cy.capital

CYRELA HEDGE FUND FII – CYHF11

RELATÓRIO MENSAL

Outubro 2026



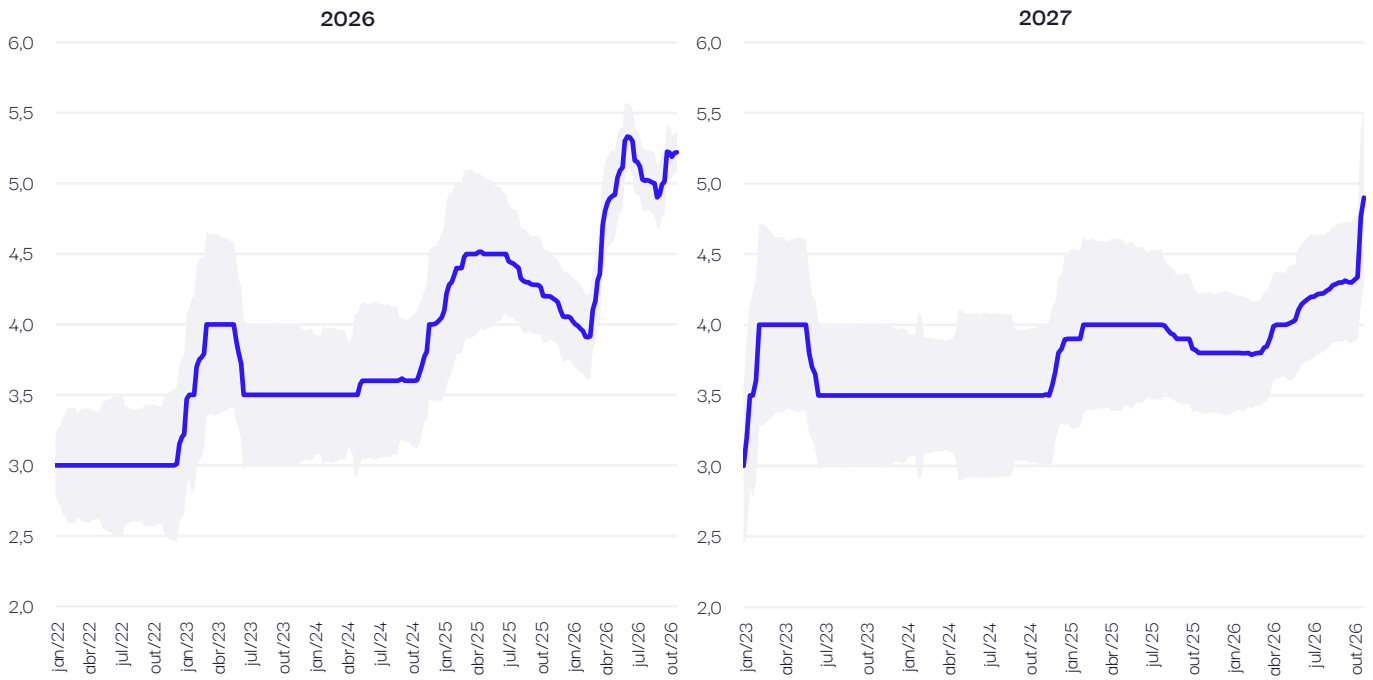
Visão Macroeconômica

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**

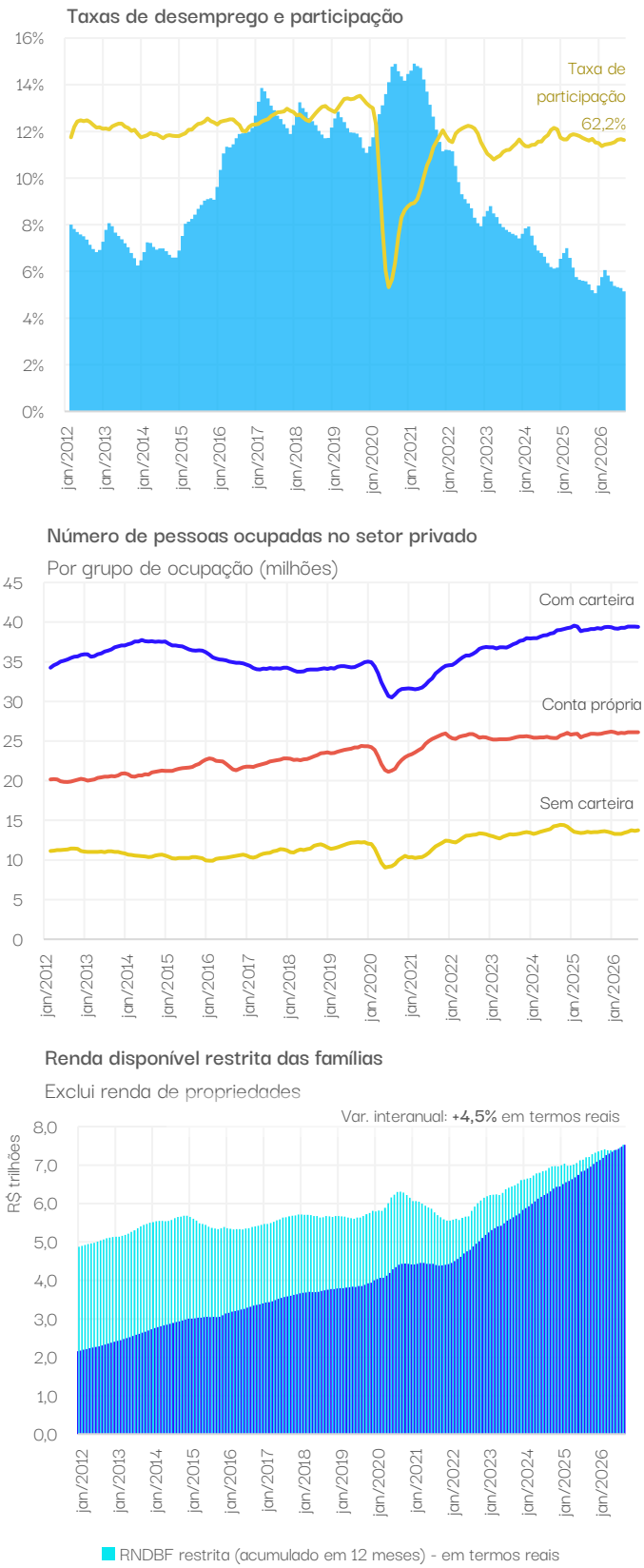
Visão Macroeconômica

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 o encerramento da 2ª oferta pública de emissão de cotas do fundo, com a captação de R$ 164,9 MM que foram liquidados em duas tranches. A 1ª liquidação, no valor de R$ 75,8 MM, ocorreu no início do mês, já sendo refletida no PL deste Relatório Gerencial. Já a 2ª liquidação, ocorreu no início do mês de novembro, assim estará refletida no PL no próximo Relatório.

A distribuição do mês de outubro foi de R$ 0,10/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 12,91%, resultado de uma alocação majoritariamente indexada à inflação, com uma taxa média de IPCA + 10,70% 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 12,48%.

Ao longo do mês, integralizamos R$ 30,4 MM no CRI MRV Flex 3 (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%. Importante ressaltar que 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 já constavam em nosso portfólio, houve integralização de R$ 4,5 MM em dois CRIs, conforme evolução das obras, sendo R$ 1,8 MM no CRI CDT e R$ 2,7 MM no CRI Daxo. Além disso, ocorreu amortização extraordinária no valor de R$ 1,1 MM no CRI PG - Klabin, conforme mecanismo previsto na estruturação desta operação.

O fundo encerrou o mês com aproximadamente 85% do seu PL alocado, sendo a maior parte das operações localizadas na região Sudeste, além de aproximadamente 75% serem de originação própria. O portfólio atual é composto por 23 operações, divididas em 22 CRIs, todos adimplentes, além de participação em um empreendimento residencial (Co-incorporação).

A gestão prevê para os próximos meses uma distribuição similar a que foi realizada, tanto por possuir uma reserva legal relevante, quanto pela taxa média de alocação do fundo.

Características do Portfólio

R$ 0,10/cota
Cota base 10
Distribuição Out/26

12,91%
Yield Anualizado da distribuição de Out/26[1]

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

12,48%
Yield Anualizado da distribuição média[1]

84,46%
Percentual Alocado

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

6.414
Cotistas

[1] DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde fev/24 (1° mês 100% operacional do fundo), foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.
[2] Pelo fato do fundo ser Cetipado, o valor patrimonial é o valor de mercado.

Informações Gerais

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

CNPJ:
51.601.636/0001-20

Código CETIP:
CYHF11

Código ISIN:
BRCYHFCTF008

Administrador:
BANCO DAYCOVAL S.A.

Gestor:
CY.CAPITAL

Início do Fundo:
04/01/2024

Taxa de Administração e Gestão:
1.25% a.a. do PL do Fundo

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

Valor de Mercado[2]:
(Data base 30/10/26)
R$ 282.781.876,42

Patrimônio Líquido:
(Data base 30/10/26)
R$ 282.781.876,42

Planilha de Fundamentos

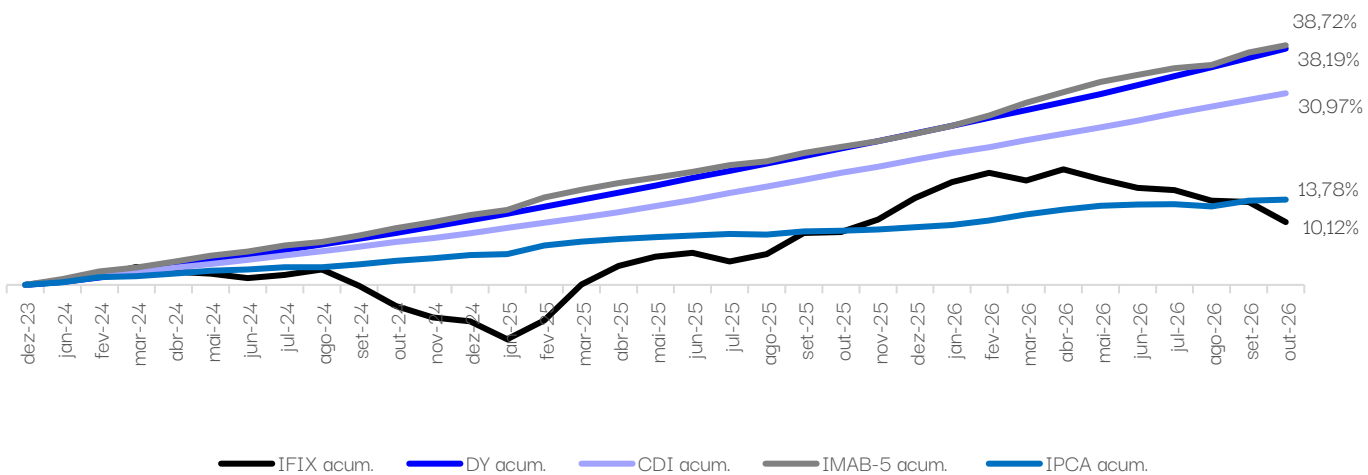
Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Set/26	Out/26	6 meses (Mai-Out)	Desde Fev/24[1]
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	4.145.757	1.571.880	15.417.254	66.000.460
Ganho de Capital RF	67.647	599.197	997.781	8.753.810
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	800.693	1.896	899.354	1.654.219
Dividendos FII	63.969	63.826	488.944	1.425.249
Receitas	**5.078.066**	**2.236.799**	**17.803.333**	**77.833.737**
Despesas Operacionais	-238.446	-226.010	-1.745.371	-7.919.328
Despesas	**-238.446**	**-226.010**	**-1.745.371**	**-7.919.328**
Resultado[3]	**4.839.620**	**2.010.789**	**16.057.962**	**69.914.409**
Distribuição[3]	**2.312.333**	**2.876.022**	**14.227.474**	**67.915.636**
Distribuição média por cota[1]	**0,11**	**0,10**	**0,11**	**0,10**

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%
CDI líquido[2] de mês	0,83%
IFIX do mês	-2,89%

Rentabilidade acumulada da carteira	38,19%
IMAB-5 acumulado[4]	38,72%
CDI líquido[2] acumulado	30,97%
IFIX acumulado	10,12%
IPCA acumulado	13,78%



[1] Valores desde fev/24 (1° mês 100% operacional do fundo).
[2] CDI mensal descontando alíquota de imposto de 22,50%.
[3] Até jan/24 tínhamos uma reserva acumulado de cerca de R$ 36 mil. Reserva final atual de R$ 2,0 MM.
[4] Títulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.
Nota[2]: Reserva de IPCA acumulada de 2,2 MM.

Movimentações no Portfólio

- Sexta Integralização do CRI CDT no valor de R$ 1,8 MM.
- Terceira Integralização do CRI Daxo no valor de R$ 2,7 MM.
- Primeira Integralização do CRI MRV Flex 3 no valor de R$ 30,4 MM.
- Amortização do CRI PG - Klabin no valor de R$ 1,1 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	MRV Flex 3 26I6078004	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,65%	Não	30,4	30,5	10,82%	out/26	abr/35	60%	2,6
2	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Sim[2]	22,9	20,7	7,35%	jun/24	set/27	38%	3,0
3	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,11%	Não	19,1	18,0	6,40%	abr/24	mar/39	35%	7,6
4	CRI	PHV II 26C4802988	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	12,00%	Não	18,3	17,6	6,26%	abr/24	ago/29	49%	3,5
5	CRI	Shop. Ponta Negra II 26B2033806	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,05%	Não	16,3	16,3	5,80%	fev/26	fev/36	48%	5,1
6	CRI	CDT 25A1807919	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	14,1	14,1	4,98%	jan/25	mai/28	49%	3,5
7	CRI	EBM - Série 5 26I3392751	Residencial	Permuta financeira	INCC+	9,00%	Sim	12,1	12,3	4,36%	set/26	set/29	n.a	n.a
8	CRI	EBM - Série 4 26I3384990	Residencial	Permuta financeira	INCC+	9,00%	Sim	12,1	12,2	4,32%	set/26	set/29	n.a	n.a
9	CRI	EBM 24A2020894	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	10,0	3,55%	jan/24	jan/33	32%	4,3
10	CRI	Pulverizado 1 23L2833549	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,70%	Não	21,2	9,8	3,48%	jan/24	out/34	31%	4,1
11	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim[2]	9,6	9,6	3,41%	jul/24	jul/27	57%	3,0
12	CRI	PG - Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim[2]	20,6	9,3	3,28%	jul/24	jul/27	53%	4,0
13	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	7,0	2,50%	jan/24	set/34	61%	5,1

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

[3] Valor líquido de dividendos que foi pago no montante de R$ R$ 2.876.022,00

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

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

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo[5]	Index	Taxa. Aquisição	Carência[1]	Valor Invest. (R$ MM)	Posição Atual[4] (R$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
14	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	6,8	2,41%	jan/24	out/33	77%	3,1
15	CRI	Rio Bravo 24A1588305	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	6,8	2,40%	jan/24	jan/28	34%	4,0
16	CRI	Haras Larissa 25C3750605 25C3750670	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,50%	Não	12,0	6,1	2,16%	ago/25	mar/29	23%	2,3
17	CRI	EBM - Série 3 24D3470625	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	4,0	4,8	1,71%	set/26	abr/29	n.a	n.a
18	CRI	Shopping Downtown 23H0153033	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	4,1	1,46%	jan/24	set/28	75%	2,2
19	CRI	Solidi 25B2272338	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim[2]	3,7	3,4	1,21%	fev/25	mar/38	32%	0,9
20	CRI	EBM - Série 1 24D3468496	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	2,5	2,9	1,04%	set/26	abr/29	n.a	n.a
21	CRI	MRV Flex 2 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	1,9	0,67%	set/24	mar/33	63%	3,4
22	CRI	SWA - Horizon 25D4088622	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,50%	Sim	0,2	0,2	0,07%	jul/26	abr/29	51%	2,9
23	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	6,0	9,1	3,23%	jan/24	abr/28	-	-
24	Caixa[3]	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	43,8	43,8	15,54%	-	-	-	-

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

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

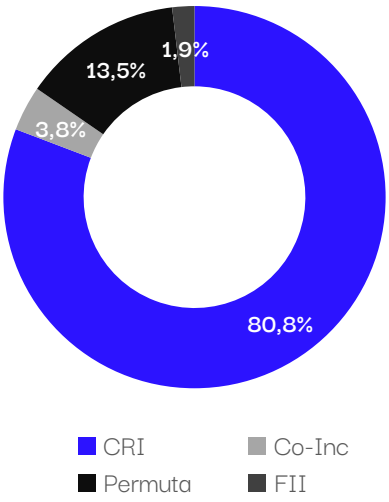
[3] Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 91% residencial.

Portfólio Atual

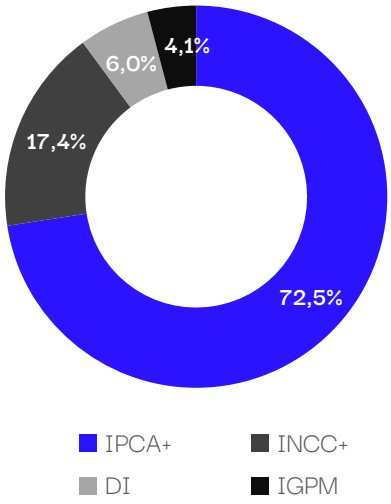
#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R$)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	TRXY11	TRX	Fundo Imobiliário	IPCA+	3.728.891	1,39%	7,30%	14,45%
2	FII	MCRE11	Mauá	Fundo Imobiliário	IPCA+	562.436	0,21%	8,27%	16,93%
3	FII	KNUQ11	Kinea	Fundo Imobiliário	DI+	172.435	0,06%	7,12%	14,62%

Alocações

Por tipo de Ativo



Por indexador[1]

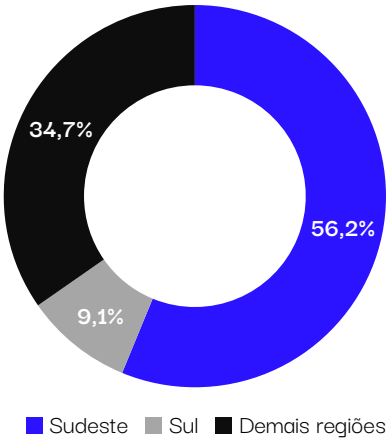


Média de Spread

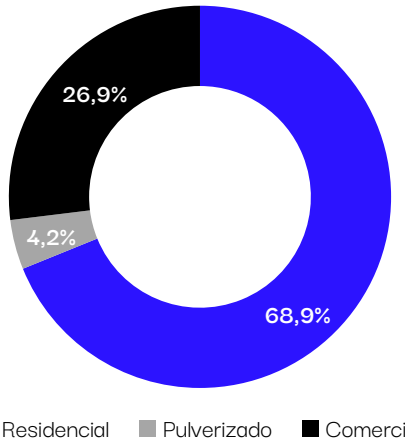
Índice	Curva	MTM[2]
IPCA+	10,70%	10,80%
CDI+	4,50%	4,53%
INCC+	20,39%	20,46%
IGPM+	9,30%	9,76%

- Nossa alocação segue principalmente em CRIs indexados à inflação.

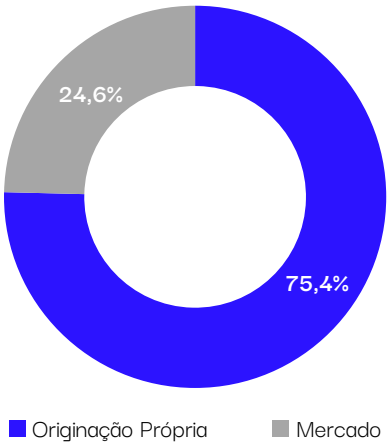
Por região



Por segmento[3]



Por Originação



- Estratégia de alocação em CRIs de originação própria, nos quais acreditamos ser mais viável encontrar melhores oportunidades de risco x retorno.

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

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio

CRI Epiroc

ATIVO 21L0735965

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

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

CRI MRV Flex 3

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 DownTown

ATIVO 23H0153033

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio

CRI EBM

ATIVO 24A2020894

CRI lastreado em Nota Comercial emitido pela EA3 (Grupo EBM) com garantia de recebíveis pulverizado. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 34%)
- Cessão fiduciária dos recebíveis (150% do saldo devedor e da PMT mensal)
- Aval dos sócios PF e PJ
- Fundo de Reserva de 5,4% do valor da dívida (R$ 1,1 MM)



Co-incorporação Somos

Empreendimento Level Home Resort

Operação de equity com a incorporadora Somos que foi fundada por Fernando Razuk, ex-sócio da maior incorporadora do Centro-Oeste. A Somos já desenvolveu e entregou 7 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento Level Home Resort, no bairro Jardim América, em Goiânia, localizado a menos de 5 minutos dos principais bairros e parques da cidade, assim como do Goiânia Shopping,

O fundo terá participação de 50% da SPE desenvolvedora que possui retorno estimado de INCC + 39,94%.

CRI MRV - Flex

ATIVO 23L1605236

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Pulverizado 1

ATIVO 23L2833549

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

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 42%)
- Cota Júnior de 31% (CYCR11 detém somente a sênior)
- Fundo de reserva de R$ 0,9 MM



CRI Rio Bravo

ATIVO 24A1588305

Financiamento para aquisição de prédio residencial, em região nobre da cidade de São Paulo e desenvolvimento das benfeitorias nas áreas privativas.

- Alienação fiduciária dos imóveis em desenvolvimento e futuras benfeitorias
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes de locações e das vendas futuras (Cash Sweep de 80%).
- Fundo de Juros das próximas 8 PMTs
- Fundo de Reserva das próximas 2 PMTs



CRI Shopping Metrô Itaquera

ATIVO 24C1526928

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI PHV II

ATIVO 26C4802988

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

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

CRI EBM – Permuta financeira

ATIVOS 24D3468496 | 24D3470625

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

O Fundo terá direito a receita líquida das 2 SPEs, com estimativa de retorno em INCC + 16,00% a.a.

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



CRI Daxo

ATIVO 24E2191109

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

A operação conta com as seguintes garantias:

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI PG - Klabin

ATIVO 24F2263347

Financiamento de obra residencial na Chacará Klabin, São Paulo/SP.

A operação conta com as seguintes garantias:

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

---

CRI SWA – Patriarca

ATIVOS 24G1627395



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

A operação conta com as seguintes garantias:

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

CRI MRV – Flex 2

ATIVO 24I1419236

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

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Hortus Park

ATIVO 25A1807919

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

A operação conta com as seguintes garantias:

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



CRI Haras Larissa

ATIVO 25C3746712

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

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



CRI Solidi

ATIVO 25B2272338

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

A operação conta com as seguintes garantias:

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

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Ponta Negra II

ATIVOS 26B2033806

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

A operação conta com as seguintes garantias:

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



CRI SWA - Horizon

ATIVO 25D4088622

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

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

---

CRI EBM – Permuta Financeira II

ATIVOS 26I3384990 | 26I3392751

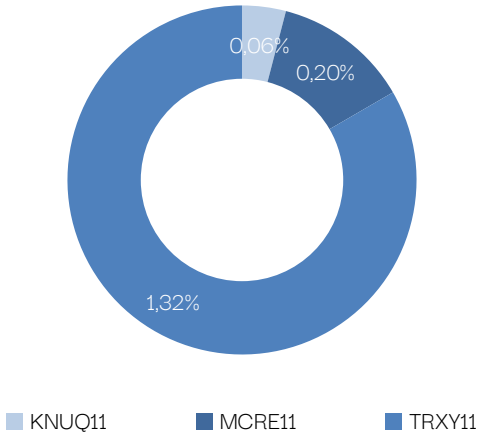
Operação de permuta financeira com a EBM, incorporadora com mais de 40 anos de atuação, referente ao financiamento da aquisição de 2 terrenos para o desenvolvimento dos empreendimentos: Now Alameda das Águas e Smart 36, ambos localizados em Goiânia (GO).

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

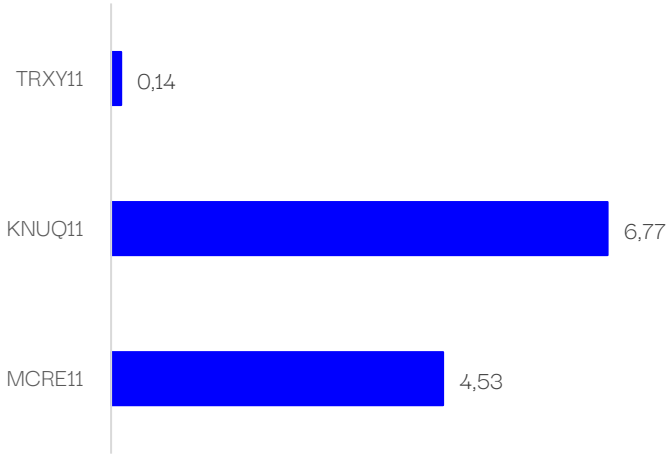
A operação conta com o aval dos sócios e mecanismos de proteção contra atraso de obras, postergação da entrega dos projetos e velocidade de vendas.

Alocação em ativos de liquidez

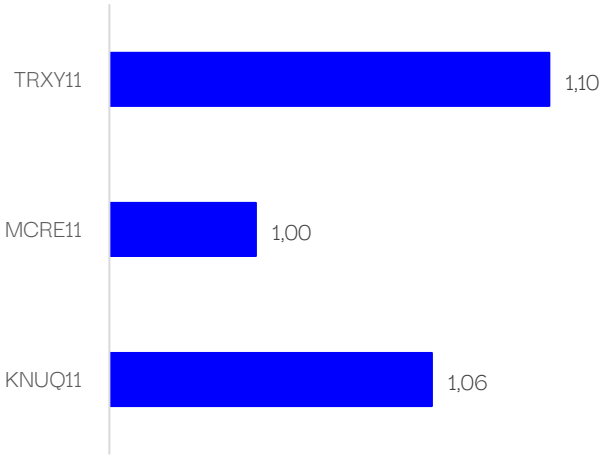
Alocação – FIIs (total 1,58%)



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



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



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

cy.capital

GESTOR

Danny Niskier Gampel

João Vitor Risques

Eduardo de Passos

Ilana Tamer

Giovanna Gottlieb

Caio Viana Silva

Vitor Hongo

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Danilo Hannun

Eliane Teixeira dos Santos

Vinicius de Oliveira

Joaquim Marques

Para mais informações, entrar em contato através do email
ri@cy.capital

Disclaimer

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referencias às datas e às condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador, gestor ou consultor imobiliário do fundo, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Credito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do consultor imobiliário do Fundo.