paulo, em projeto desenvolvido pela incorporadora SWA. Este CRI possui taxa de IPCA + 12,50% a.a. e terá mais desembolsos conforme evolução das obras.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, integralizamos R\$ 2,0 MM no CRI CDT, conforme evolução das obras, e realizamos um aporte de R\$ 0,5 MM na SPE referente ao empreendimento Level Home Resort, desenvolvido pela incorporadora Somos. Também houve amortização extraordinária de R\$ 2,3 MM no CRI PG – Klabin, conforme mecanismos previstos na estruturação da operação.

No final do mês de julho iniciamos a 2ª oferta pública de emissão de cotas do fundo, no valor de R\$ 350 MM e preço de R\$ 9,80 por cota. Como exposto em nossa Visão Macroeconômica, a gestão considera o momento oportuno para alocação em operações de crédito, baseado nos elevados níveis de remuneração dos ativos indexados a CDI e inflação, mas mantendo a estratégia de originação própria, possuindo assim cautela na análise do crédito, das garantias e da estrutura. Desta forma a gestão conta com um pipeline robusto de novas operações, com taxas superiores à média do portfólio atual, podendo gerar um acréscimo significativo no resultado futuro.

O fundo encerrou o mês com aproximadamente 94% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de 84% serem de originação 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 a que foi realizada, tanto por possuir uma reserva legal relevante, quanto pelo aumento da taxa média de alocação do fundo.

Características do Portfólio

R\$ 0,11/cota

Cota base 10
Distribuição Jul/26

14,26%

Yield Anualizado da
distribuição de Jul/26¹

R\$ 0,10/cota

Cota base 10
distribuição média¹

12,32%

Yield Anualizado da
distribuição média¹

93,78%

Percentual Alocado

19

CRIs

3

FIIIs

1

Co-inc

4.970

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 FIIIs 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 31/07/26)

R\$ 207.000.538,34

Patrimônio Líquido:

(Data base 31/07/26)

R\$ 207.000.538,34

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.

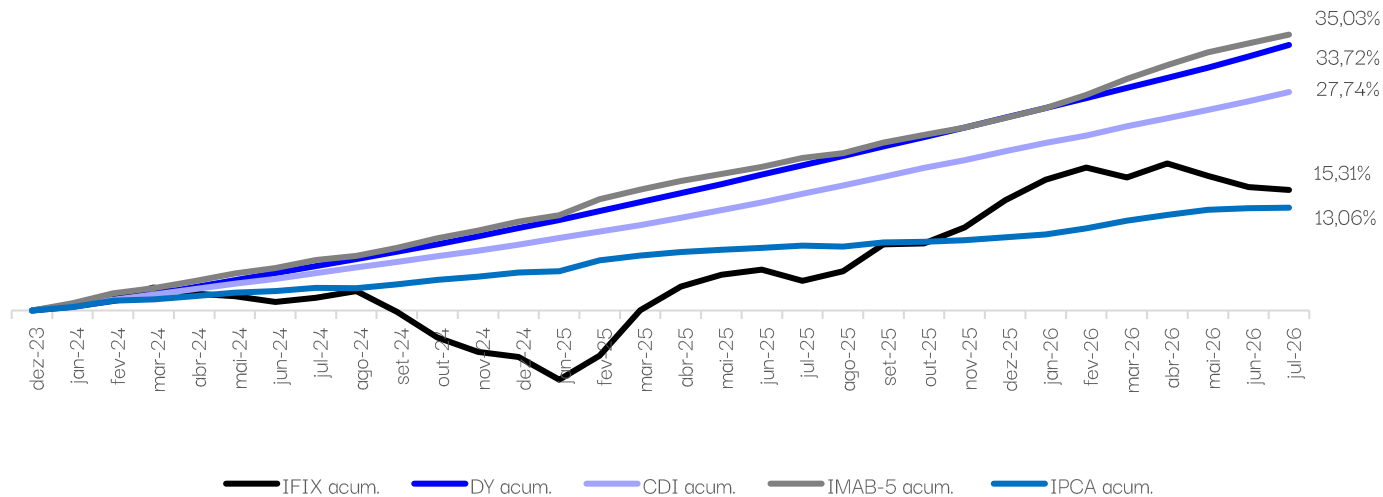
² Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Jun/26	Jul/26	6 meses (Fev-Jul)	Desde Fev/24 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	2.521.267	2.468.130	13.869.934	58.274.091
Ganho de Capital RF	58.865	133.080	538.553	7.980.767
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	2.259	33.823	159.879	848.707
Dividendos FII	96.341	74.429	609.909	1.233.367
Receitas	2.678.732	2.709.462	15.178.275	68.336.932
Despesas Operacionais	-547.301	-222.126	-1.661.552	-7.186.053
Despesas	-547.301	-222.126	-1.661.552	-7.186.053
Resultado ³	2.131.431	2.487.336	13.516.723	61.150.879
Distribuição ³	2.312.333	2.312.333	13.033.149	60.414.948
Distribuição média por cota ¹	0,11	0,11	0,10	0,10

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,10%	Rentabilidade acumulada da carteira	33,72%
CDI líquido ² de mês	0,95%	IMAB-5 acumulado ⁴	35,03%
IFIX do mês	-0,32%	CDI líquido ² acumulado	27,74%
		IFIX acumulado	15,31%
		IPCA acumulado	13,06%



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

² CDI mensal descontando alíquota de imposto de 22.50%.

³ Até jan/24 tínhamos uma reserva acumulado de cerca de R\$ 36 mil. Reserva final atual de R\$ 0,8 MM.

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

Nota²: Reserva de IPCA acumulada de 4,2 MM.

Movimentações no Portfólio

- Terceira Integralização do CRI CDT no valor de R\$ 2,0 MM.
- Primeira Integralização do CRI SWA Horizon no valor de R\$ 0,2 MM.
- Aporte de R\$ 0,5 MM na SPE da Incorporadora Somos (empreendimentos Level Home Resort)
- Amortização do CRI PG - Klabin no valor de R\$ 2,3 MM devido a amortização prevista na estrutura da operação.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo ⁵	Index	Taxa. Aquisição	Carência ¹	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ⁴ (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Sim ²	21,2	20,5	9,94%	jun/24	set/27	38%	3,0
2	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,11%	Não	19,1	20,0	9,69%	abr/24	mar/39	35%	7,6
3	CRI	PHV II 26C4802988	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	12,00%	Não	18,3	17,6	8,55%	abr/24	ago/29	49%	3,5
4	CRI	PG - Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	20,6	17,1	8,28%	jul/24	jul/27	53%	4,0
5	CRI	EBM - Perm. Fin. 24D3470114 24D3470625 24D3468496	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	12,5	15,9	7,72%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
6	CRI	Pulverizado 1 23L283549	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,70%	Não	21,2	11,3	5,47%	jan/24	out/34	31%	4,1
7	CRI	EBM 24A2020894	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	10,5	5,11%	jan/24	jan/33	32%	4,3
8	CRI	Haras Larissa 25C3750605 25C3750670	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,50%	Não	12,0	9,8	4,74%	ago/25	mar/29	23%	2,3
9	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	9,6	9,4	4,58%	jul/24	jul/27	57%	3,0
10	CRI	CDT 25A1807919	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	8,3	8,2	3,99%	jan/25	mai/28	49%	3,5
11	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	7,7	3,73%	jan/24	set/34	61%	5,1
12	CRI	Shop. Ponta Negra II 26B2033806	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,05%	Não	7,0	7,1	3,46%	fev/26	fev/36	48%	5,1
13	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	6,9	3,34%	jan/24	out/33	77%	3,1
14	CRI	Rio Bravo 24A1588305	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	6,5	3,14%	jan/24	jan/28	34%	4,0
15	CRI	Shopping Downtown 23H0153033	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	4,5	2,19%	jan/24	set/28	75%	2,2
16	CRI	Solidi 25B2272338	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	3,7	3,7	1,78%	fev/25	mar/38	32%	0,9
17	CRI	MRV Flex 2 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	2,0	0,96%	set/24	mar/33	63%	3,4
18	CRI	Ampla 25B3290306	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	3,0	0,5	0,26%	abr/25	ago/28	43%	2,8
19	CRI	SWA - Horizon 25D4088622	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,50%	Sim	0,2	0,2	0,10%	jul/26	abr/29	51%	2,9
20	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	6,0	9,1	4,42%	jan/24	abr/28	-	-
21	Caixa ³	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	12,8	12,8	6,22%	-	-	-	-

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\$ 2.312.332,88.

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

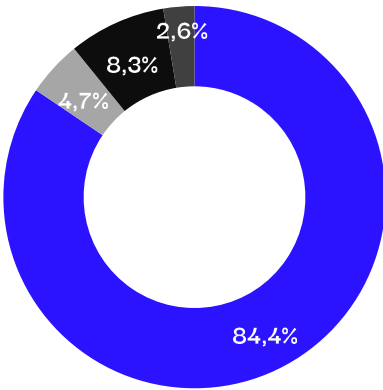
⁵ Todas as operações de financiamento de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

Portfólio Atual

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	TRXY11	TRX	Fundo Imobiliário	IPCA+	3.945.059	1,91%	7,30%	14,59%
2	FII	MCRE11	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	672.901	0,33%	8,66%	17,32%
3	FII	KNUO11	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	184.287	0,09%	7,21%	15,27%

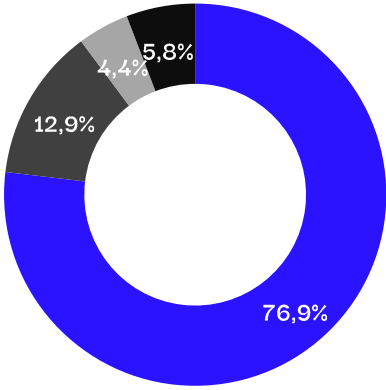
Alocações

Por tipo de Ativo



CRI
Co-Inc
Permuta
FII

Por indexador¹



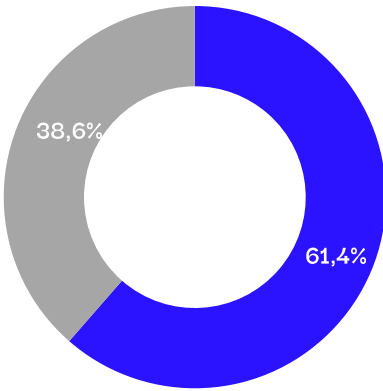
IPCA+
INCC+
DI
IGPM

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,61%	10,91%
CDI+	4,50%	4,53%
INCC+	24,72%	24,72%
IGPM+	9,30%	9,84%

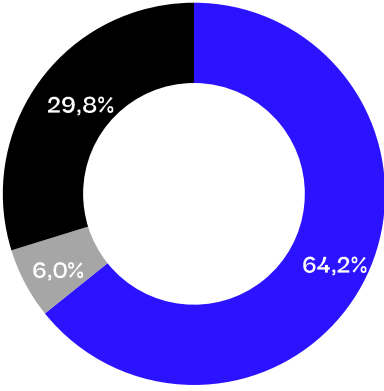
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

Por região



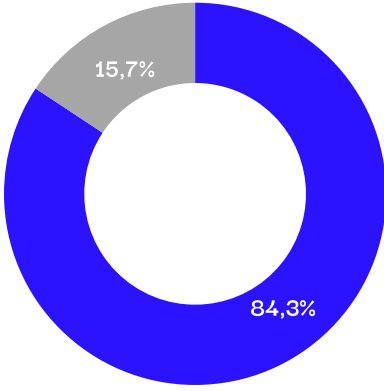
Sudeste
Demais regiões

Por segmento³



Residencial
Pulverizado
Comercial

Por Originação



Originação Própria
Mercado

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio

CRI Epiroc

ATIVO 21L0735965



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

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



CRI Ampla

ATIVO 25B3290306

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

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



CRI Shopping DownTown

ATIVO 23H0153033

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI 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%.



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 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



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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



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.



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 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: $0,90 * (\text{Receável Pós Obra}) + 0,60 * (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,15 * \text{Dívida Total}$
- 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: $(\text{Receável Pós Obra}) + 0,60 * (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,30 * \text{Dívida Total}$
- Covenant para liberações: $\text{Receável Pós Obra} \geq 1,20 * \text{Dívida Total}$
- 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 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 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



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

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 SWA - Horizon

ATIVO 25D4088622

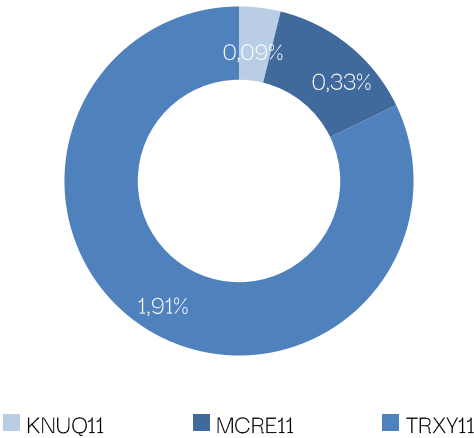
Financiamento de obra residencial no bairro Vila Aricanduva, São Paulo/SP:

- 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

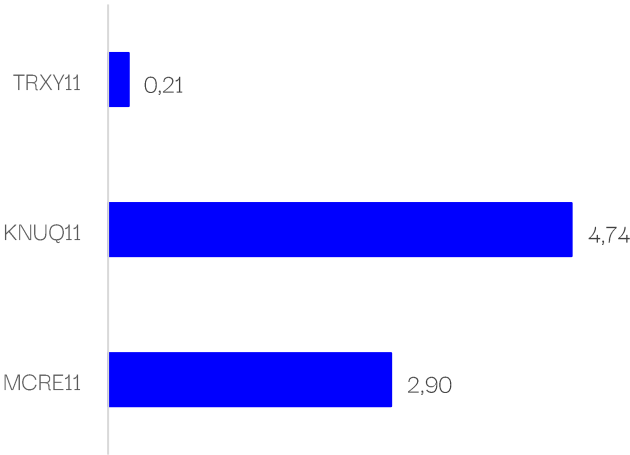


Alocação em ativos de liquidez

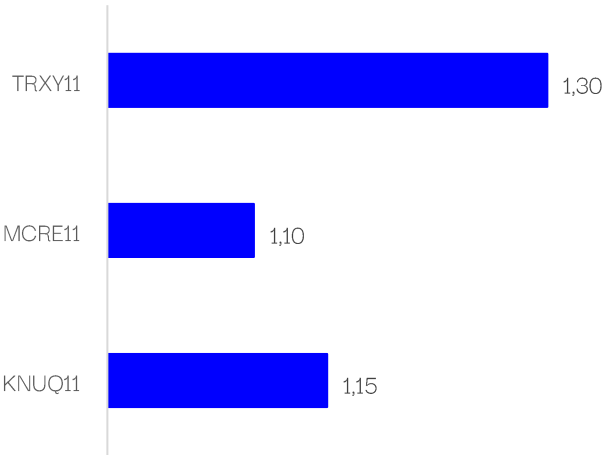
Alocação – FIIs (total 2,33%)



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



Distribuição Julho (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 31/07/2026.

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.