cy.capital

CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

Setembro 2026



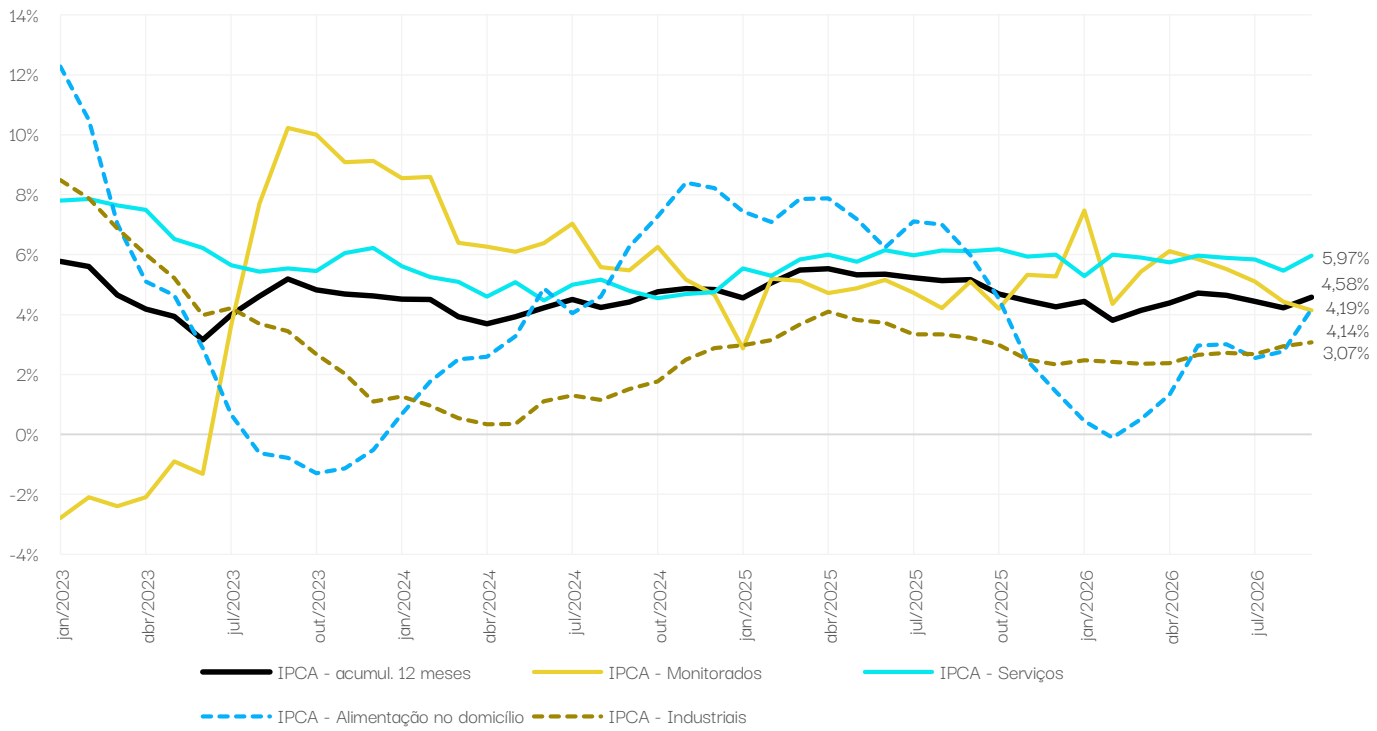
Visão Macroeconômica

O cenário internacional permanece desafiador, marcado pelas pressões inflacionárias associadas ao petróleo e pela elevação dos juros de longo prazo nas principais economias. A combinação entre incerteza geopolítica, déficits fiscais elevados e maiores custos de financiamento dos governos contribuem para esse movimento. Para as economias emergentes, esse ambiente adiciona volatilidade às condições financeiras e exige cautela na condução da política monetária.

No Brasil, o IPCA avançou +0,82% em setembro, após a deflação de -0,32% em agosto. No acumulado em 12 meses, a inflação passou de 4,22% para 4,58%, voltando a superar o limite superior do intervalo de tolerância da meta. O resultado mensal foi influenciado pela alta da energia elétrica residencial, com o encerramento do bônus de Itaipu, além de aumentos em alimentação e transportes. Parte dessa oscilação, portanto, reflete a reversão de um alívio pontual observado no mês anterior.

A composição do resultado também exige atenção. A inflação de serviços acelerou de 5,46% para 5,97% no acumulado em 12 meses, interrompendo o recuo observado em agosto. Alimentação no domicílio e bens industriais também apresentaram aceleração, enquanto os preços monitorados desaceleraram nessa comparação, apesar da pressão exercida pela energia elétrica no resultado mensal. Assim, embora parte da alta de setembro decorra da reversão de um alívio pontual, a evolução dos demais componentes mostra que as pressões não se restringem a esse efeito. Em particular, a reaceleração dos serviços reforça os desafios para a continuidade da desinflação.

Gráfico 1: IPCA e componentes, variação acumulada em 12 meses (%)



Fonte: IBGE. Elaboração **cy.search**

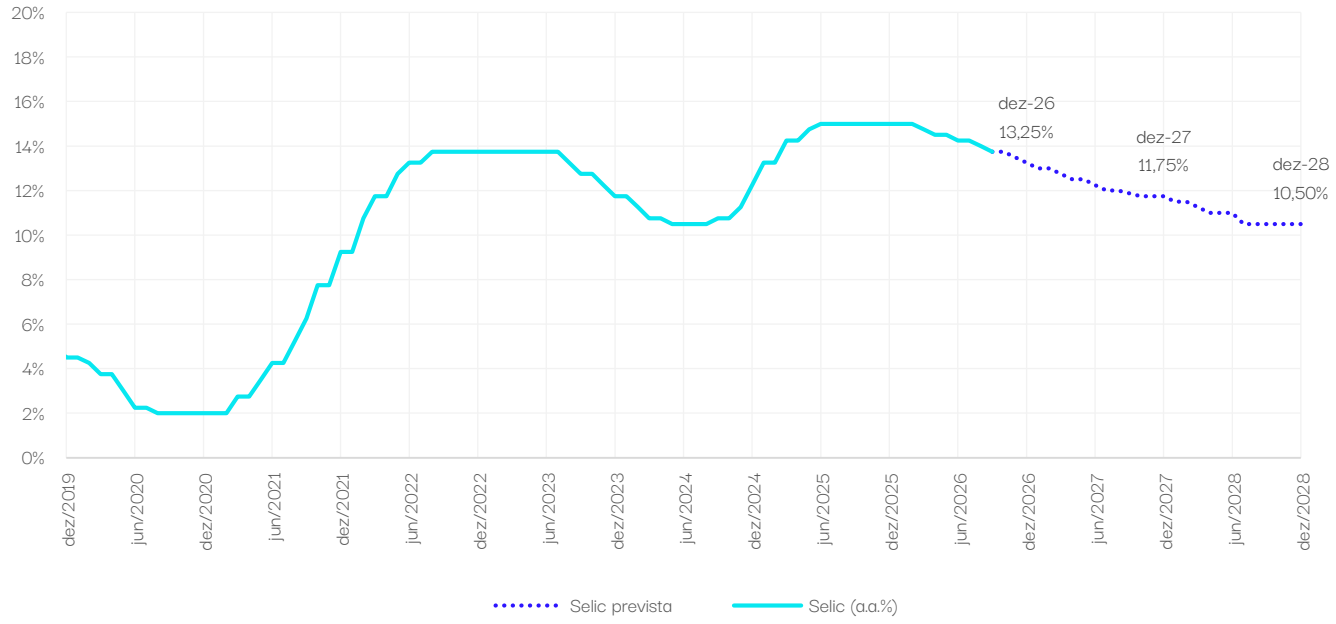
Visão Macroeconômica

Do lado da atividade, os sinais de moderação convivem com um mercado de trabalho ainda aquecido. Essa combinação ajuda a explicar a gradualidade do processo de desinflação: o emprego e a renda sustentam a demanda, enquanto os efeitos acumulados dos juros elevados restringem o crédito e as decisões de consumo e investimento. A intensidade dessa desaceleração será importante para avaliar a evolução da inflação e o espaço para a continuidade da flexibilização monetária.

Nesse contexto, o Copom reduziu a Selic em 0,25 p.p. na reunião de setembro, para 13,75% a.a. A comunicação do Banco Central manteve a ênfase na cautela, diante das expectativas de inflação acima da meta e das incertezas do cenário. A continuidade da redução dos juros permanece, portanto, condicionada à evolução dos dados e à manutenção de uma restrição monetária compatível com a convergência da inflação.

As medianas da pesquisa Focus apresentadas no gráfico 2 apontam para uma Selic de 13,25% a.a. ao final de 2026, 12,00% a.a. em 2027 e 10,50% a.a. em 2028. Essas projeções indicam uma expectativa de queda gradual, com juros ainda elevados ao longo do horizonte considerado. O ritmo desse movimento poderá ser revisto em função da inflação, da atividade e das condições externas.

Gráfico 2: Taxa Selic, histórico e expectativas de mercado



Fonte: BCB. Elaboração **cy.search**

Para os FIIs de crédito que financiam incorporadoras por meio do mercado de capitais, a perspectiva de redução gradual dos juros tende a favorecer as condições de financiamento ao longo do tempo, enquanto o patamar ainda elevado da Selic segue contribuindo para a remuneração das carteiras indexadas ao CDI. A evolução da inflação e da atividade, em conjunto com o cenário externo, continuará orientando o ritmo desse processo e as oportunidades de alocação.

Comentários Cy.capital

O destaque do mês de setembro foi a distribuição de R$ 0,11/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 14,15%, resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,67% 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 12,35%.

Ao longo do mês, integralizamos R$ 26,4 MM em três operações: R$ 2,2 MM no CRI CDT, conforme evolução das obras, e R$ 24,2 MM em duas novas operações de originação própria, lastreadas em duas permutas financeiras com a EBM, incorporadora com mais de 40 anos de atuação. O fundo terá direito à receita líquida de 2 SPEs, com estimativa de retorno de INCC + 14,50% a.a. As transações contam com aval dos sócios e mecanismos de proteção relacionados a atrasos nas obras, à postergação da entrega dos projetos e à velocidade de vendas.

Nas operações do portfólio, houve amortizações extraordinárias relevantes de R$ 2,4 MM no CRI PG - Klabin e R$ 1,0 MM no CRI Pulverizado I, conforme mecanismos previstos na estruturação. Também foi liquidada uma das séries do CRI EBM - Permuta Financeira, lastreada em um dos três empreendimentos da operação, gerando resultado de R$ 3,2 MM, que será distribuído aos cotistas até o final deste semestre.

No final de julho, iniciamos a 2ª oferta pública de emissão de cotas do fundo, de R$ 350 MM, a R$ 9,80 por cota. A gestão considera o momento oportuno para alocação em crédito, pelos elevados níveis de remuneração dos ativos indexados a CDI e inflação, mantendo a estratégia de originação própria e a cautela na análise de crédito, garantias e estrutura. O pipeline robusto reúne novas operações com taxas superiores à média do portfólio atual, podendo ampliar significativamente o resultado futuro. Conforme mencionado nos documentos da oferta, a partir do feedback dos investidores, optamos, em meados de setembro, pela amortização do fundo em 2 anos, a partir de janeiro de 2029, já prevista no regulamento. Essa mudança durante o período de alocação da oferta levou à abertura de uma segunda janela de liquidação, que se encerra em 30 de outubro.

O fundo encerrou o mês com mais de 99% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de aproximadamente 86% serem de originação própria. O portfólio atual é composto por 23 operações, divididas em 22 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 pela taxa média de alocação do fundo.

Características do Portfólio

R$ 0,11/cota
Cota base 10
Distribuição Set/26

14,15%
Yield Anualizado da distribuição de Set/26[1]

R$ 0,10/cota
Cota base 10
distribuição média[1]

12,35%
Yield Anualizado da distribuição média[1]

99,22%
Percentual Alocado

22 CRIs | **3** FIIs | **1** Co-inc

5.200
Cotistas

[1] DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde fev/24 (1° 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.

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 Mercado[2]:
(Data base 30/09/26)
R$ 208.488.744,86

Patrimônio Líquido:
(Data base 30/09/26)
R$208.488.744,86

Planilha de Fundamentos

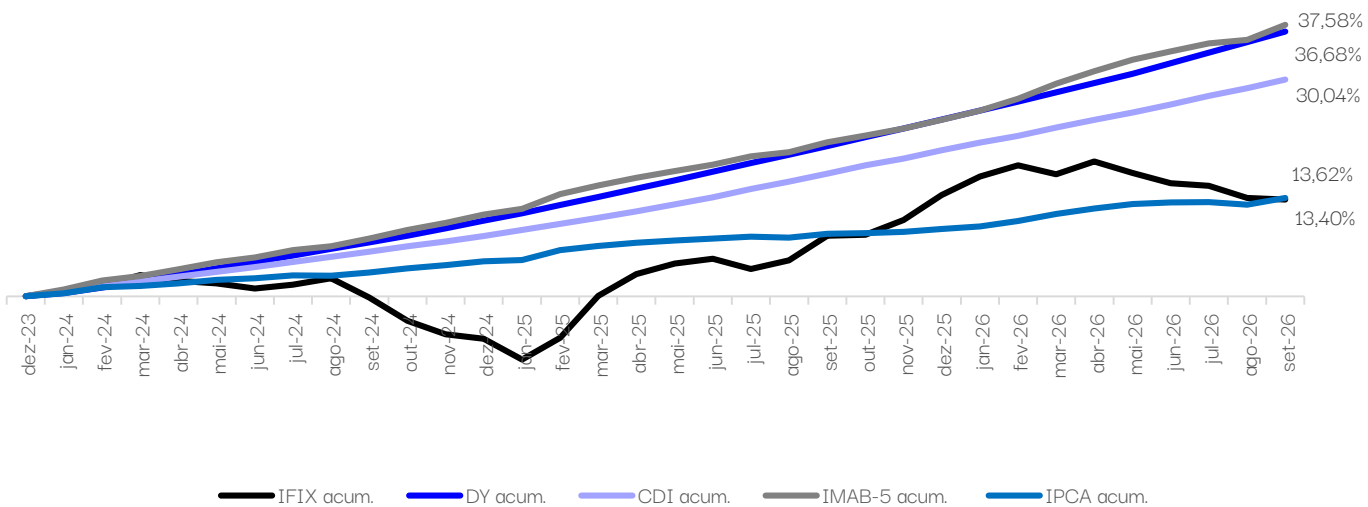
Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Ago/26	Set/26	6 meses (Abr-Set)	Desde Fev/24[1]
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	2.008.732	4.145.757	16.264.695	64.469.468
Ganho de Capital RF	106.198	67.647	441.426	8.154.612
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	2.924	800.693	912.761	1.652.323
Dividendos FII	64.087	63.969	565.751	1.361.423
Receitas	**2.181.940**	**5.078.066**	**18.184.633**	**75.596.938**
Despesas Operacionais	-268.819	-238.446	-1.740.285	-7.693.318
Despesas	**-268.819**	**238.446**	**-1.740.285**	**-7.693.318**
Resultado[3]	**1.913.121**	**4.839.620**	**16.444.348**	**67.903.620**
Distribuição[3]	**2.312.333**	**2.312.333**	**13.453.573**	**65.039.614**
Distribuição média por cota[1]	**0,11**	**0,11**	**0,11**	**0,10**

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,10%
CDI líquido[2] de mês	0,95%
IFIX do mês	-0,20%

Rentabilidade acumulada da carteira	36,68%
IMAB-5 acumulado[4]	37,58%
CDI líquido[2] acumulado	30,04%
IFIX acumulado	13,40%
IPCA acumulado	13,62%



[1] Valores desde fev/24 (1° 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$ 2,9 MM.
[4] Títulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.
Nota[2]: Reserva de IPCA acumulada de 1,7 MM.

Movimentações no Portfólio

- Quinta Integralização do CRI CDT no valor de R$ 2,2 MM.
- Primeira Integralização do CRI EBM – Série 4 no valor de R$ 12,1 MM.
- Primeira Integralização do CRI EBM – Série 5 no valor de R$ 12,1 MM.
- Quitação da 2ª Série do CRI EBM Perm. Fin. no valor de R$ 7,1 MM, gerando resultado de R$3,2MM.
- Amortização do CRI Klabin no valor de R$ 2,4 MM devido a amortização prevista na estrutura da operação.
- Amortização do CRI Pulverizado 1 no valor de R$ 1,0 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	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,11%	Não	19,1	18,3	8,85%	abr/24	mar/39	35%	7,6
2	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Sim[2]	20,1	17,9	8,64%	jun/24	set/27	38%	3,0
3	CRI	PHV II 26C4802988	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	12,00%	Não	18,3	17,8	8,61%	abr/24	ago/29	49%	3,5
4	CRI	Shop. Ponta Negra II 26B2033806	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,05%	Não	16,3	16,6	8,01%	fev/26	fev/36	48%	5,1
5	CRI	CDT 25A1807919	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	12,3	12,2	5,89%	jan/25	mai/28	49%	3,5
6	CRI	EBM - Série 5 26I3392751	Residencial	Permuta financeira	INCC+	9,00%	Sim	12,1	12,1	5,86%	set/26	set/29	n.a	n.a
7	CRI	EBM - Série 4 26I3384990	Residencial	Permuta financeira	INCC+	9,00%	Sim	12,1	12,1	5,86%	set/26	set/29	n.a	n.a
8	CRI	EBM 24A2020894	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	10,3	4,97%	jan/24	jan/33	32%	4,3
9	CRI	PG - Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim[2]	20,6	10,3	4,96%	jul/24	jul/27	53%	4,0
10	CRI	Pulverizado 1 23L2833549	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,70%	Não	21,2	10,1	4,88%	jan/24	out/34	31%	4,1
11	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim[2]	9,6	9,6	4,62%	jul/24	jul/27	57%	3,0
13	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	7,2	3,46%	jan/24	set/34	61%	5,1

[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	Devedor	Segmento	Tipo[5]	Index	Taxa. Aquisição	Carência[1]	Valor Invest. (R$ MM)	Posição Atual[4] (R$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
14	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	6,9	3,33%	jan/24	out/33	77%	3,1
15	CRI	Rio Bravo 24A1588305	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	6,7	3,23%	jan/24	jan/28	34%	4,0
16	CRI	Haras Larissa 25C3750605 25C3750670	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,50%	Não	12,0	6,1	2,96%	ago/25	mar/29	23%	2,3
17	CRI	EBM - Série 3 24D3470625	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	4,0	4,7	2,30%	set/26	abr/29	n.a	n.a
18	CRI	Shopping Downtown 23H0153033	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	4,3	2,06%	jan/24	set/28	75%	2,2
19	CRI	Solidi 25B2272338	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim[2]	3,7	3,6	1,73%	fev/25	mar/38	32%	0,9
20	CRI	EBM - Série 1 24D3468496	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	2,5	2,8	1,39%	set/26	abr/29	n.a	n.a
21	CRI	MRV Flex 2 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	1,9	0,93%	set/24	mar/33	63%	3,4
22	CRI	SWA - Horizon 25D4088622	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,50%	Sim	0,2	0,2	0,10%	jul/26	abr/29	51%	2,9
23	CRI	Ampla 25B3290306	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim[2]	3,0	0,1	0,04%	abr/25	ago/28	43%	2,8
25	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	6,0	9,1	4,39%	jan/24	abr/28	-	-
25	Caixa[3]	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	1,6	1,6	0,78%	-	-	-	-

[1] Considerado caixa aplicado em operações de renda fixa e compromissadas via CRI.

[2] Marcação à Mercado conforme metodologia do administrador do fundo (Banco Daycovall).

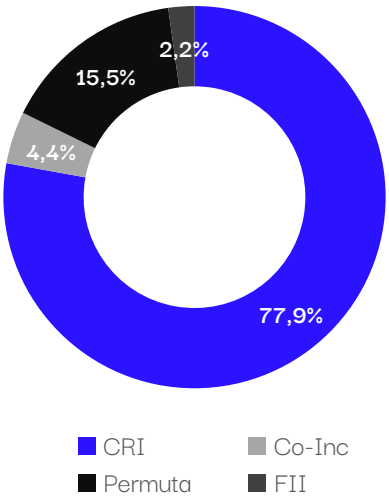
[3] Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 91% residencial.

Portfólio Atual

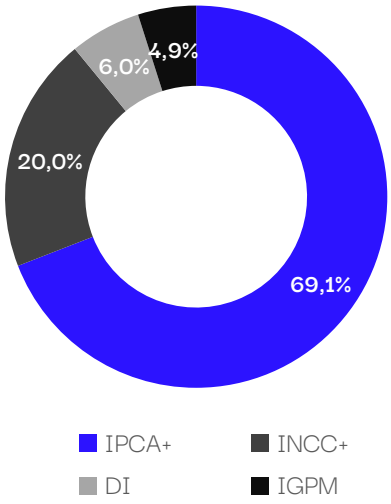
#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R$)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	TRXY11	TRX	Fundo Imobiliário	IPCA+	3.733.804	1,80%	7,30%	14,48%
2	FII	MCRE11	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	594.331	0,29%	8,40%	17,06%
3	FII	KNUQ11	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	180.139	0,09%	7,26%	14,81%

Alocações

Por tipo de Ativo



Por indexador[1]

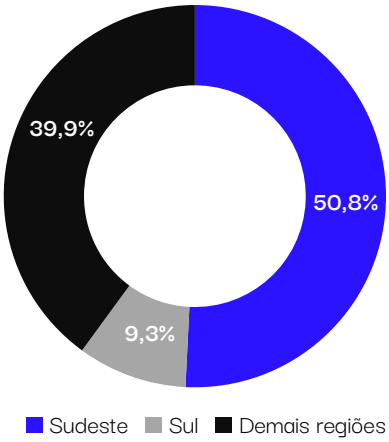


Média de Spread

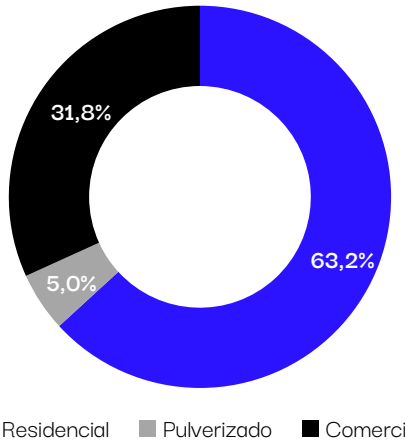
Índice	Curva	MTM[2]
IPCA+	10,67%	10,86%
CDI+	4,50%	4,53%
INCC+	20,42%	20,45%
IGPM+	9,30%	9,74%

- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

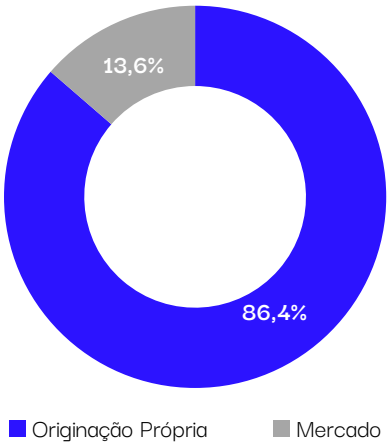
Por região



Por segmento[3]



Por Originação



- Estratégia de alocação em CRIs de originação 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 Daycovall).

[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 | 24D3470625

Operação de permuta financeira com a EBM, incorporadora com mais de 40 anos de atuação, referente ao financiamento da aquisição de 2 terrenos para o desenvolvimento dos empreendimentos: Wish Bueno Six e Wish Aqua, localizados em Goiânia (GO).

O Fundo terá direito a receita líquida das 2 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*(Recebível Pós Obra) + 0,60*(Estoque Residencial) ≥ 1,15*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: (Recebível Pós Obra) + 0,60*(Estoque Residencial) ≥ 1,30*Dívida Total.
- Covenant para liberações: Recebível Pós Obra ≥ 1,20*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

---

CRI EBM – Permuta Financeira II

ATIVOS 26I3384990 | 26I3392751

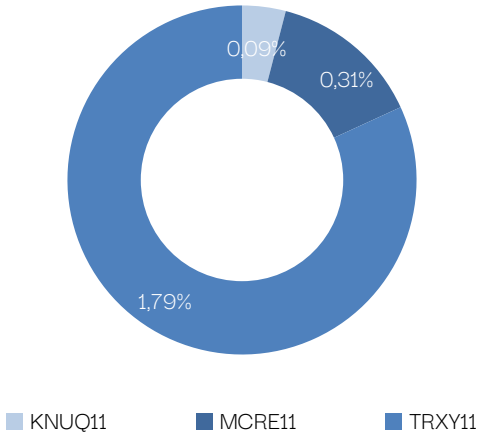
Operação de permuta financeira com a EBM, incorporadora com mais de 40 anos de atuação, referente ao financiamento da aquisição de 2 terrenos para o desenvolvimento dos empreendimentos: Now Alameda das Águas e Smart 36, ambos localizados em Goiânia (GO).

O Fundo terá direito a receita líquida das 2 SPEs, com estimativa de retorno em INCC + 14,50% a.a

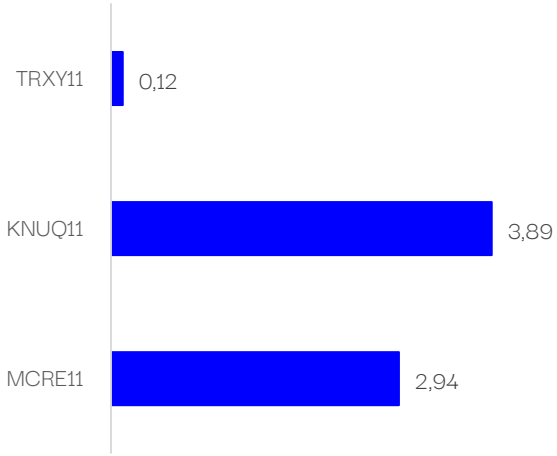
A operação conta com o aval dos sócios e mecanismos de proteção contra atraso de obras, postergação da entrega dos projetos e velocidade de vendas.

Alocação em ativos de liquidez

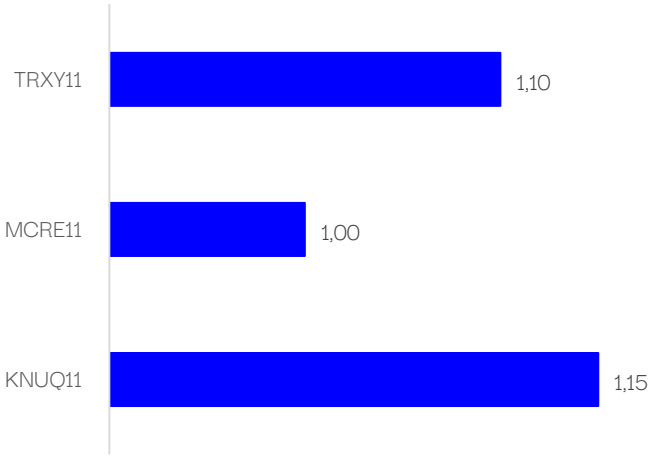
Alocação - FIIs (total 2,18%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias[2] (Volume em Milhões) - Liquidez



Distribuição Setembro (R$/cota) - FIIs[2]



[1]Base de cálculo 30/09/2026.
[2]Os 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

Joaquim Marques

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 referencias 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 Credito (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.