

CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Março 2025

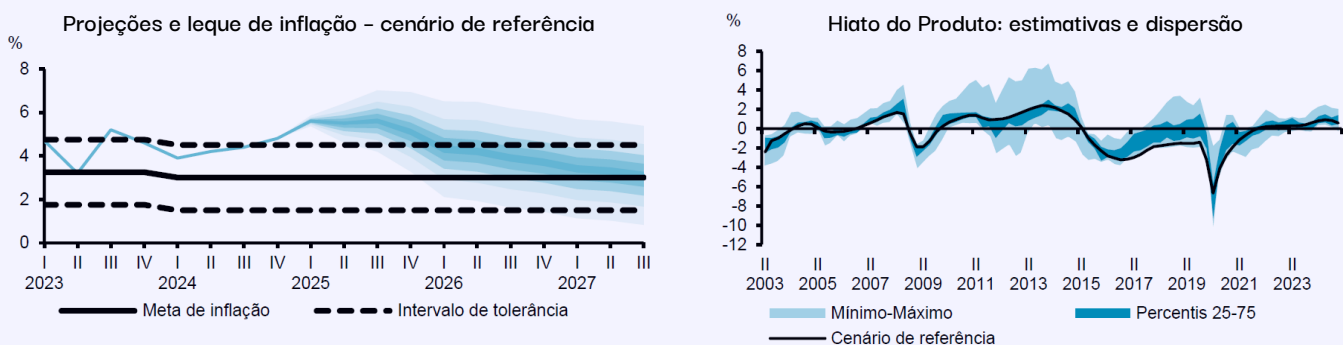


Visão Macroeconômica

O ambiente macroeconômico segue desafiador, mas há sinais que indicam possíveis pontos de inflexão à frente. A inflação ainda se mantém elevada, pressionada por um nível de atividade acima do potencial, mas o Banco Central segue atuando com firmeza, elevando a taxa Selic e sinalizando uma possível moderação no ritmo de ajustes, à medida que os efeitos do aperto monetário se acumulam. No mercado, a volatilidade recente reflete tanto as incertezas externas – em especial após o anúncio da nova política tarifária norte-americana – quanto questões domésticas. Ainda assim, o movimento recente de queda nos juros futuros sugere que os agentes também consideram a possibilidade de um menor aperto monetário à frente. Neste contexto, vemos espaço para que uma gestão ativa, fundamentada em análise criteriosa de crédito e monitoramento macroeconômico, continue identificando boas oportunidades, mesmo em um ambiente mais instável.

A inflação segue pressionada. O IPCA acumulado em 12 meses atingiu 5,48% na leitura mais recente, refletindo uma dinâmica ainda desfavorável nos principais segmentos do índice. Os núcleos de inflação – que buscam capturar a tendência mais estável dos preços, desconsiderando componentes mais voláteis – ficaram em 5,01%, também sem alívio. Praticamente todos os segmentos apresentaram aceleração da inflação no acumulado em 12 meses, com exceção dos preços monitorados, que recuaram para 5,12%. Os serviços aceleraram para 5,84%, enquanto a inflação de alimentos no domicílio e de produtos industriais subiu para 7,85% e 3,67%, respectivamente. A combinação entre a inflação corrente ainda elevada e expectativas desancoradas para os próximos anos torna o processo de convergência para a meta do Banco Central mais complexo.

Gráfico 1: Projeções de inflação e Hiato do Produto



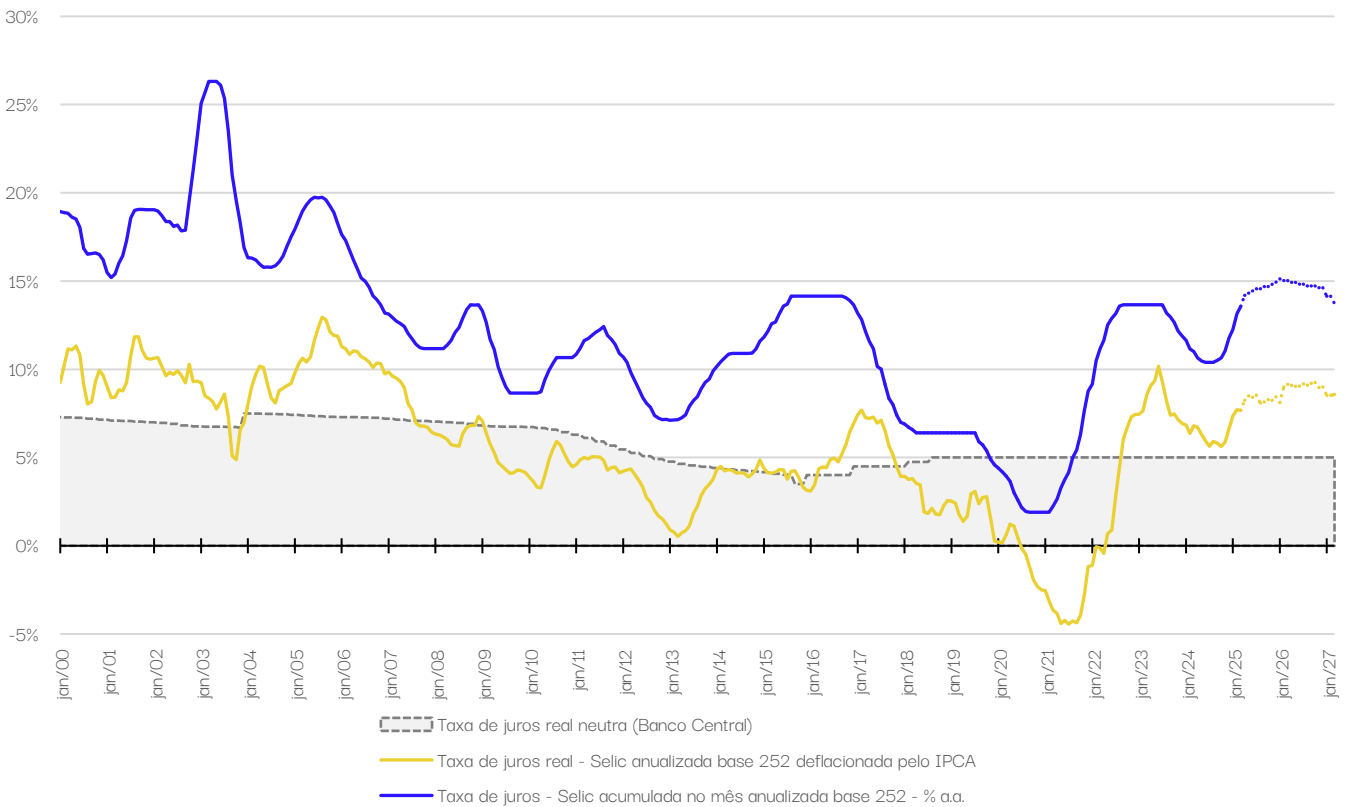
Fonte: Relatório de Política Monetária – Banco Central. Março 2025.

No Relatório de Política Monetária, publicado recentemente, o Banco Central reforçou que o hiato do produto – ou seja, a diferença entre o que a economia está produzindo e sua capacidade de produção – permanece positivo, em torno de 0,6% no primeiro trimestre deste ano. Isso significa que a economia segue operando acima do seu nível de equilíbrio, o que ajuda a explicar a persistência da pressão inflacionária, especialmente no setor de serviços. No entanto, as projeções indicam um arrefecimento gradual desse descompasso ao longo dos próximos trimestres, como ilustrado nos gráficos anteriores, que mostram as trajetórias esperadas tanto para o hiato do produto, quanto para a inflação – segundo o cenário-base do Banco Central.

Visão Macroeconômica

Na última reunião, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu elevar novamente a taxa Selic em +1,00 p.p., levando-a para 14,25% a.a. O comitê avaliou que os desdobramentos do cenário econômico desde a reunião anterior validaram a sinalização já dada de que esse seria o passo mais apropriado. Apesar do novo aumento, a comunicação reforçou que, diante da persistência de um ambiente adverso para a convergência da inflação, da elevada incerteza e das defasagens associadas ao ciclo de aperto monetário em curso, o comitê antevê, caso o cenário prospectivo se confirme, uma elevação de menor magnitude na próxima reunião. As projeções para a taxa básica de juros seguem apontando para um ciclo prolongado de juros elevados, tanto em termos nominais quanto reais, conforme mostra o gráfico a seguir com a trajetória esperada da Selic segundo o Boletim Focus, tanto em valores correntes quanto em valores reais - descontada a inflação esperada.

Gráfico 2: Taxa de juros nominal e real calculada (% a.a.) - realizada, neutra e projetada (Focus)



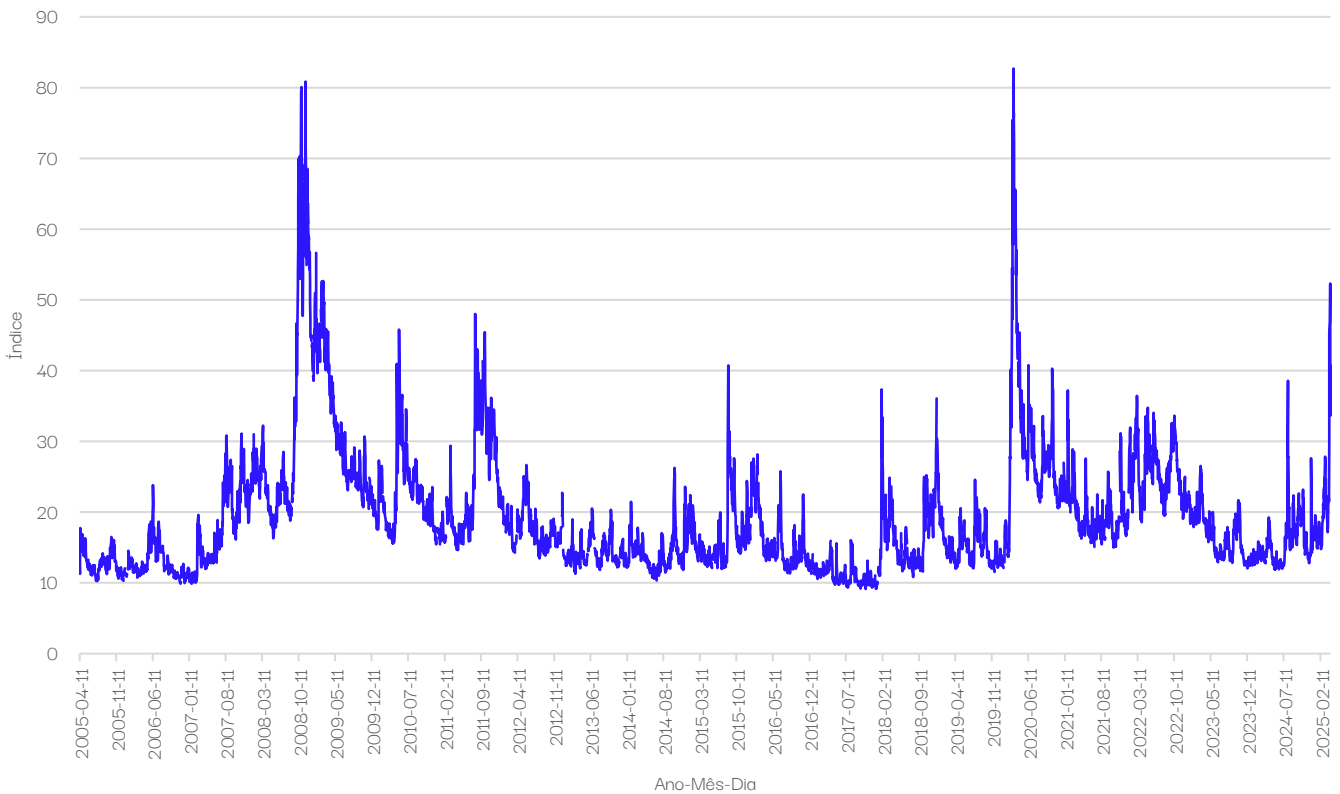
Fonte: IBGE e Banco Central. Elaboração [cy.search](#)

A recente intensificação da aversão ao risco nos mercados globais, impulsionada pela nova política tarifária dos Estados Unidos, provocou uma correção nos preços dos ativos e aumentou a volatilidade também no mercado local, afetando, entre outros, os fundos imobiliários listados. Nos últimos dias, os juros reais futuros de curto prazo chegaram a superar os 8,5% a.a., refletindo a percepção de um cenário mais desafiador. Em seguida, houve certo alívio, com o mercado voltando a precificar a possibilidade de um ciclo de aperto monetário menos intenso no Brasil.

Visão Macroeconômica

Ainda assim, a **expectativa** para os próximos meses é de **continuidade de um ambiente mais volátil**, influenciado tanto por fatores domésticos – como incertezas fiscais e ruídos políticos – quanto por movimentos no cenário internacional. O gráfico a seguir mostra a trajetória do **VIX**, índice que **mede a volatilidade esperada** do mercado de ações nos Estados Unidos, amplamente **utilizado como termômetro da percepção de risco dos investidores globais**¹. O indicador voltou a ganhar força nas últimas semanas, refletindo o agravamento da percepção de risco global.

Gráfico 3: CBOE Volatility Index (VIX)



Fonte: Chicago Board Options Exchange via Federal Reserve Bank – St. Louis. Elaboração **cy.search**

¹ O VIX (CBOE Volatility Index) reflete a expectativa de volatilidade do mercado acionário norte-americano com base nas opções do S&P 500. Por captar mudanças na percepção de risco e no comportamento dos investidores diante de eventos inesperados, é conhecido como o "índice do medo" e amplamente utilizado para monitorar o grau de incerteza nos mercados globais.

Comentários Cy.capital

O destaque do mês foi a distribuição de R\$ 0,11/cota³, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,72%, resultado de uma alocação tanto indexada à inflação quanto ao CDI, com taxa média de IPCA + 10,19% a.a. e CDI + 4,14% 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 16,03%.

Ao longo do mês, integralizamos R\$ 8,0 MM em duas novas operações de origem própria. Uma delas é lastreada em financiamento de obra residencial, na cidade de São Paulo, em projeto desenvolvido pela incorporadora Ampla. Este CRI possui taxa de IPCA + 11,50% a.a., teve seu primeiro desembolso no valor de R\$ 2,0 MM e é garantido pela alienação fiduciária do terreno e futuras benfeitorias, alienação das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis das unidades, aval dos sócios (PF e PJ), fundo de juros, fundo de reserva e cessão fiduciária de dividendos e pró-soluto de outros projetos.

Já a segunda operação realizada em março, tem seu lastro na antecipação de permuta do empreendimento Haras Larissa, condomínio de alto padrão no interior de SP. Este CRI possui taxa de IPCA + 10,50% a.a. e devido a sua estruturação existe um prêmio de R\$ 0,4 MM que será pago aos cotistas até o final do semestre. Esta operação teve seu primeiro desembolso no valor de R\$ 6,0 MM e é garantida pela alienação fiduciária de terreno em Cajamar, alienação fiduciária de lote performado no Haras Larissa, alienação das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis do projeto detidos pelo permutante, aval dos sócios (PF e PJ) e fundo de juros durante toda operação.

No mês de março também ocorreram amortizações extraordinárias relevantes, no valor total de R\$ 2,6 MM, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações, sendo R\$ 0,9 MM no CRI Harmonia da Vila, R\$ 0,6 MM no CRI Bioma, R\$ 0,6 MM no MRV Flex II e R\$ 0,5 MM no CRI Habitasul.

O FII encerrou o mês com cerca de 86% do PL alocado e atualmente há mais 2 operações de origem própria em emissão. O portfólio é composto por 30 CRIs, todos adimplentes, além de participação em dois empreendimentos residenciais (Co-incorporação).

A gestão prevê um aumento na distribuição nos próximos meses, uma vez que o caixa vem sendo alocado e a taxa média dos investimentos tem crescido, além da diminuição da taxa de administração para 0,95% a.a. a partir do mês de março, por opção da gestão, já que isto só ocorreria quando o valor de mercado do fundo superasse R\$ 750 MM.

Características do Portfólio

R\$ 0,11/cota

Cota base 10
Distribuição Mar/25

15,72%

Yield Anualizado da
distribuição de Mar/25²

R\$ 1,08/cota

Cota base 100
distribuição média¹

16,03%

Yield Anualizado da
distribuição média²

85,80%

Percentual Alocado

30

CRIs

6

FIIs

2

Co-inc

18.528

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 FII's 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 31/03/25)

R\$ 316.518.193,70

Patrimônio Líquido:

(Data base 31/03/25)

R\$ 341.423.422,14

Planilha de Fundamentos



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

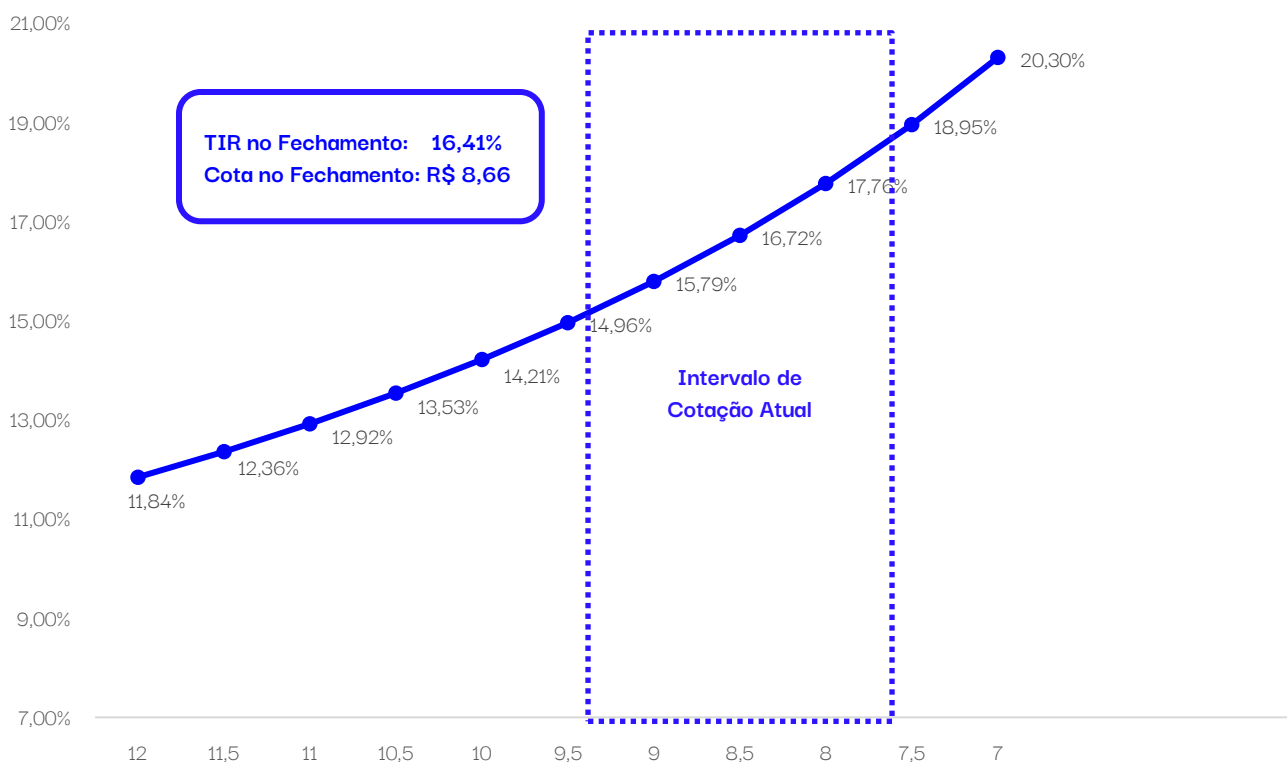
² DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

³ Distribuição de 0,106 por cota.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Fev/25	Mar/25	6 meses (Out-Mar)	Desde Nov/21 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	3.574.295	2.990.876	17.554.415	62.773.153
Ganho de Capital RF	411.401	479.355	4.201.824	8.950.687
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	0	444.750	1.211.937	8.652.263
Dividendos FII	108.986	122.753	530.332	3.385.397
Receitas	4.094.682	4.037.734	23.498.509	83.761.500
Despesas Operacionais	-283.085	-243.994	-1.770.237	-8.040.333
Despesas	-283.085	-243.994	-1.770.237	-8.040.333
Resultado	3.811.596	3.793.740	21.728.271	75.721.167
Distribuição	3.654.945	3.874.241	21.417.975	75.704.572
Distribuição média por cota	0,10	0,11	0,10	0,11

Retorno projetado da carteira em 2025²



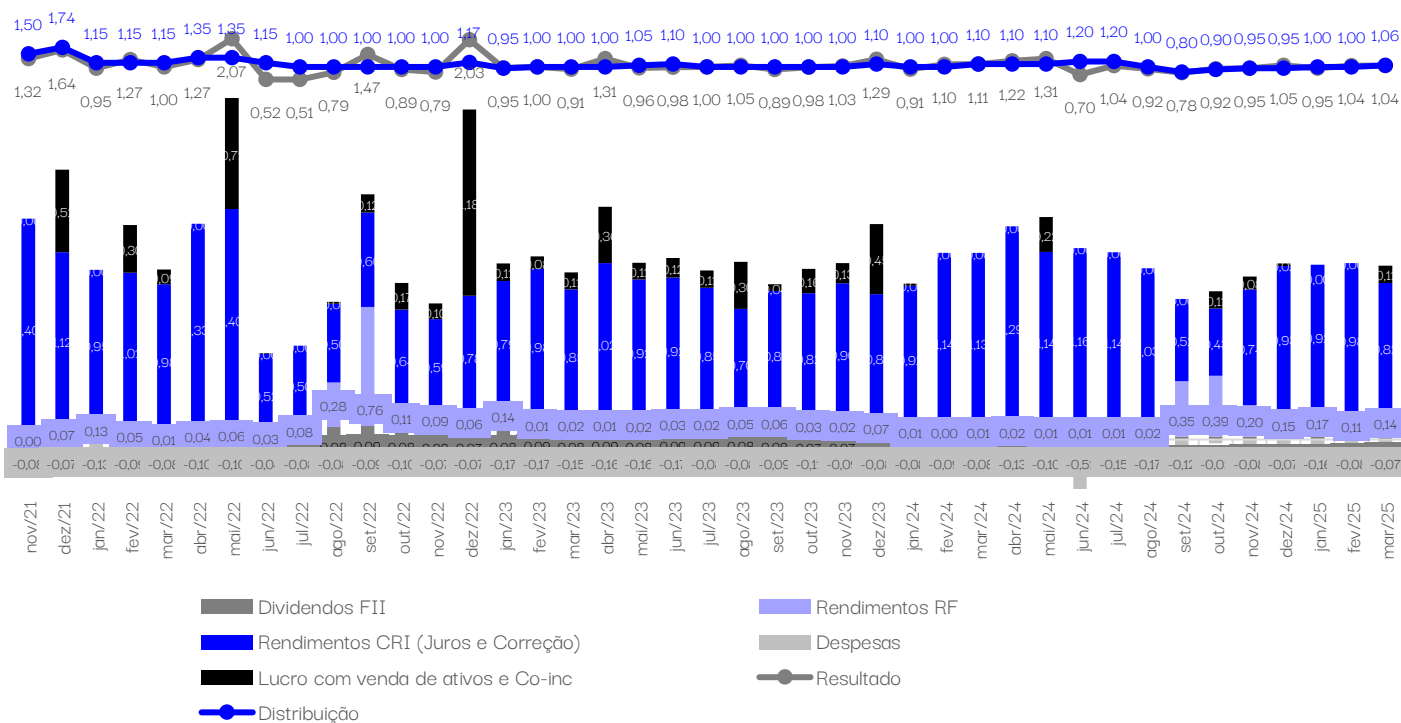
¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

² Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 31/03/2025 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.

Nota¹: Até out/2021 tínhamos uma reserva acumulado de cerca de R\$ 265 mil. Reserva final atual de R\$ 282 mil.

Nota²: Reserva de IPCA acumulada de R\$ 279 mil.

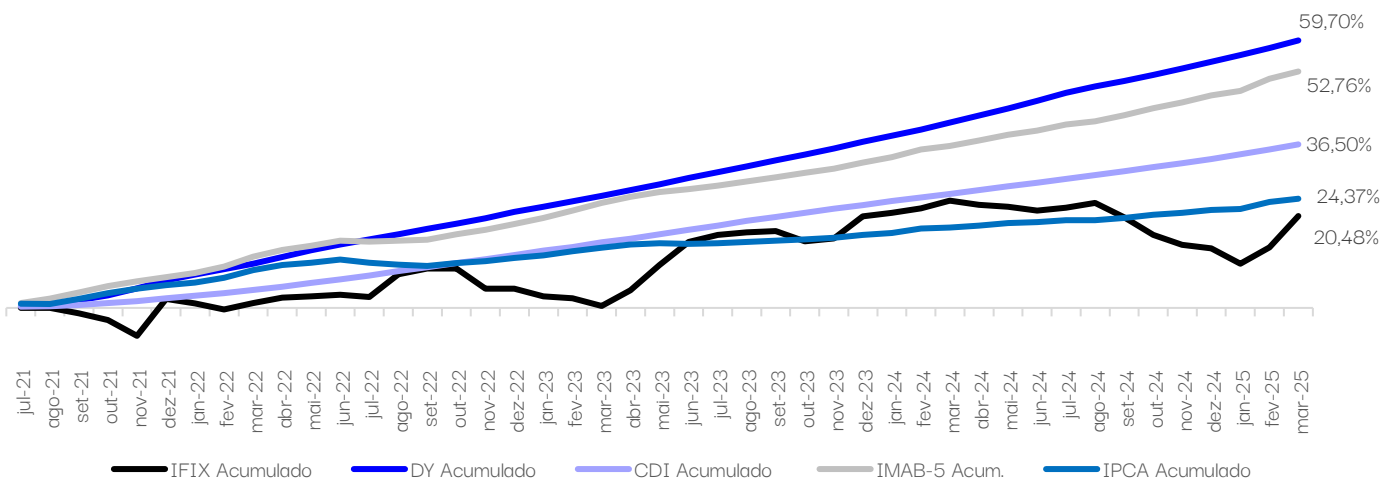
Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses¹



Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,06%
CDI líquido ² do mês	0,86%
IFIX do mês	6,14%

Rentabilidade acumulada da carteira	59,70%
IMAB-5 acumulado ³	52,76%
CDI líquido ² acumulado	36,50%
IFIX acumulado	20,48%
IPCA acumulado	24,37%
Rentabilidade acumulada sobre o CDI líquido ²	163,56%



¹Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa; Base em cota R\$ 100 (valor da cota bruta da captação) para o CYCR11.

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

³Titulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.

Movimentações no Portfólio

- Primeira integralização do CRI Haras Larissa no valor de R\$ 6,0 MM, com taxa de IPCA + 10,50% a.a.
- Primeira integralização do CRI Ampla no valor de R\$ 2,0 MM, com taxa de IPCA + 11,50% a.a.
- Amortização do CRI Harmonia da Vila no valor de R\$ 0,9 MM devido ao mecanismo de *cash sweep* pós habite-se.
- Amortização do CRI Bioma no valor de R\$ 0,6 MM devido ao mecanismo de *cash sweep* pós habite-se.
- Amortização do CRI MRV Flex II no valor de R\$ 0,6 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Amortização do CRI Habitasul no valor de R\$ 0,5 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.

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	Technion 23H0153033	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	32,3	26,9	7,87%	dez/23	set/28	75%	2,2
2	CRI	MRV Flex II 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	25,0	22,3	6,52%	set/24	mar/33	63%	3,5
3	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,00%	Não	24,5	22,3	6,52%	abr/24	mar/39	37%	7,6
4	CRI	AG7 24K2327902	Residencial	Obra	DI mensal	4,90%	Sim	20,0	20,1	5,88%	nov/24	nov/28	41%	3,0
5	CRI	Hyde Park 24J3446261	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	20,0	19,4	5,68%	nov/24	out/27	23%	3,0
6	CRI	Pulv. Res. III 23K3894802	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,00%	Não	14,8	13,8	4,05%	out/24	jul/27	38%	4,7
7	CRI	Habitasul 24J5055187	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	11,90%	Não	15,3	13,5	3,96%	nov/24	set/38	19%	6,0
8	CRI	Pulv. Res. II 22L1473410 23I1966031	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	12,8	3,75%	dez/22	mai/39	56%	6,0
9	CRI	PHV 22H1389755	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	11,4	3,33%	ago/22	ago/29	50%	3,0
10	CRI	Pulv. Res. 21L0735965	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	10,7	3,14%	dez/21	jan/39	54%	5,7
11	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	10,3	3,02%	ago/23	out/33	77%	3,1
12	CRI	Lendme 23G2246560	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	8,6	2,52%	ago/23	jan/43	28%	9,1
13	CRI	Solidi 25B2272338	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	8,0	7,9	2,32%	fev/25	mar/38	32%	0,9
14	CRI	RNI 22E1178070	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	7,9	2,31%	mai/22	mai/33	39%	4,0
15	CRI	PG Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	7,5	7,2	2,12%	out/24	jul/27	53%	4,0
16	CRI	São Benedito 22L1607693	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	6,7	1,96%	fev/23	jan/30	62%	3,3
17	CRI	Aquisição - SP 22H1116780	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	8,80%	Não	15,2	6,6	1,92%	ago/22	ago/27	70%	4,0
18	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,7	6,2	1,80%	jan/24	set/34	65%	5,1
19	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Sim ²	6,4	6,1	1,79%	mai/24	set/27	38%	3,0

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 ²	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ² (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
20	CRI	CDT <u>25A1807919</u>	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	6,0	6,0	1,76%	jan/25	mai/28	49%	3,5
21	CRI	Haras Larissa <u>25C3746712</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	6,0	6,0	1,76%	mar/25	mar/29	23%	2,3
22	CRI	Bari 3 <u>23B0508037</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	5,2	1,52%	mar/23	mai/43	38%	3,7
23	CRI	Harmonia da Vila <u>22J1370286</u>	Residencial	Obra em Repasse	IPCA+ mensal	10,90%	Não	15,0	3,8	1,10%	nov/22	nov/25	33%	3,0
24	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	3,7	3,6	1,06%	jul/24	jul/27	57%	3,0
25	CRI	Bari 2 <u>22I0099580</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	3,0	0,87%	set/22	mar/43	49%	5,2
26	CRI	Helbor <u>22H1104501</u>	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	3,0	2,0	0,74%	set/22	ago/27	80%	2,5
27	CRI	Bioma <u>23H2512601</u>	Residencial	Obra em Repasse	DI mensal	5,00%	Não	10,0	2,5	0,60%	set/23	fev/26	45%	2,4
28	CRI	Ampla 25B3290306	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	2,0	2,0	0,59%	abr/25	ago/28	43%	2,8
29	CRI	Bari <u>22C0899517</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	1,9	0,56%	abr/22	mar/41	52%	4,7
30	CRI	3Z <u>21I0683349</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	0,9	0,28%	out/21	set/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
31	Co-Inc	Somos ALT-65	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	4,0	4,0	1,17%	jan/23	ago/25	-	3,0
32	Co-Inc	Somos T-1	Residencial	Equity	INCC+	35,00%	Não	0,8	0,8	0,25%	jan/25	ago/27	-	3,0
33	Caixa ⁵	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	48,5	48,5	14,20%	-	-	-	-

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	<u>VGIR11</u>	Valora	Recebíveis Imobiliários	DI	6.094.553	1,78%	6,68%	13,05%
2	FII	<u>PMIS11</u>	Paramis	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.612.724	0,47%	5,69%	11,38%
3	FII	<u>MCRE11</u>	Mauá	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.103.751	0,32%	8,31%	16,62%
4	FII	<u>XPCI11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	862.083	0,25%	5,27%	10,85%
5	FII	<u>CPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	786.096	0,23%	4,79%	9,98%
6	FII	<u>KNUO11</u>	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	185.728	0,05%	7,28%	14,56%

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

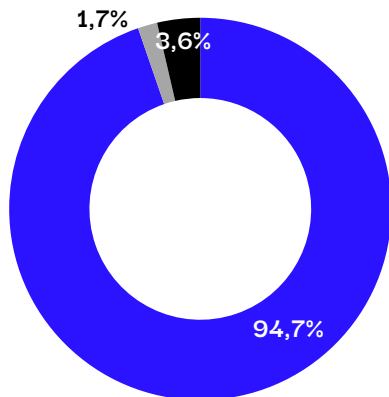
³ Marcação a MTM (Banco Genial). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) na página dos comentários do gestor.

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.

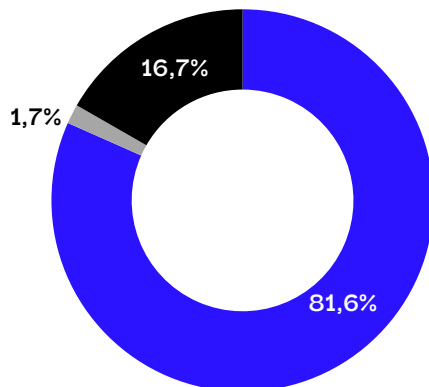
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador¹



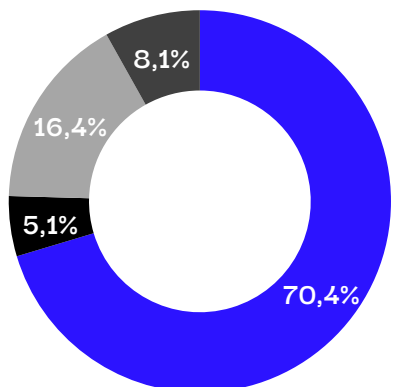
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,19%	10,67%
CDI+	4,14%	4,14%
INCC+	25,74%	25,74%

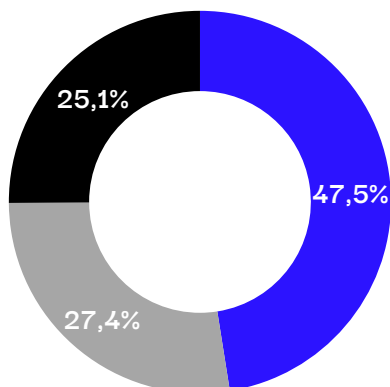
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



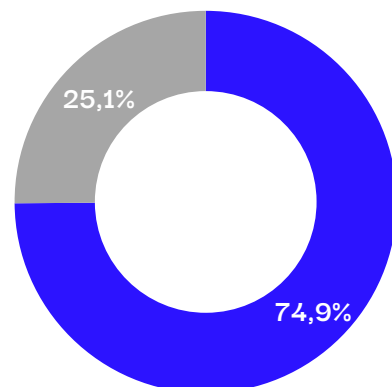
■ Sudeste ■ Centro-Oeste
■ Sul ■ Outras regiões

Por segmento³



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

- Seguimos com a estratégia de alocação em CRIs de origem própria, nos quais acreditamos ser mais viável encontrar melhores oportunidades de risco x retorno.

- A alocação do fundo está concentrada principalmente na região Sudeste, onde possuímos mais experiência e conhecimento.

- Em relação ao segmento, os CRIs possuem a maior parte das garantias relacionadas a empreendimentos Residenciais e Pulverizados, com os quais temos vasta experiência.

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

² Marcação à Mercado conforme metodologia do administrador do fundo (Banco Genial).

³ Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 93% residencial.

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Harmonia da Vila

ATIVO 22J1370286

Financiamento de obra residencial na Vila Madalena, São Paulo/SP.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: $0,8^*(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,5^*(\text{Estoque Residencial}) + 0,4^*(\text{Estoque Comercial}) \geq 1,15^*\text{Dívida Total}$
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária

CRI Bari

ATIVO 22C0899517

CRI pulverizado com lastro em 97 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

bari.

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 52%)
- Cota Subordinada de 10% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente em caso de má formalização dos créditos



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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI 3Z

ATIVO 21I0683349

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

- AF cotas SPEs (possuem estoque avaliado em R\$ 120,9 MM pela Cyrela)
- Recebíveis Adimplentes 3Z (R\$ 103,7 MM)
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros



CRI Bioma

ATIVO 23H2512601

Financiamento de obra residencial na Rua Fradique Coutinho, em Pinheiros/SP. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária dos imóveis em desenvolvimento e futuras benfeitorias
- Alienação fiduciária das cotas da SPE
- Cessão fiduciária da totalidades dos recebíveis das unidades vendidas
- Cash Sweep dos recebíveis após término de obra
- Fundo de Reserva de 6 PMTs de juros
- Aval dos Sócios



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

ATIVO 20L0610016

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 (LTV de 50%) localizados em Belo Horizonte
- Cessão fiduciária dos contratos de aluguel
- Aval dos sócios
- Fundo de reserva de 3 PMTs de juros



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 Bari II



ATIVO 22I0099580

CRI pulverizado com lastro em 173 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 49%)
- Subordinação de 10% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente em caso de má formalização dos créditos

CRI Technion

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

TECHNION
Engenharia & Tecnologia

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Hortus Park

ATIVOS 25A1807919

Financiamento de obra residencial na bairro nobre de Fortaleza/CE.

A operação conta com as seguintes garantias:

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



CRI Bari III

ATIVO 22I0099580

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

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



Co-incorporação Somos

Empreendimento ALT-65

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Pulverizado Residencial

ATIVO 21L0735965

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

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

CRI Lendme

ATIVO 23G2246560

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

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



CRI PG - Klabin

ATIVO 24F2263347

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI MRV - Flex

ATIVO 23L1605236

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

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



CRI Shopping Metrô Itaquera

ATIVO 24C1526928

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

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



CRI Daxo

ATIVO 24E2191109

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

A operação conta com as seguintes garantias:

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI MRV – Flex 2

ATIVO 24I1419236

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

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



CRI São Benedito

ATIVO 22L1607693

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

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



CRI Hyde Park

ATIVO 24J3446261

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

A operação conta com as seguintes garantias:

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Habitasul

ATIVO 24J5055187

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

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



CRI Pulverizado Residencial III

ATIVO 23K3894802

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

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



CRI SWA – Patriarca

ATIVOS 24G1627395

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

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: $(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,60 * (\text{Estoque Residencial}) \geq 1,30 * \text{Dívida Total}$.
- Covenant para liberações: $\text{Recebível Pós Obra} \geq 1,20 * \text{Dívida Total}$.
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária após habite-se
- Seguro performance de 20% do total do valor de obra

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI AG7

ATIVO 24K2327902

Financiamento de obra residencial em bairro nobre de Curitiba/PR.

A operação conta com as seguintes garantias:

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



CRI Solidi

ATIVO 25B2272338

Financiamento de obra residencial no bairro Vila Mariana, São Paulo/SP .

A operação conta com as seguintes garantias:

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

Co-incorporação Somos

Empreendimento T-1

Operação de *equity* com a incorporadora Somos que foi fundada por Fernando Razuk, ex-sócio da maior incorporadora do Centro-Oeste. A Somos já desenvolveu 14 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento T-1 no Setor Bela Vista, em Goiânia, localizado a menos de 5 minutos dos principais bairros e parques da cidade, assim como do Goiânia Shopping. O fundo terá participação de 50% da SPE desenvolvedora, que possui retorno estimado de INCC+ 35,00%.



Mais informações sobre os ativos do portfólio

CRI Haras Larissa

ATIVO 25C3746712



Antecipação da permuta de empreendimento de alto padrão no interior de SP. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Alienação Fiduciária de terreno em Cajamar
- Alienação Fiduciária de lote performado na primeira fase do Haras Larissa
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de juros e correção monetária durante toda a operação



CRI Ampla

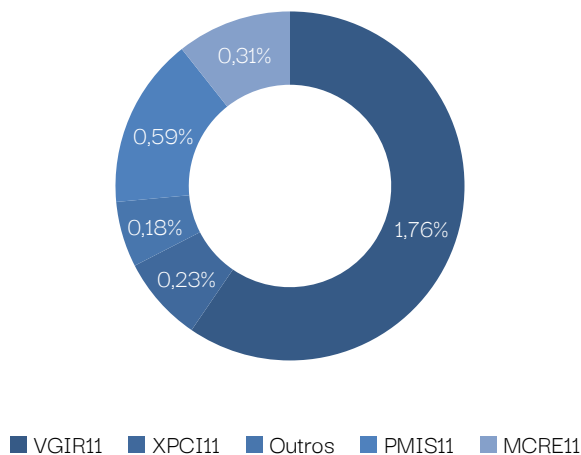
ATIVO 25B3290306

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

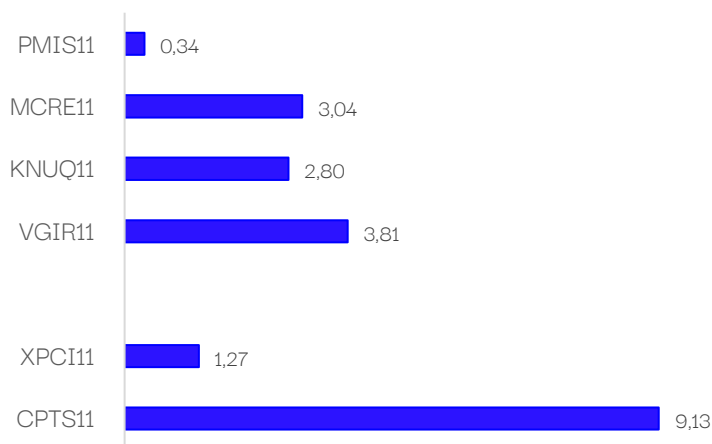
- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto.
- Cessão Fiduciária de dividendos e pró-soluto de outros projetos
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras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

Alocação em ativos de liquidez

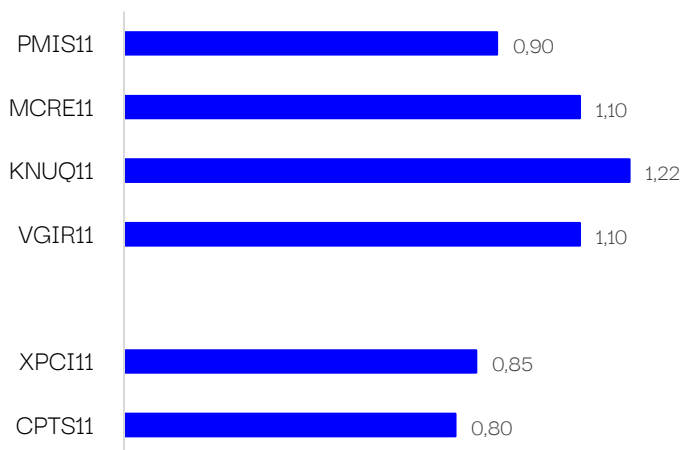
Alocação – FIIs (total 3,12%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Março (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 31/03/2025.

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

Giovanna Gottlieb

João Vitor Risques

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.