cy.capital

CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Outubro-26



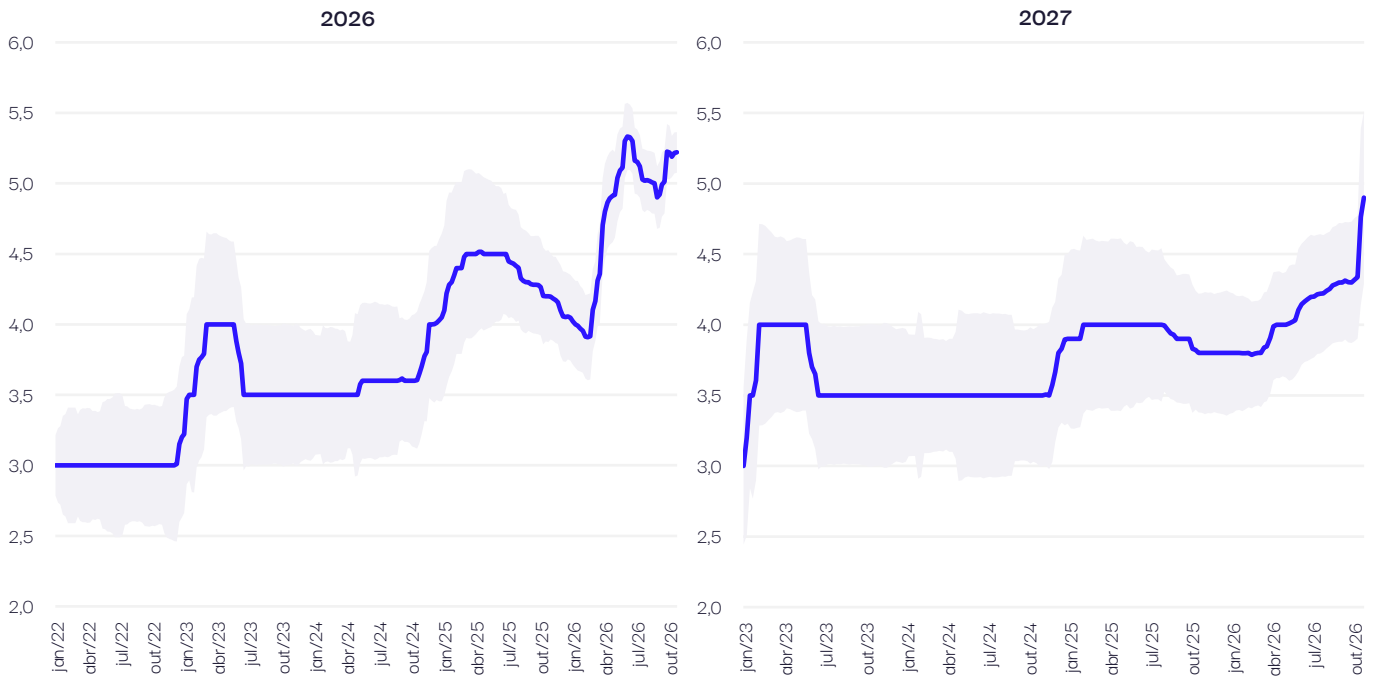
Visão Macroeconômica

A atividade econômica brasileira vem perdendo ritmo, sobretudo nos segmentos que mais dependem de crédito. O mercado de trabalho tem acompanhado esse movimento de forma mais gradual. A ocupação dá sinais de estabilização, o desemprego permanece baixo e a renda disponível das famílias continua crescendo acima da inflação, dando sustentação ao consumo. Ao mesmo tempo, a alta do petróleo e a depreciação do real voltaram a pressionar as perspectivas para a inflação. Nesse contexto, o Copom interrompeu o ciclo de cortes da Selic, e as expectativas de mercado passaram a indicar juros elevados por mais tempo, com reflexos também sobre o financiamento e as vendas de imóveis.

Em outubro, o IPCA avançou 0,14%, abaixo dos 0,21% esperados pelo Top 5 de curto prazo da pesquisa Focus. Apesar da surpresa favorável no mês, a inflação acumulada em 12 meses passou de 4,58% em setembro para 4,63% em outubro, permanecendo acima do limite superior do intervalo de tolerância, de 4,50%. No segmento de serviços, a inflação recuou de 5,97% para 5,65% no mesmo período. Esse segmento merece atenção porque parte de seus preços responde mais diretamente às condições da demanda e do mercado de trabalho, o que ajuda a avaliar a persistência das pressões inflacionárias domésticas. Entre os serviços mais sensíveis ao ciclo econômico, acompanhados pelo Núcleo EX3-Serviços, o recuo foi mais discreto, de 5,34% para 5,26% em 12 meses.

Embora a leitura de outubro tenha sido mais favorável que a esperada, as projeções de mercado já vinham sendo revistas para cima nas semanas anteriores. Como mostram os gráficos, a revisão alcançou também 2027.

IPCA – Expectativas Focus (mediana ± 1 desvio padrão)



Fonte: BCB (Sistema de Expectativas de Mercado – Focus). Base: expectativas informadas nos últimos 30 dias; último dia útil de cada semana. Elaboração **cy.search**

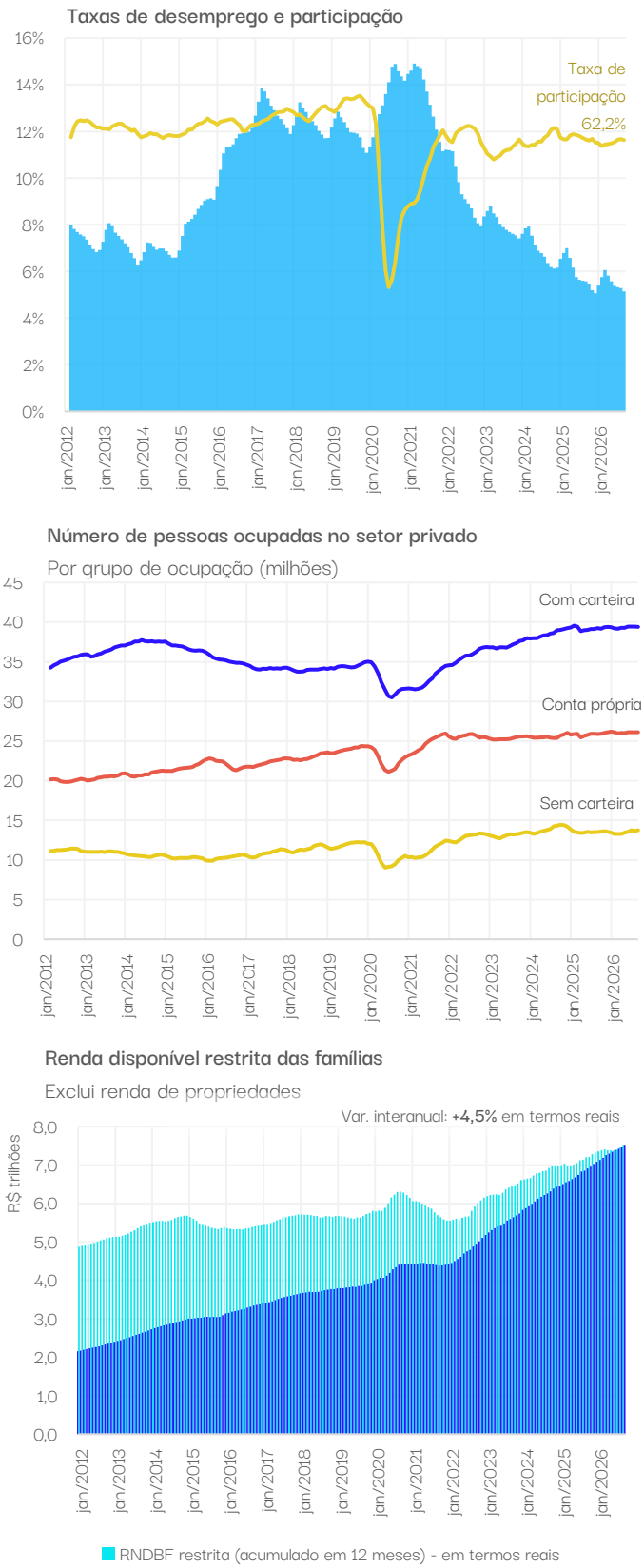
Visão Macroeconômica

Na pesquisa Focus considerada pelo Copom em sua reunião de novembro, as expectativas para o IPCA chegaram a 5,2% para 2026 e a 4,8% para 2027. Em sua avaliação, o Comitê destacou quatro fontes de pressão sobre os preços. Além da alta do petróleo e da depreciação do real associada às incertezas domésticas, apontou os efeitos do El Niño sobre a produtividade agrícola e os custos de energia, bem como os impactos do fim da escala 6x1 sobre os custos do trabalho.

As projeções do próprio Copom também passaram a indicar uma trajetória mais distante da meta. Para 2027, a estimativa subiu de 3,9% para 4,7%, superando o limite superior do intervalo de tolerância, de 4,50%. Mesmo no horizonte relevante para a política monetária, que avançou do primeiro para o segundo trimestre de 2028, a projeção passou de 3,2% para 3,5%, ante a meta de 3,0%. Em setembro, o Comitê ainda discutia a extensão do ciclo de cortes. Em novembro, decidiu, por unanimidade, manter a Selic em 13,75% a.a. A ata reconhece que a perda de ritmo da demanda pode limitar o repasse dos aumentos de custos e permitir que o Banco Central acomode seu impacto inicial. A preocupação é que esses aumentos se propaguem para outros preços e tornem a inflação mais persistente. Nas expectativas de mercado, ganhou força a perspectiva de manutenção da Selic no patamar atual por mais tempo.

Do lado da atividade, os sinais de desaceleração são mais claros no comércio, sobretudo nos segmentos sensíveis ao crédito.

Ocupação estável e renda disponível em alta



Fonte: IBGE e Banco Central. Elaboração cy.search

Visão Macroeconômica

Já no mercado de trabalho, que o Copom vem acompanhando de perto nas últimas reuniões, o ajuste tem ocorrido principalmente no ritmo de crescimento da ocupação. Como mostram os gráficos da página anterior, o número de empregados do setor privado, tanto com carteira quanto sem carteira (informais), e o de trabalhadores por conta própria variaram pouco nos últimos meses. No trimestre encerrado em setembro, a taxa de desocupação ficou em 5,2%, ainda em patamar historicamente baixo, e a taxa de participação, em 62,2%.

Mesmo com a acomodação da ocupação, a renda disponível das famílias acumulada em 12 meses cresceu 4,5% em termos reais em relação aos 12 meses anteriores, segundo a medida restrita calculada pelo Banco Central. Dois elementos ajudam a entender essa diferença. Os rendimentos do trabalho continuam crescendo acima da inflação, ainda que em ritmo mais moderado. Além disso, a renda disponível incorpora os benefícios e as transferências que as famílias recebem do governo. Esse é um dos canais pelos quais a política fiscal dá sustentação ao consumo, mesmo quando o emprego perde impulso e os juros elevados restringem as compras a prazo.

No mercado imobiliário, o custo do crédito afeta diretamente a capacidade de compra das famílias. Para uma mesma renda e prazo, taxas de financiamento mais altas reduzem o valor que o comprador consegue financiar e podem levá-lo a adiar a aquisição do imóvel. Esse efeito se soma à desaceleração da atividade e pode reduzir o ritmo de vendas dos empreendimentos. Para os fundos de crédito imobiliário que financiam incorporadoras, a velocidade dessas vendas merece acompanhamento, já que influencia o fluxo de recebimentos dos projetos e, por essa via, os recursos disponíveis para o pagamento das operações.

Comentários Cy.capital

O destaque do mês de outubro foi a distribuição de R$ 0,11/cota, equivalente a um Dividend Yield anualizado de 16,58%, resultado de uma alocação tanto indexada à inflação quanto ao CDI, com taxa média de IPCA + 10,65% a.a. e CDI + 3,94% 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 16,87%.

Ao longo do mês, integralizamos R$ 10,1 MM no CRI MRV Flex III (Cota Sênior). Esta operação possui taxa de IPCA + 10,65% a.a. e é garantida pela alienação fiduciária de unidades residenciais, cessão fiduciária de recebíveis, fundo de reserva que pode chegar a 24% do valor da emissão e subordinação de 8,00%. Também existe um mecanismo de recompra compulsória pela MRV, tanto durante o período de obras, em caso de inadimplência, quanto após a conclusão das obras, em casos de não apresentação das alienações fiduciárias individuais.

Sobre as operações que constavam em nosso portfólio, ocorreram amortizações extraordinárias relevantes, no valor de R$ 4,7 MM, conforme mecanismos previstos na estruturação das operações, sendo R$ 1,8 MM no CRI PG Klabin, R$ 1,6 MM no CRI Aquisição - SP, R$ 0,8 MM no CRI Somos - Liv e R$ 0,5 MM no CRI Habitasul. Também houve a quitação antecipada do CRI Ampla e a integralização de R$ 0,2 MM no CRI SWA - Patriarca, conforme evolução das obras

.O FII encerrou o mês com aproximadamente 92% do PL alocado, sendo a maior parte das operações de originação própria e localizadas na região Sudeste. O portfólio é composto por 29 CRIs, todos adimplentes, além de participação em três empreendimentos residenciais (Co-incorporação).A gestão prevê para os próximos meses uma distribuição similar a que foi realizada, tanto por possuir reserva legal, quanto pela taxa média de alocação do fundo.

Características do Portfólio

R$ 0,11/cota[3]
Cota base 10
Distribuição Out/26

16,58%
Yield Anualizado da distribuição de Out/26[2]

R$ 1,08/cota
Cota base 100
distribuição média[1]

16,87%
Yield Anualizado da distribuição média[2]

91,89%
Percentual Alocado

29 CRIs | **5** FIIs | **3** Co-inc

16.749
Cotistas

[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

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 FIIs 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 30/10/26)
R$ 301.167.426,80

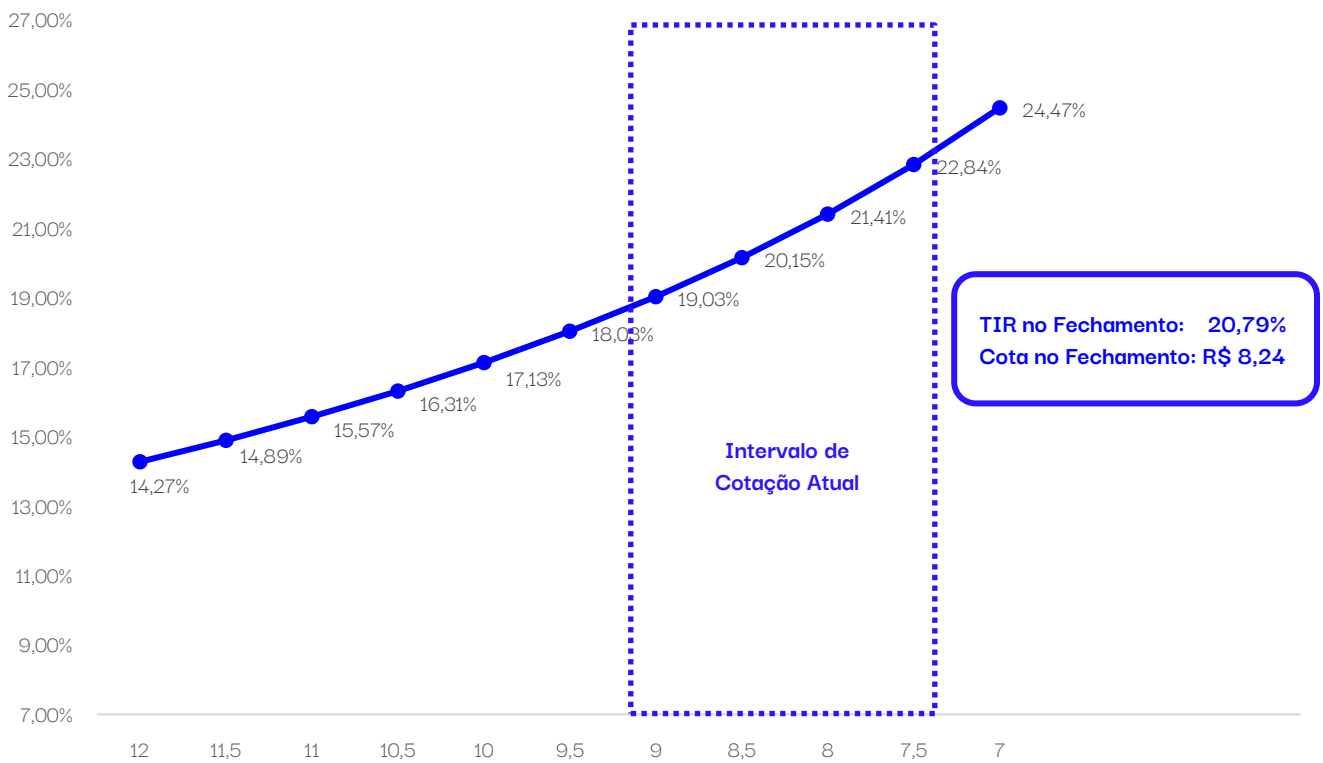
Patrimônio Líquido:
(Data base 30/10/26)
R$ 346.124.809,50

Planilha de Fundamentos

Fluxo Financeiro do Fundo

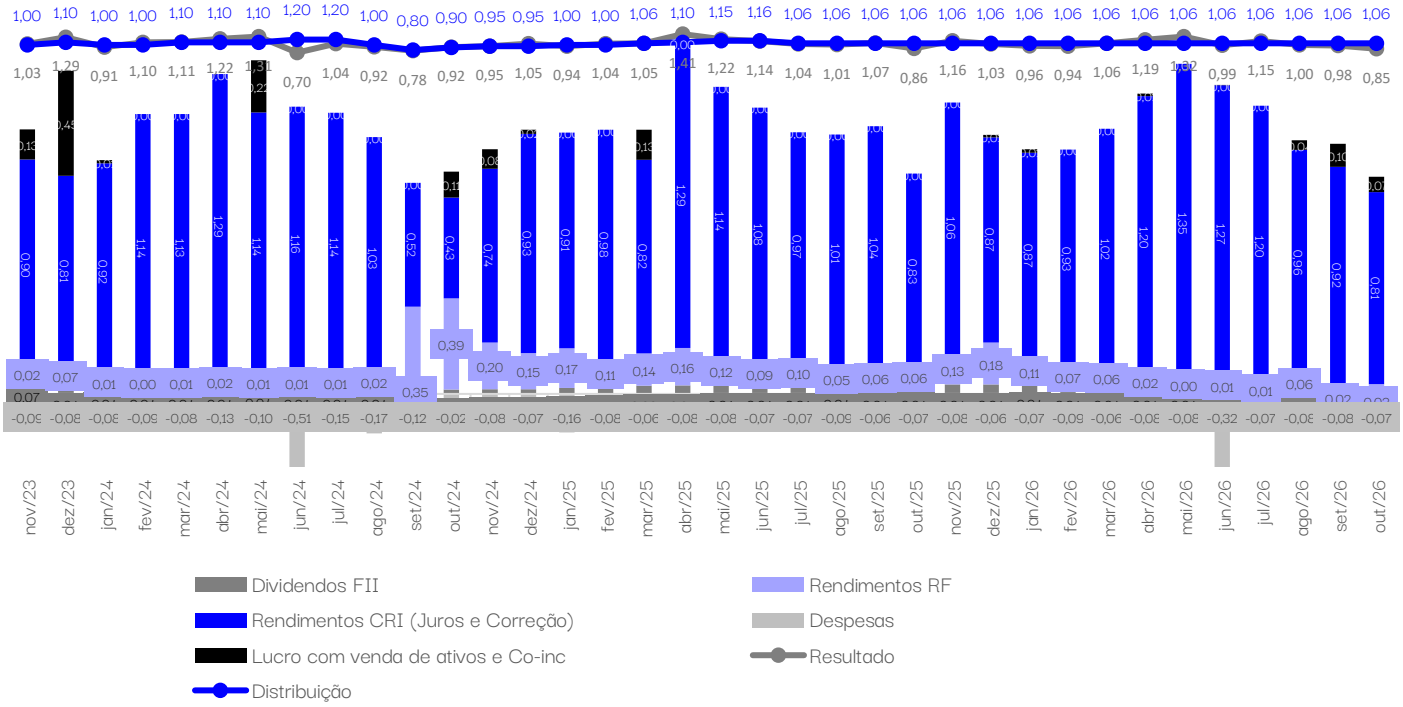
Fluxo Financeiro	Set/26	Out/26	6 meses (Mai - Out)	Desde Nov/21[1]
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	3.372.655	2.969.135	23.789.618	135.210.624
Ganho de Capital RF	88.542	101.113	490.412	13.861.912
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	353.097	239.221	646.220	9.449.989
Dividendos FII	53.317	52.377	568.094	5.812.623
Receitas	**3.867.611**	**3.361.845**	**25.494.343**	**164.335.149**
Despesas Operacionais	-302.425	-250.779	-2.561.990	-14.129.547
Despesas	**-302.425**	**-250.779**	**-2.561.990**	**-14.129.547**
Resultado	**3.565.186**	**3.111.067**	**22.932.354**	**150.205.601**
Distribuição	**3.874.241**	**3.874.241**	**23.245.447**	**150.155.791**
Distribuição média por cota	**0,11**	**0,11**	**0,11**	**0,11**

Retorno projetado da carteira em 2026[2]



[1] Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.
[2] Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 30/10/2026 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.
Nota[1]: Até out/2021 tínhamos uma reserva acumulado de cerca de R$ 265 mil. Reserva final atual de R$ 0,3 MM.

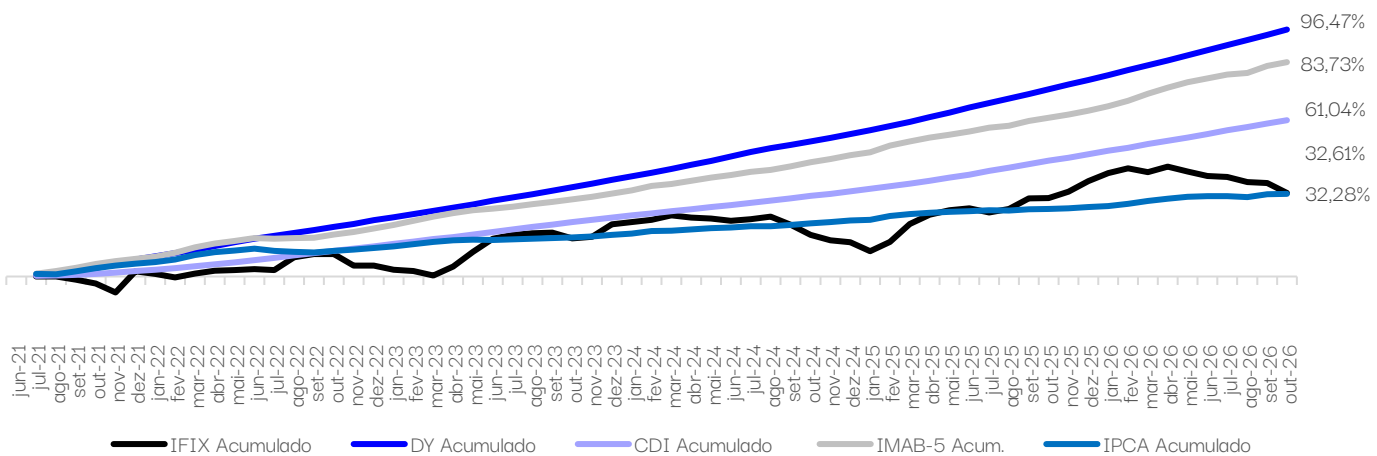
Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses[1]



Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,06%
CDI líquido[2] do mês	0,83%
IFIX do mês	-2,89%

Rentabilidade acumulada da carteira	96,47%
IMAB-5 acumulado[3]	83,73%
CDI líquido[2] acumulado	61,04%
IFIX acumulado	32,61%
IPCA acumulado	32,28%
Rentabilidade acumulada sobre o CDI líquido[2]	158,04%



[1]Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa; Base em cota R$ 100 (valor da cota bruta da captação) para o CYCR11.
[2]CDI mensal descontado alíquota de imposto de 22,50%.
[3]Títulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.

Movimentações no Portfólio

- Integralização do CRI MRV Flex III no valor de R$ 10,1 MM.
- Quinta Integralização do CRI SWA – Patriarca no valor de R$ 0,2 MM.
- Quitação do CRI Ampla.
- Amortização do CRI PG Klabin no valor de R$ 1,8 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Amortização do CRI Aquisição – SP no valor de R$ 1,6 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Amortização do Somos - Liv no valor de R$ 0,8 MM devido a antecipação prevista na estrutura da operação.
- Amortização do 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[3] (R$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,00%	Não	27,2	28,2	8,14%	abr/24	mar/39	37%	7,6
2	CRI	Hyde Park 24J3446261	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim[2]	20,0	20,1	5,79%	nov/24	out/27	23%	3,0
3	CRI	PHV II 26C4802988	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	12,00%	Não	19,7	19,0	5,49%	mar/26	mar/33	49%	3,5
4	CRI	Shopping Downtown 23H0153033	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	12,00%	Não	32,3	18,5	5,34%	dez/23	set/28	75%	2,2
5	CRI	SWA - Horizon 25D4088622	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,50%	Sim	19,5	18,0	5,20%	mai/25	abr/29	51%	2,9
6	CRI	PG Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim[2]	32,2	15,8	4,57%	out/24	jul/27	53%	4,0
7	CRI	Shop. Ponta Negra 25G3333952	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,70%	Não	15,7	15,3	4,41%	ago/25	jul/35	31%	5,1
8	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Sim[2]	12,6	13,8	3,97%	mai/24	set/27	38%	3,0
9	CRI	MRV Flex II 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	25,0	13,7	3,95%	set/24	mar/33	63%	3,5
10	CRI	Pulv. Res. II 22L1473410 23I1966031	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	12,6	3,63%	dez/22	mai/39	56%	6,0
11	CRI	Pulv. Res. 21L0735965	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	10,5	3,04%	dez/21	jan/39	54%	5,7
12	CRI	Pulv. Res. III 23K3894802	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,00%	Não	14,8	10,4	3,01%	out/24	jul/27	38%	4,7
13	CRI	MRV Flex III 26I6078004	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,65%	Não	10,1	10,2	2,95%	out/26	abr/35	60%	2,6
14	CRI	Ticem 26G4464247	Residencial	Obra	DI mensal	3,95%	Não	10,0	10,0	2,88%	ago/26	ago/29	39%	3,0
15	CRI	CDT 25A1807919	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	9,5	9,5	2,74%	jan/25	mai/28	49%	3,5
16	CRI	Habitasul 24J5055187	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	11,90%	Não	15,3	9,4	2,73%	nov/24	set/38	19%	6,0
17	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	9,0	2,59%	ago/23	out/33	77%	3,1
18	CRI	Haras Larissa 25C3746712 25C3750671	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	10,50%	Sim[2]	12,0	8,0	2,32%	mar/25	mar/29	23%	2,3
19	CRI	Solidi 25B2272338	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim[2]	8,0	7,4	2,13%	fev/25	mar/38	32%	0,9

[1] Todos os CRIs tem pagamento mensal de juros. [2] Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.
[3] Marcação a MTM (Banco Genial). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) no página dos comentários do gestor.
[4] Todas as operações com risco de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em Repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.

Portfólio Atual

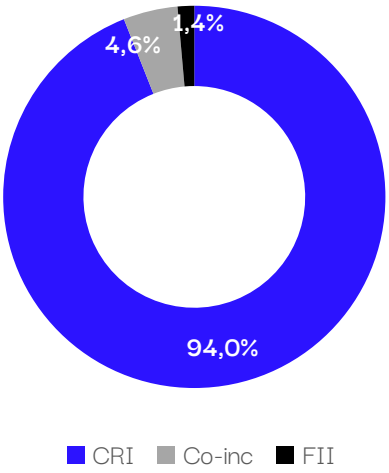
#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo[4]	Index	Taxa. Aquisição	Carência[1]	Valor Invest. (R$ MM)	Posição Atual[3] (R$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
20	CRI	Somos - Liv 26D0100916	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	4,15%	Não	13,0	6,5	1,89%	abr/26	mar/29	49%	2,6
21	CRI	RNI 22E1178070	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	6,1	1,76%	mai/22	mai/33	39%	4,0
22	CRI	Lendme 23G2246560	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	5,8	1,68%	ago/23	jan/43	28%	9,1
23	CRI	São Benedito 22L1607693	Residencial	Recebível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	5,8	1,67%	fev/23	jan/30	62%	3,3
24	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim[2]	4,1	4,1	1,19%	jul/24	jul/27	57%	3,0
25	CRI	Shop. Ponta Negra II 26B2033806	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,05%	Não	4,0	4,0	1,16%	fev/26	fev/36	48%	5,1
26	CRI	Bari 3 23B0508037	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	3,4	0,98%	mar/23	mai/43	38%	3,7
27	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,7	3,1	0,90%	jan/24	set/34	65%	5,1
28	CRI	Helbor 22H1104501	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	0,8	0,22%	set/22	ago/27	80%	2,5
29	CRI	Aquisição - SP 22H1116780	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	8,80%	Não	10,3	0,3	0,08%	ago/22	ago/27	70%	4,0
30	Co-Inc	Somos ALT-65	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	9,8	9,8	2,82%	jan/23	mai/27	-	3,0
31	Co-Inc	Somos Nomad	Residencial	Equity	INCC+	35,00%	Não	1,6	1,6	0,47%	jan/25	nov/29	-	3,0
32	Co-Inc	Somos Veneza	Residencial	Equity	INCC+	26,20%	Não	3,4	3,4	0,97%	dez/25	set/30	-	4,8
33	Caixa[5]	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	28,1	28,1	8,11%	-	-	-	-

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	PMIS11	Paramis	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1.502.347	0,43%	5,89%	11,93%
2	FII	MCRE11	Mauá	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	938.837	0,27%	8,18%	16,75%
3	FII	XPCI11	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	817.170	0,24%	5,69%	11,28%
4	FII	CPTS11	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	764.260	0,22%	5,89%	11,78%
5	FII	KNUQ11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	174.908	0,05%	7,12%	14,61%

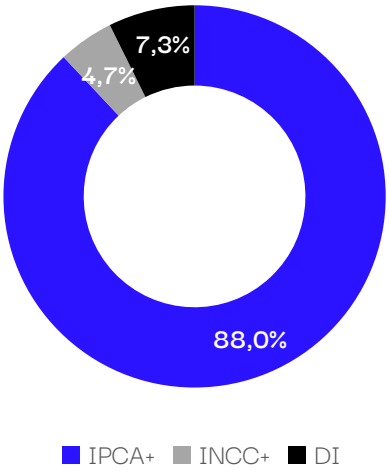
[1] Todos os CRIs tem pagamento mensal de juros. [2] Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.
[3] Marcação a MTM (Banco Genial). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) no página dos comentários do gestor.
[4] Todas as operações com risco de obra apresentam seus percentuais informados na Planilha de Fundamentos na coluna "Evolução de Obras". Para os casos classificadas como "Obra em Repasse", as obras estão 100% concluídas com habite-se emitido.
[5] Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R$ 3.874.241,17.

Alocações

Por tipo de Ativo



Por indexador[1]

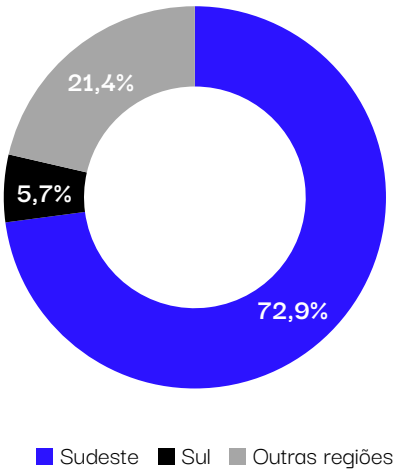


Média de Spread

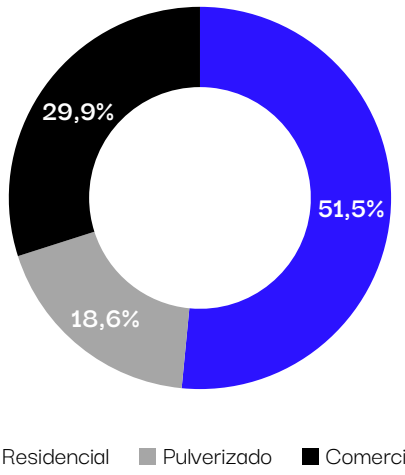
Índice	Curva	MTM[2]
IPCA+	10,65%	10,87%
CDI+	3,94%	3,95%
INCC+	25,60%	25,60%

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

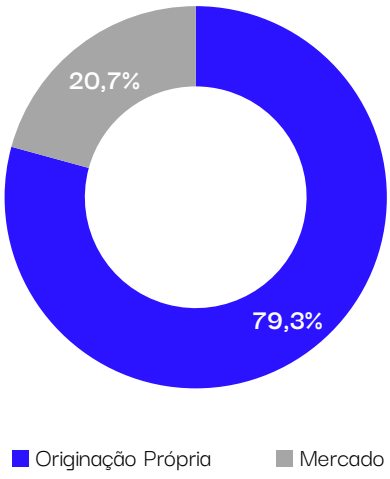
Por região



Por segmento[3]



Por Originação



- Seguimos com a 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 Genial).
[3] Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 96% residencial.

Mais informações sobre os ativos do portfólio

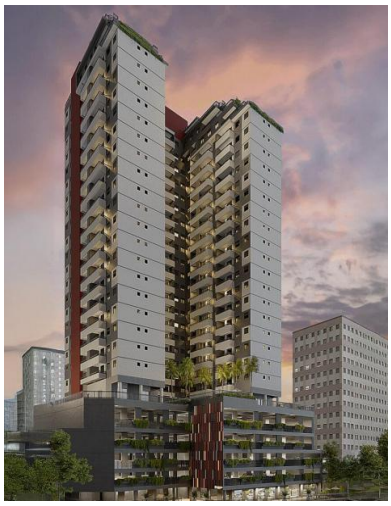


CRI RNI

ATIVO 22E1178070

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

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 71%)
- Colateral (40% mensal e 60% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de aproximadamente R$ 1,0 MM



CRI SWA - Horizon

ATIVO 25D4088622

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

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
- Alienação Fiduciária de estoque performado do empreendimento Varanda da Vila
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do empreendimento
- Dividendos do projeto Panorama Patriarca
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE do Horizon e do Varanda da Vila
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção após habite-se



CRI Pulverizado Residencial II

ATIVO 22L1473410

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

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 56%)
- Colateral médio de 27% (18,5% mensal e 30% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de R$ 0,7 MM

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Aquisição - SP

ATIVO 22H1116780

CRI lastreado em Nota Comercial com risco pulverizado dos recebíveis. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 70%), localizadas em São Paulo.
- Cessão Fiduciária dos Contratos de Aluguel.
- Cessão Fiduciária dos Compromissos de Compra e Venda
- Fundo de reserva de 3 PMTs de Juros
- Full Cash Sweep na venda das unidades



CRI PHV II

ATIVO 26C4802988

Operação com garantia de imóveis da PHV, incorporadora de mais de 20 anos de mercado realizando mais de 200 projetos, sobretudo de alto-luxo, e mais de R$ 2 bi de VGV em unidades lançadas. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de imóveis
- Cessão fiduciária dos contratos de aluguel
- Aval dos sócios PF e PJ
- *Cross Default* com os demais empréstimos da Devedora e/ou Avalista
- Fundo de Reserva equivalente a 2x a próxima PMT (Juros + Amortização)



CRI Helbor

ATIVO 22H1104501

Operação com garantia de imóveis da Helbor, incorporadora de mais de 40 anos de experiência, que desenvolveu mais de 260 projetos e possui mais de 41 mil unidades entregues. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de imóveis (LTV de 80%), localizados em São Paulo.
- Full Cash Sweep das vendas
- Aval da Holding
- Fundo de reserva de 1 PMT de juros

Mais informações sobre os ativos do portfólio

CRI Epiroc

ATIVO 21L0735965

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

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

CRI Shopping Downtown



ATIVO 23H0153033

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

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



CRI Hortus Park

ATIVOS 25A1807919

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

A operação conta com as seguintes garantias:

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio

CRI Bari III

ATIVO 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%.



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

Mais informações sobre os ativos do portfólio

CRI Lendme

ATIVO 23G2246560

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

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



CRI PG - Klabin

ATIVO 24F2263347

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

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: 0,90*(Recebível Pós Obra) + 0,60*(Estoque Residencial) $\geq$ 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 MRV - Flex

ATIVO 23L1605236

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Shopping Metrô Itaquera

ATIVO 24C1526928

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

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



CRI Daxo

ATIVO 24E2191109

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

A operação conta com as seguintes garantias:

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

CRI MRV – Flex 2

ATIVO 24I1419236

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI São Benedito

ATIVO 22L1607693

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

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



CRI Hyde Park

ATIVO 24J3446261

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

A operação conta com as seguintes garantias:

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

HABITASUL
Uma relação de vida.

CRI Habitasul

ATIVO 24J5055187

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Pulverizado Residencial III

ATIVO 23K3894802

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

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



CRI SWA – Patriarca

ATIVOS 24G1627395

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

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: (Recebível Pós Obra) + 0,60*(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 Ticem

ATIVO 26G4464247

Financiamento de obra residencial na cidade de Indaiatuba/SP:

- 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 Solidi

ATIVO 25B2272338

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

A operação conta com as seguintes garantias:

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

---



Co-incorporação Somos

Empreendimento Nomad

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



CRI Haras Larissa

ATIVO 25C3746712 & 25C3750671

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio

CRI MRV Flex III

ATIVO 26I6078004

CRI pulverizado lastreado em 536 contratos residenciais de empreendimentos desenvolvidos pela MRV, em todo Brasil. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 60%)
- Cessão fiduciária dos recebíveis
- Fundo de Reserva equivalente a 3% do valor de cessão.
- Recomposição obrigatória pela MRV do Fundo de Reserva, limitada a 21% do volume da emissão.
- Recompra obrigatória de contratos distratados até a averbação do habite-se, com vícios ou atrasos na formalização da AF.
- Subordinação de 8,0% do volume de emissão

CRI Shopping Ponta Negra



ATIVO 25G3333952

Financiamento para aquisição de 9,00% de participação no Shopping Ponta Negra.
A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das Cotas de 11,38% do Shopping Ponta Negra
- Alienação Fiduciária de Cotas de FII listado no IFIX
- Cessão Fiduciária da taxa de administração de outro Shopping
- Cessão Fiduciária de NOI do Shopping Ponta Negra correspondente a 11,38%
- Cessão Fiduciária dos dividendos de FII listado no IFIX
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de Reserva de 2 PMTs de juros e correção



Co-incorporação Somos

Empreendimento Veneza

Operação de *equity* com a incorporadora Somos que foi fundada por Fernando Razuk, ex-sócio da maior incorporadora do Centro-Oeste. A Somos já desenvolveu 14 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento Av.Veneza no Setor Eldorado, em Goiânia, localizado a menos de 5 minutos do Plaza D'oro Shopping e das principais avenidas, parques e comércios da cidade. O fundo terá participação de 50% da SPE desenvolvedora, que possui retorno estimado de INCC+ 26,20%.

Mais informações sobre os ativos do portfólio

CRI Ponta Negra II



ATIVOS 26B2033806

Financiamento de obras de expansão do Shopping Ponta Negra (SPN).

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel pertencente ao Shopping
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Cessão Fiduciária de recebíveis de locação (175% da PMT de Juros e Amortização)
- Fundo de reserva de 2x a próxima PMT (Juros e Amortização)



CRI Somos - Liv

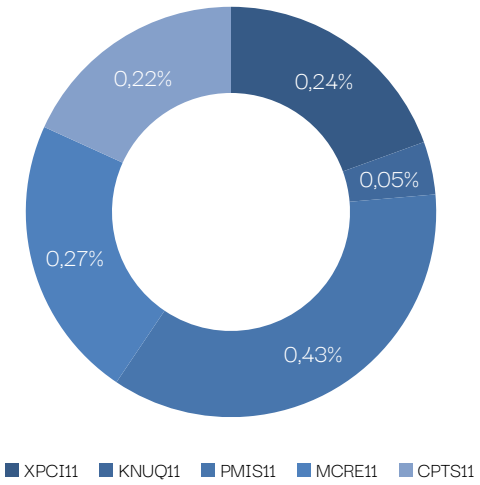
ATIVO 26D0100916

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

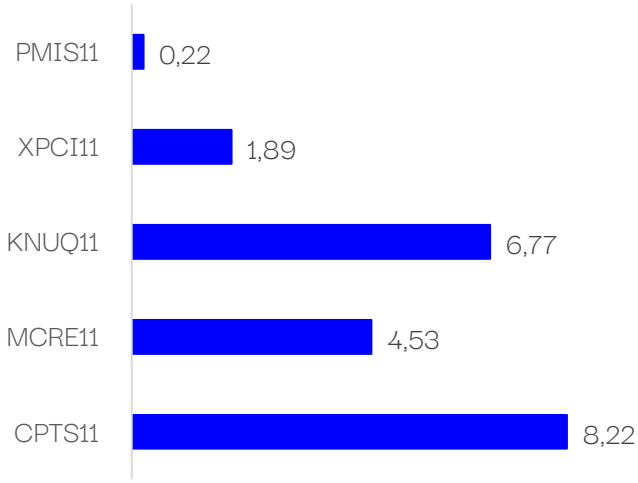
- Alienação Fiduciária de unidades residenciais (estoque).
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de Juros de 6 PMTs
- Fundo de Reserva de 3 PMTs

Alocação em ativos de liquidez

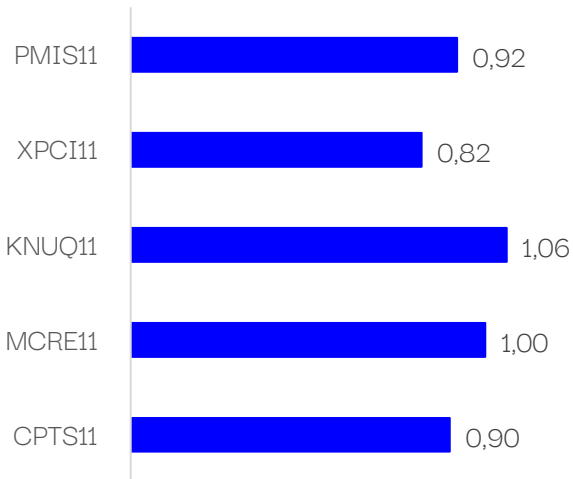
Alocação – FIIs (total 1,21%)



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



Distribuição Outubro (R$/cota) – FIIs[2]



[1]Base de cálculo 30/10/2026.
[2]Os dividendos dos fundos CPTS, MCRE e PMIS são calculados na base R$ 10/cota, enquanto os demais são calculados na base R$ 100/cota.

cy.capital

GESTOR

Danny Niskier Gampel

João Vitor Risques

Eduardo de Passos

Ilana Tamer

Giovanna Gottlieb

Caio Viana Silva

Vitor Hongo

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Danilo Hannun

Eliane Teixeira dos Santos

Vinicius de Oliveira

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.