

CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

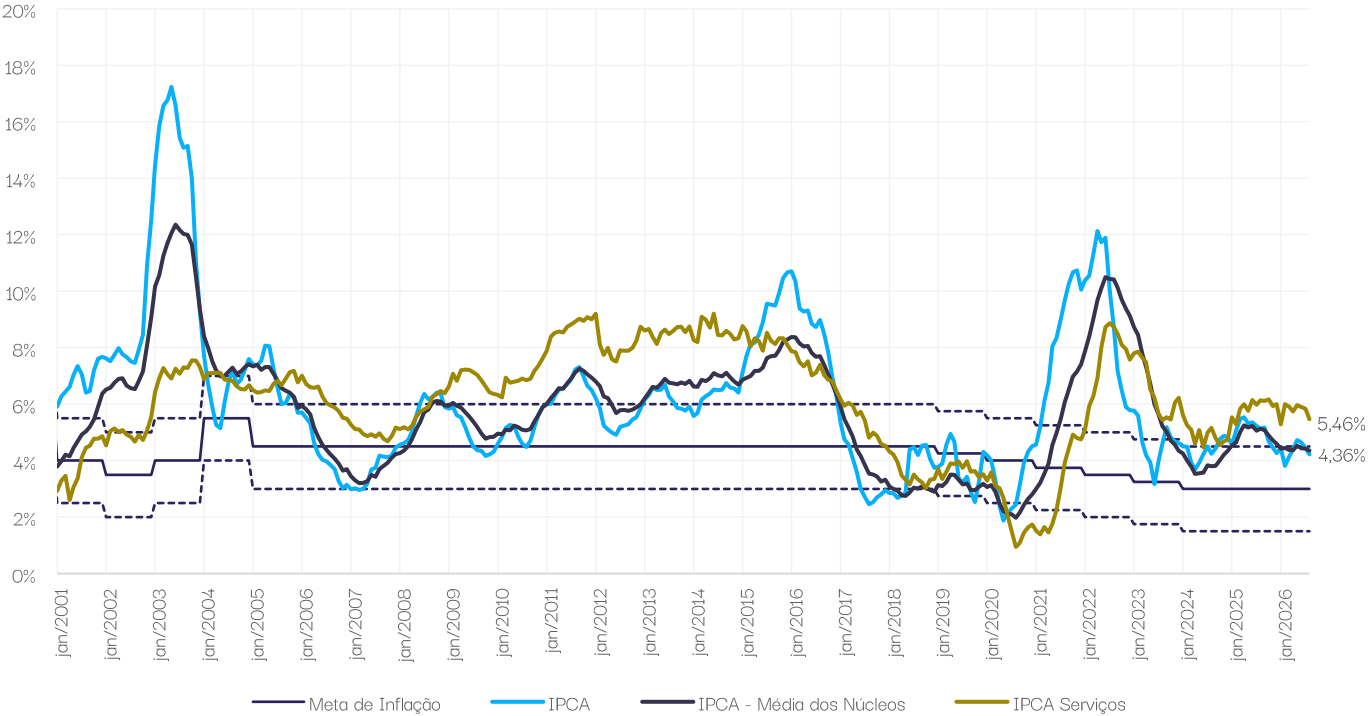
Agosto 2026



Visão Macroeconômica

A inflação segue apresentando sinais de melhora, mas o quadro ainda recomenda cautela. A leitura de agosto foi influenciada em boa medida por componentes mais temporários e voláteis, enquanto segmentos mais associados à dinâmica da demanda doméstica permanecem pressionados. A inflação de serviços encerrou o mês em 5,46% no acumulado em 12 meses. O resultado representa uma desaceleração em relação aos 6,13% registrados em agosto do ano passado, mas ainda caracteriza um processo lento de convergência. Em direção mais favorável, as medidas de núcleo continuam cedendo, com a média dos núcleos alcançando 4,36%, já dentro do intervalo de tolerância da meta.

Gráfico 1: IPCA, inflação de serviços e média dos núcleos, acumulado em 12 meses (%)



Fonte: IBGE e BCB. Elaboração **cy.search**

A melhora das medidas subjacentes, entretanto, ainda convive com fontes relevantes de risco para a trajetória futura da inflação. Os possíveis efeitos do El Niño sobre os preços de alimentos e, a depender das condições hidrológicas, sobre energia, somam-se às incertezas associadas ao conflito no Irã, especialmente pelos canais de petróleo, combustíveis e custos de transporte. Assim, embora os dados recentes reforcem o processo de desinflação, a combinação entre inflação de serviços ainda elevada e riscos de oferta limita o espaço para uma leitura mais confortável do cenário.

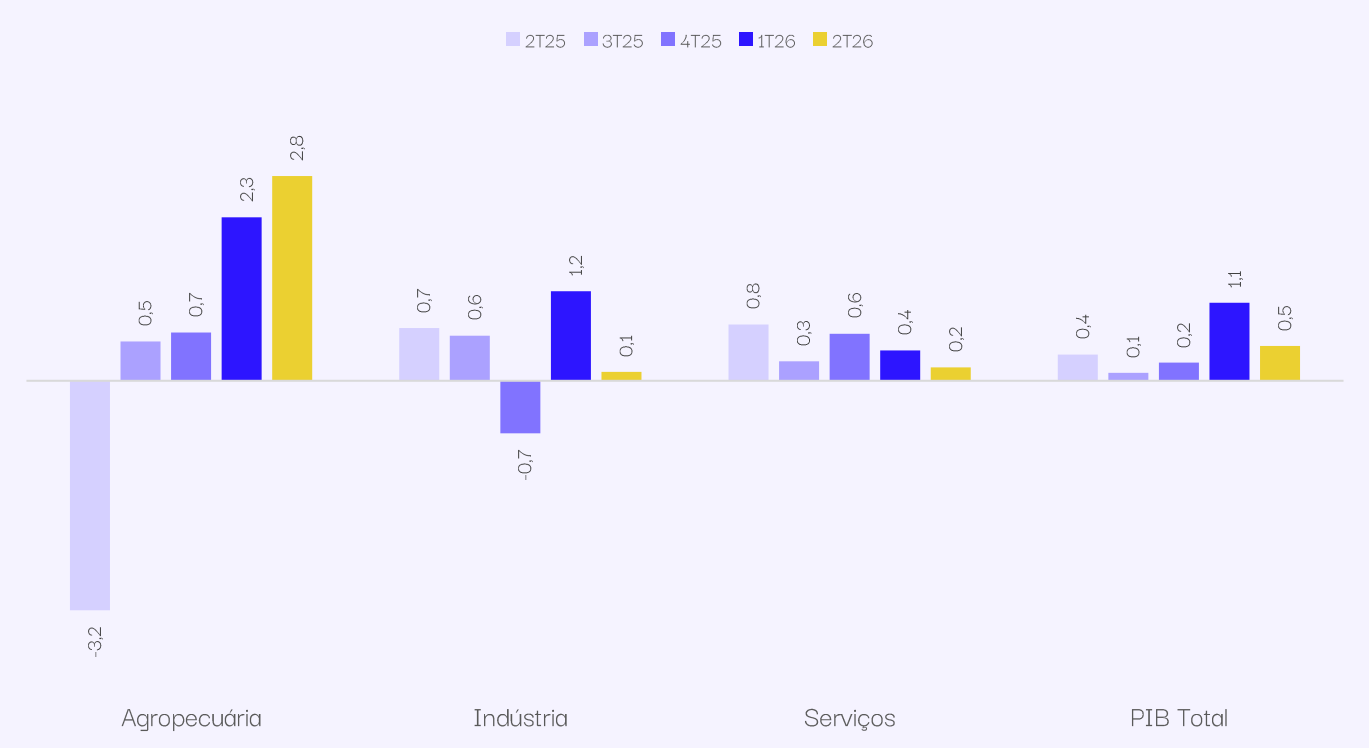
Não houve nova reunião do Copom desde o último relatório, e os dados divulgados no período reforçam a perspectiva de que o ciclo de flexibilização monetária deverá continuar ocorrendo de forma gradual.

Visão Macroeconômica

A atividade econômica vem perdendo dinamismo, mas a desaceleração ainda convive com uma inflação resistente em componentes importantes e com riscos prospectivos relevantes. Nesse contexto, a redução da Selic iniciada em março encontra suporte na moderação da economia, mas sem que estejam dadas, até aqui, condições para uma aceleração mais expressiva do ritmo de cortes.

Os dados do PIB do segundo trimestre ajudam a dimensionar melhor essa perda de fôlego. A economia brasileira cresceu 0,5% em relação ao trimestre anterior, com ajuste sazonal, após avanço de 1,1% no primeiro trimestre. Pelo lado da oferta, a agropecuária permaneceu como principal destaque, com expansão de 2,8%, enquanto indústria e serviços ficaram praticamente estáveis, com altas de 0,1% e 0,2%, respectivamente. A composição mostra, portanto, um crescimento ainda positivo, mas menos disseminado entre os grandes setores da economia.

Gráfico 2: PIB por setor de atividade. Variação frente ao trimestre anterior, com ajuste sazonal (%)



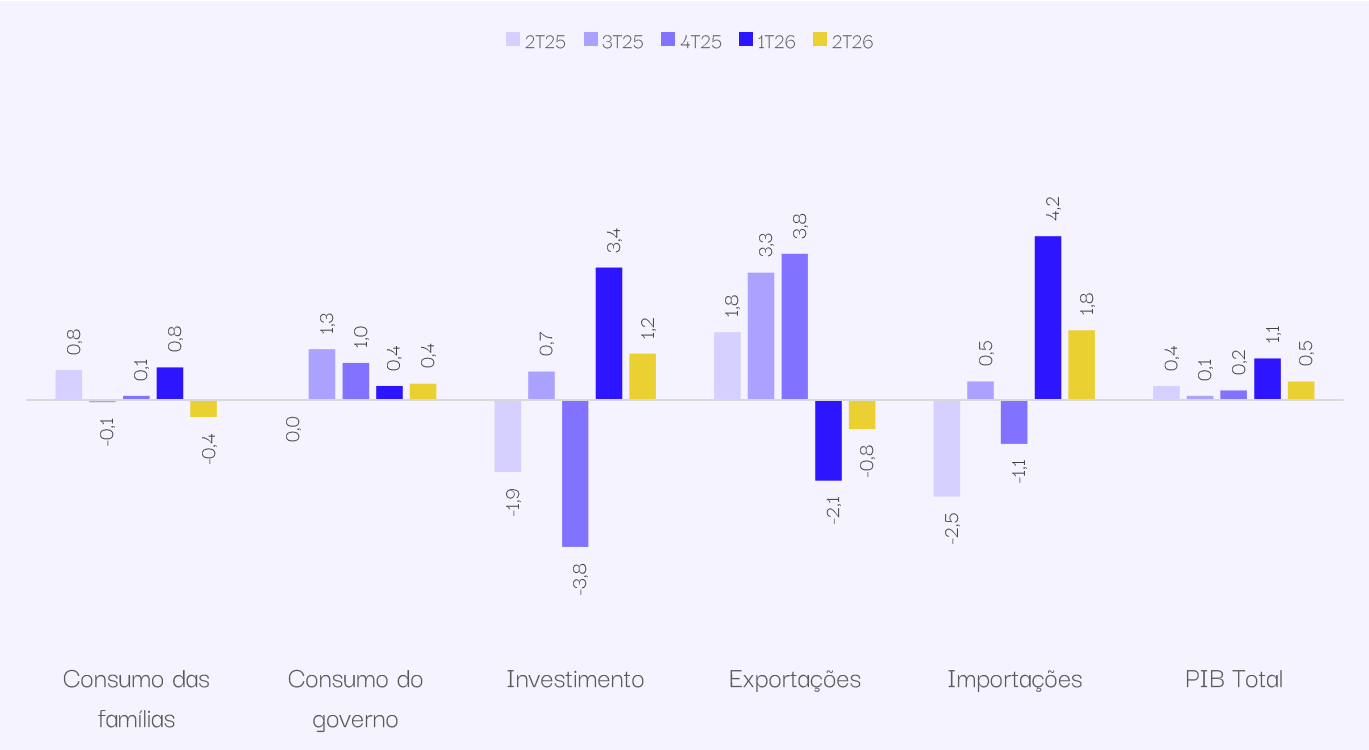
Fonte: IBGE. Elaboração **cy.search**

Pelo lado da demanda, os sinais de moderação aparecem de forma ainda mais clara. O consumo das famílias recuou 0,4% no trimestre, enquanto o consumo do governo avançou 0,4%. A formação bruta de capital fixo permaneceu positiva, com crescimento de 1,2%, mas desacelerou significativamente frente à alta de 3,4% observada no primeiro trimestre. Ao mesmo tempo, as exportações recuaram 0,8% e as importações avançaram 1,8%, resultando em contribuição desfavorável do setor externo na margem.

Visão Macroeconômica

Nesta análise, as variações são apresentadas em relação ao trimestre imediatamente anterior, com ajuste sazonal, de forma a captar mais diretamente o ciclo recente da atividade.

Gráfico 3: PIB por componente da demanda. Variação frente ao trimestre anterior, com ajuste sazonal (%)



Fonte: IBGE. Elaboração **cy.search**

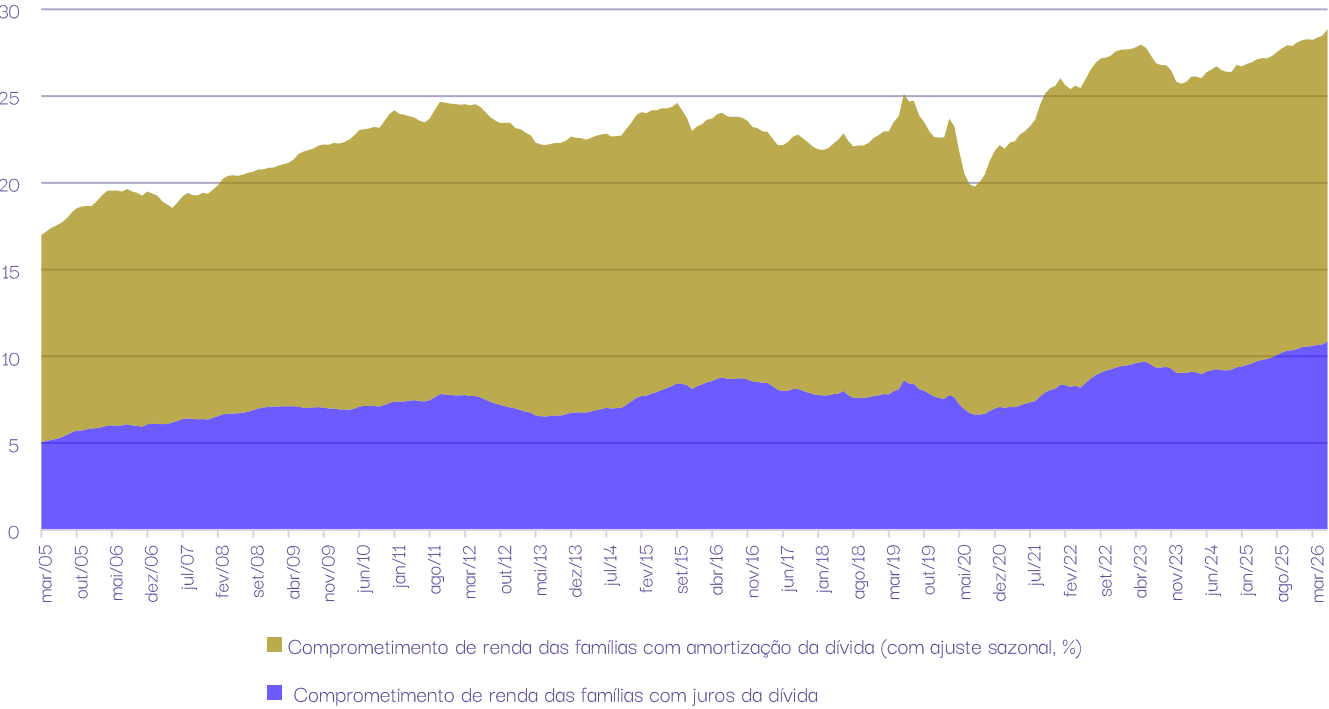
A perda de fôlego do consumo ocorre em um ambiente no qual o serviço da dívida vem absorvendo parcela crescente da renda das famílias. O indicador de [comprometimento de renda](#) do Banco Central, que relaciona os pagamentos esperados com o serviço da dívida no Sistema Financeiro Nacional à renda mensal das famílias, [aproxima-se de 29%](#), enquanto [a parcela associada apenas ao pagamento de juros está próxima de 11%](#). O movimento ajuda a ilustrar um dos canais pelos quais a manutenção de juros elevados por um período prolongado vem afetando a demanda doméstica: além de encarecer novas operações de crédito, o custo financeiro passa a ocupar uma parcela maior do orçamento disponível para consumo.

Para os fundos de crédito, esse ambiente continua produzindo efeitos em direções distintas. A manutenção da Selic em patamar elevado [sustenta a remuneração dos ativos indexados ao CDI](#) e [preserva níveis atrativos de carregos](#). Ao mesmo tempo, a combinação entre juros altos, menor dinamismo da atividade e maior comprometimento de renda [reforça a importância da seletividade na originação](#) e [do acompanhamento da capacidade de pagamento dos tomadores](#) e da evolução dos negócios que dão suporte às operações.

Visão Macroeconômica

A desaceleração gradual da economia é parte esperada do processo de transmissão da política monetária, mas, enquanto a inflação permanecer resistente e sujeita a riscos adicionais, o cenário deve continuar combinando remuneração elevada com condições financeiras restritivas.

Gráfico 4: Comprometimento de renda com o serviço da dívida no Sistema Financeiro Nacional (%)



Fonte: BCB. Elaboração **cy.search**

Comentários Cy.capital

O destaque do mês de agosto 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 + 10,67% 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 12,38%.

Ao longo do mês, realizamos mais uma integralização no CRI Shopping Ponta Negra II, no valor de R\$ 9,3 MM, conforme acordado na estruturação da operação. Também integralizamos mais R\$ 1,8 MM no CRI CDT, conforme evolução das obras.

Sobre as operações que já constavam em nosso portfólio, houve amortizações extraordinárias relevantes em dois CRIs, sendo R\$ 3,7 MM no CRI PG – Klabim e R\$ 3,8 MM no CRI Haras Larissa, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações.

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 origemação 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 95% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de 85% serem de origemação própria. O portfólio atual é composto por 20 operações, divididas em 19 CRIs, todos adimplentes, além de participação em um empreendimento residencial (Co-incorporação).

A gestão prevê para os próximos meses uma distribuição similar 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 Ago/26

14,26%

Yield Anualizado da
distribuição de Ago/26¹

R\$ 0,10/cota

Cota base 10
distribuição média¹

12,38%

Yield Anualizado da
distribuição média¹

95,21%

Percentual Alocado

19

CRIs

3

FII's

1

Co-inc

4.215

Cotistas

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:

O Cyrela Hedge Fund FII tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

CNPJ:

51.601.636/0001-20

Código CETIP:

CYHF11

Código ISIN:

BRCYHFCTF008

Administrador:

BANCO DAYCOVAL S.A.

Gestor:

CY.CAPITAL

Início do Fundo:

04/01/2024

Taxa de Administração e

Gestão:

1.25% a.a. do PL do Fundo

Taxa de Performance:

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

Valor de Mercado²:

(Data base 31/08/26)

R\$ 207.065.970,74

Patrimônio Líquido:

(Data base 31/08/26)

R\$ 207.065.970,74

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.

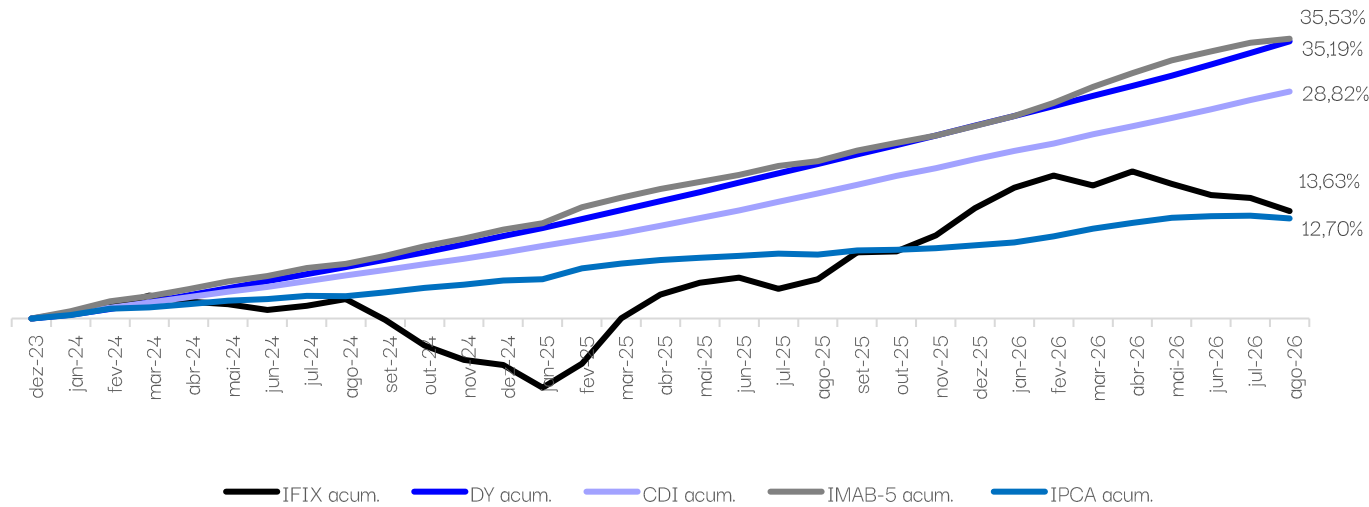
² Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Jul/26	Ago/26	6 meses (Mar-Ago)	Desde Feb/24 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	2.468.130	2.008.732	13.961.368	60.282.823
Ganho de Capital RF	133.080	106.198	453.984	8.086.965
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	33.823	2.924	162.803	851.630
Dividendos FII	74.429	64.087	585.645	1.297.454
Receitas	2.709.462	2.181.940	15.163.800	70.518.873
Despesas Operacionais	-222.126	-268.819	-1.706.459	-7.454.872
Despesas	-222.126	-268.819	-1.706.459	-7.454.872
Resultado ³	2.487.336	1.913.121	13.457.341	63.064.001
Distribuição ³	2.312.333	2.312.333	13.033.149	62.727.281
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	35,19%
CDI líquido ² de mês	0,84%	IMAB-5 acumulado ⁴	35,53%
IFIX do mês	-1,46%	CDI líquido ² acumulado	28,82%
		IFIX acumulado	13,63%
		IPCA acumulado	12,70%



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\$ 0,4 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

- Quarta Integralização do CRI CDT no valor de R\$ 1,8 MM.
- Segunda Integralização do CRI Shopping Ponta Negra II no valor de R\$ 9,3 MM.
- Amortização do CRI PG - Klabin no valor de R\$ 3,7 MM devido a amortização prevista na estrutura da operação.
- Amortização do CRI Haras Larissa no valor de R\$ 3,8 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 <u>24C1526928</u>	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,11%	Não	19,1	20,1	9,71%	abr/24	mar/39	35%	7,6
2	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Sim ²	20,1	19,7	9,54%	jun/24	set/27	38%	3,0
3	CRI	PHV II <u>26C4802988</u>	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	12,00%	Não	18,3	17,6	8,52%	abr/24	ago/29	49%	3,5
4	CRI	Shop. Ponta Negra II <u>26B2033806</u>	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,05%	Não	16,3	16,4	7,94%	fev/26	fev/36	48%	5,1
5	CRI	EBM - Perm. Fin. <u>24D3470114</u> <u>24D3470625</u> <u>24D3468496</u>	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	12,5	16,0	7,73%	mai/24	abr/29	n.a	n.a
6	CRI	PG - Klabin <u>24F2263347</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	20,6	13,6	6,56%	jul/24	jul/27	53%	4,0
7	CRI	Pulverizado 1 <u>23L2833549</u>	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,70%	Não	21,2	11,1	5,38%	jan/24	out/34	31%	4,1
8	CRI	EBM <u>24A2020894</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	10,5	5,05%	jan/24	jan/33	32%	4,3
9	CRI	CDT <u>25A1807919</u>	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	10,1	10,0	4,84%	jan/25	mai/28	49%	3,5
10	CRI	SWA - Patriarca <u>24G1627395</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	9,6	9,5	4,60%	jul/24	jul/27	57%	3,0
11	CRI	MRV Flex <u>23L1605236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	7,4	3,59%	jan/24	set/34	61%	5,1
12	CRI	Epiroc <u>23F2910406</u>	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	6,8	3,30%	jan/24	out/33	77%	3,1
13	CRI	Rio Bravo <u>24A1588305</u>	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	6,6	3,18%	jan/24	jan/28	34%	4,0
14	CRI	Haras Larissa <u>25C3750605</u> <u>25C3750670</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,50%	Não	12,0	6,1	2,96%	ago/25	mar/29	23%	2,3
15	CRI	Shopping Downtown <u>23H0153033</u>	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	5,8	2,79%	jan/24	set/28	75%	2,2
16	CRI	Solidi <u>25B2272338</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	3,7	3,7	1,77%	fev/25	mar/38	32%	0,9
17	CRI	MRV Flex 2 <u>24I1419236</u>	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	1,9	0,94%	set/24	mar/33	63%	3,4
18	CRI	Ampla <u>25B3290306</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	3,0	0,3	0,12%	abr/25	ago/28	43%	2,8
19	CRI	SWA - Horizon <u>25D4088622</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,50%	Sim	0,2	0,2	0,10%	jul/26	abr/29	51%	2,9
20	Co-Inc	Somos <u>Level Home Resort</u>	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	6,0	9,1	4,40%	jan/24	abr/28	-	-
21	Caixa ³	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	9,9	9,9	4,79%	-	-	-	-

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.

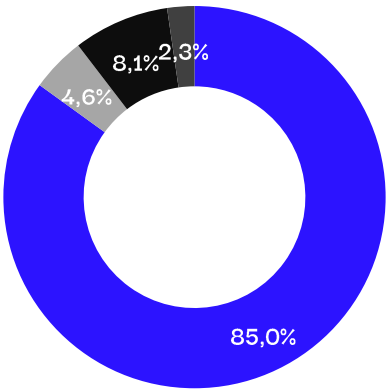
⁵ Todas as operações de financiamento de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

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+	3.704.327	1,79%	7,30%	14,53%
2	FII	MCRE11	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	638.672	0,31%	8,53%	17,19%
3	FII	KNUO11	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	182.910	0,09%	7,21%	15,06%

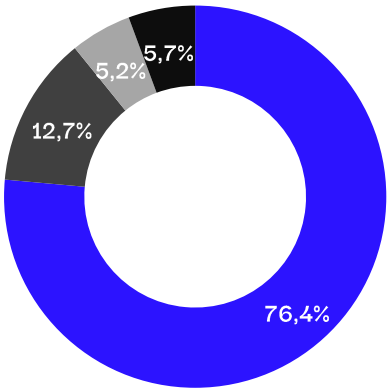
Alocações

Por tipo de Ativo



CRI
Co-Inc
Permuta
FII

Por indexador¹



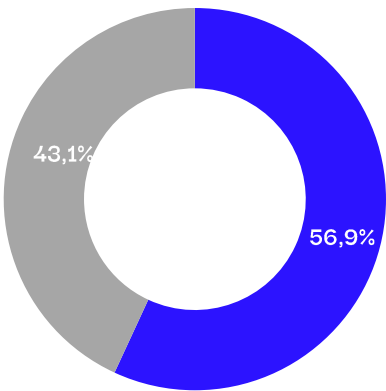
IPCA+
INCC+
DI
IGPM

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,67%	10,88%
CDI+	4,50%	4,53%
INCC+	24,69%	24,73%
IGPM+	9,30%	9,80%

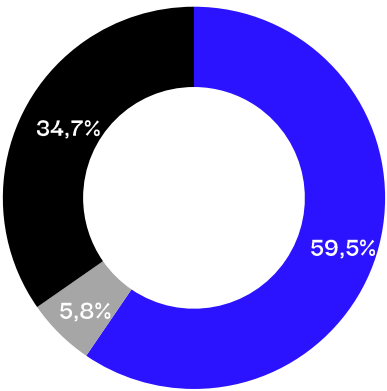
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

Por região



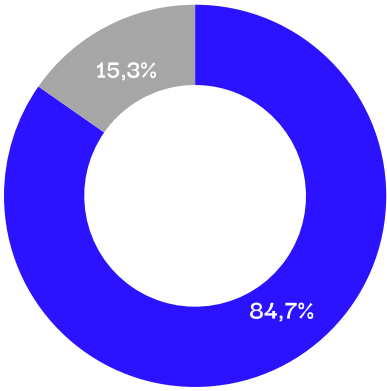
Sudeste
Demais regiões

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

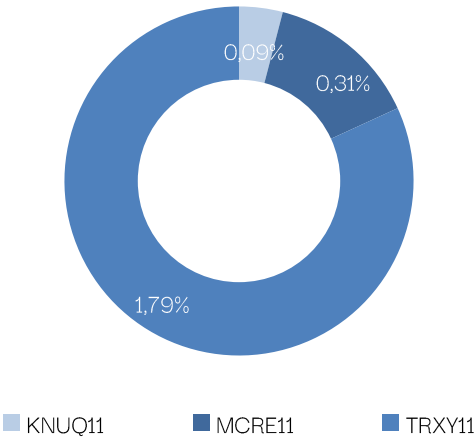
Financiamento de obra residencial no bairro Vila Aricanduva, São Paulo/SP:

- 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

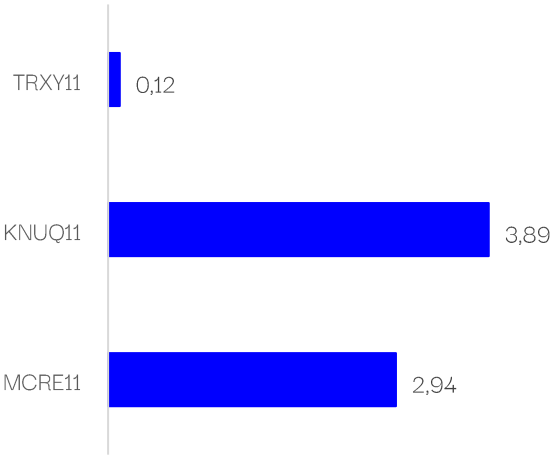


Alocação em ativos de liquidez

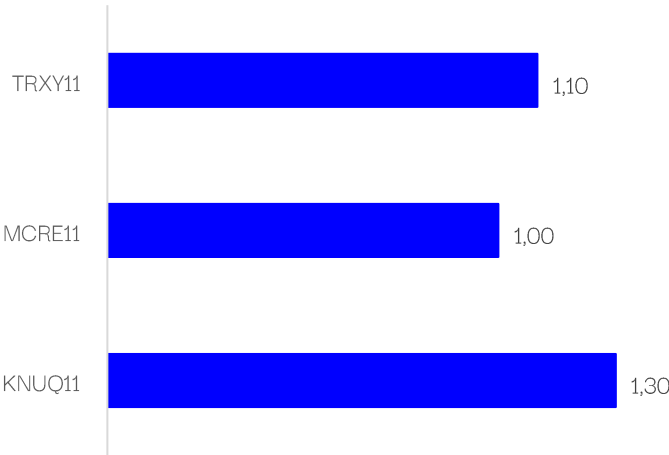
Alocação – FIIs (total 2,19%)



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



Distribuição Agosto (R\$/cota) – FIIs²



¹Base de cálculo 31/08/2026.

²Os dividendos dos fundos VGIR e MCRE são calculados na base R\$ 10/cota, enquanto os demais são calculados na base R\$ 100/cota.



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 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.