

CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Setembro 2022



Comentários cy.capital

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

Consultor Imobiliário:

cy.capital

Administrador:

BANCO GENIAL S.A.

Gestor:

PLURAL INVESTIMENTOS
GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Início do Fundo:

21/06/2021

Taxa de Administração e Consultoria:

1.00% 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 30/09/22)

R\$ 140.299.908,16

Patrimônio Líquido: (Data base 30/09/22)

R\$ 155.733.650,14

Ao longo do mês de setembro, o CYCR11 adquiriu dois CRIs, sendo um deles indexado a CDI, dando continuidade à estratégia de balancear a carteira do fundo, antes concentrada em inflação.

Com estas operações, temos mais de 76% do patrimônio alocado, sendo que aproximadamente 21,4% do patrimônio líquido está alocado em CRIs indexados a CDI. Além disso, continuamos realizando operações compromissadas com o recurso não alocado, lastreadas em CRIs com rentabilidade atrelada ao CDI. Somando as operações de CRIs atreladas ao CDI com estas operações compromissadas, totalizamos 40,0% do nosso patrimônio líquido alocado à CDI.

As duas operações realizadas em setembro foram: R\$ 10,0 MM no CRI Helbor, já abordada no Relatório Gerencial de agosto, e R\$ 5,0 MM no CRI Bari II, mais um com lastro pulverizado. Nesta operação, iremos obter rentabilidade atrelada ao CDI até o mês de dezembro, depois a carregaremos na taxa de sua emissão. O CRI é lastreado em 173 contratos residenciais com Alienação Fiduciária, em sua maioria no Sudeste, possuindo LTV médio de 49%. A operação também conta com garantia de cota subordinada de 10% do volume total.

Encerramos o trimestre com mais uma distribuição de R\$ 1,00/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,68%. Desde que iniciamos a negociação do CYCR11 na B3, em novembro de 2021, distribuímos uma média de R\$ 1,23/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 15,80%.

Nosso portfólio encerrou o mês de setembro composto por 15 operações, sendo 13 CRIs e 2 co-incorporações. Estas últimas possuem resultado acumulado que será distribuído até a entrega dos empreendimentos no início do 2023.

Ao longo do mês, tivemos média de negociação na B3 de R\$232.614,85¹ por dia, porém esperamos um aumento da liquidez nos próximos meses, após aprovação em assembleia para trazer a cota para a base R\$ 10,00. Entendemos que o aumento de liquidez é um passo importante para darmos mais segurança aos nossos cotistas.

Vimos o valor da nossa cota caindo nos últimos meses, o que entendemos como uma combinação de baixa liquidez da cota e a venda sistemática de cotas de fundos com parte relevante de seus patrimônios alocados em inflação. Entendemos que é importante mencionar que trabalhamos de algumas maneiras para proteger a rentabilidade dos nossos cotistas neste cenário deflacionário dos últimos meses:

Primeiramente alocamos parte do patrimônio à CDI, como mencionado acima. Além disso, 6 dos nossos 13 CRIs estão protegidos contra deflação (ou seja, mesmo se atrelados a IPCA, eles são corrigidos apenas pela variação positiva do mesmo). A combinação destes dois fatores deixa o nosso fundo muito bem posicionado para continuar distribuindo um *dividend yield* em linha com o que distribuímos nos últimos meses.

Características do Portfólio

R\$ 1,00/cota

Distribuição Set/22

12,68%

Yield Anualizado da
distribuição de Set/22⁴

R\$ 1,23/cota

Distribuição média²

15,80%

Yield Anualizado da
distribuição média⁴

76,45%

Percentual Alocado

13

CRIs

5

FIIs

2

Co-inc

2256

Cotistas

Fluxo Financeiro	Ago22	Set22	6 meses (abril - set)	Desde Nov/21 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	815.904	979.208,85	5.094.924	8.396.279,55
Ganho de Capital RF	460.469	1.221.808,36	1.876.187	2.034.434
Lucro venda de ativos	19.676	188.328,66	659.632	1.232.354
Dividendos FII	129.098	138.787,83	301.241	301.241
Receitas	1.425.148	2.528.134	7.931.984	11.964.309
Despesas Operacionais	-131.766	-141.095	-594.243	-863.869
Despesas	-131.766	-141.095	-594.243	-863.869
Resultado	1.209.062	2.387.039	7.388.274	11.016.122
Distribuição	1.631.584	1.631.584	7.917.249	11.887.267
Distribuição média por cota³	1,00	1,00	1,14	1,23

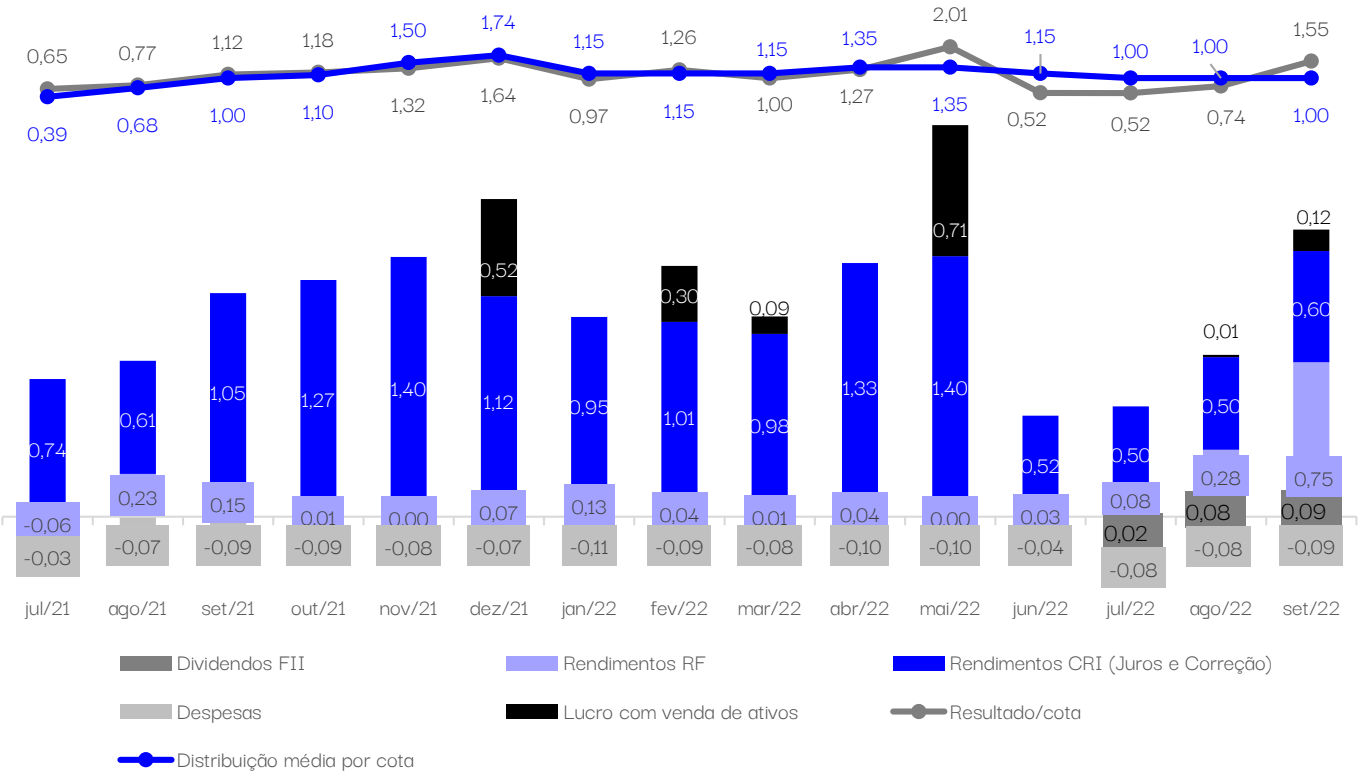
¹ Liquidez diária dos últimos 30 dias até a data de divulgação do RG (14/10/2022)

² Valores desde o início da negociação na B3 em Novembro/2021

³ Distribuição de rendimentos proporcional ao tempo de investimento pelo número de cotas

⁴ Base em cota R\$ 100 (valor da cota bruta da captação) para o CYCR11

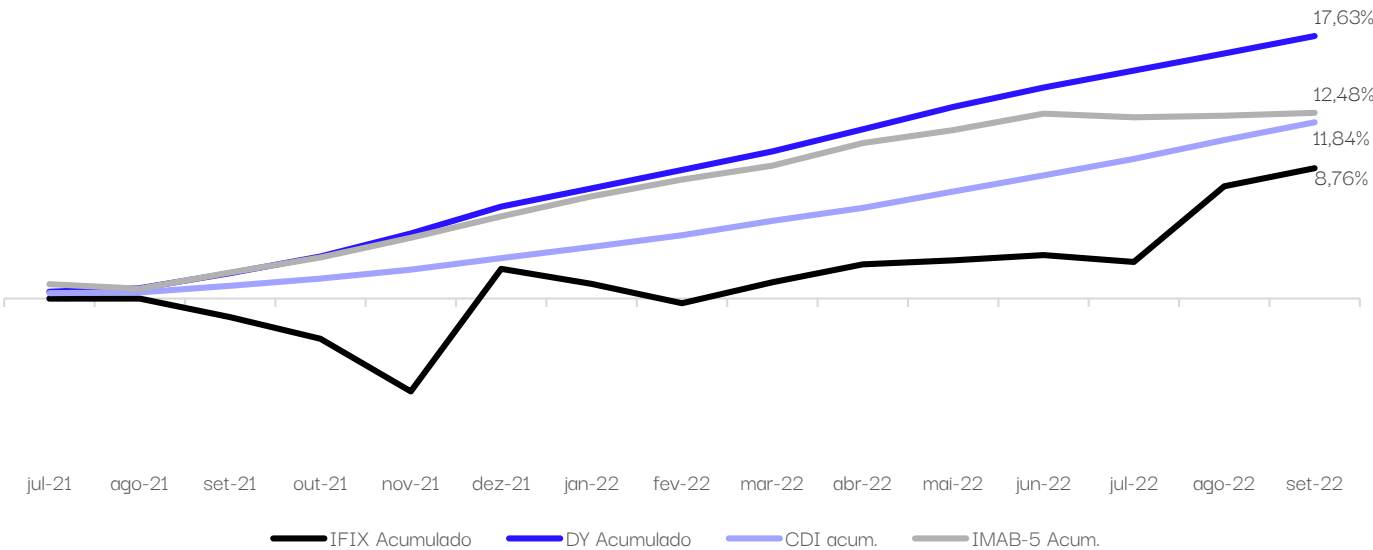
Resultado Financeiro e Distribuição por cota nos últimos meses¹



¹Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa.

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%	Rent. Acumulada Da carteira	17,63%
CDI de Setembro	1,07%	IMAB-5 Acumulado	12,48%
IFIX do mês	1,13%	CDI Acumulado	11,84%
		IFIX Acumulado	8,76%
		Rentabilidade Acumulada sobre o CDI	148,96% ¹



Movimentações no Portfólio

Setembro:

- Liquidação do CRI Helbor, com garantia de imóveis residenciais e taxa de CDI+ 2,40%
- Liquidação do CRI Bari 2, com garantia de imóveis residenciais e taxa IPCA + 7,75%

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Vifran	Residencial	Término de Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não ²	7	3,8	2,46%	jul/21	jul/26	45%	1,9
2	CRI	JC Gontijo	Residencial	Recebível MCMV	IPCA+ mensal	8,50%	Não	9	6,1	3,89%	jul/21	out/22	60% (Fluxo Mensal)	1
3	CRI	RNI	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	9,9	6,33%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
4	CRI	San Remo	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	9,00%	Não	11,9	11,3	7,26%	ago/21	mai/26	54%	2,5
5	CRI	TPA	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	8,70%	Sim ³	12	11,4	7,33%	set/21	ago/26	67%	3
6	CRI	3Z	Residencial	Recebível + Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5	3,4	2,21%	out/21	out/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
7	CRI	Pulverizado Residencial	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12	12,3	7,93%	dez/21	set/38	54%	5,7
8	CRI	Bari	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	3,7	2,39%	abr/22	mar/41	52%	4,7
9	CRI	Cashme	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	5,00%	Não	8,2	2,0	1,29%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
10	CRI	Amora	Residencial	Pulverizado	IPCA+ Mensal	8,8%	Não	3,54	3,5	2,27%	ago/22	ago/27	70%	4
11	CRI	PHV	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	15,4	9,93%	ago/22	ago/29	42%	3
12	CRI	Helbor	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Sim	10,0	10,0	6,40%	set/22	ago/27	80%	2,5
13	CRI	Bari 2	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	5,0	3,23%	set/22	mar/43	49%	5,2
14	Co-Inc	Tarjab	Residencial	Equity Preferencial	INCC+ mensal	29,90%	Não	5	5,0	3,22%	mai/22	fev/23	-	1
15	Co-Inc	Tarjab	Residencial	Equity Preferencial	INCC+ mensal	15,40%	Não	5	5,0	3,24%	jan/21	fev/23	-	1
16	Caixa	Itaú Soberano	Caixa	-	DI mensal	-	Não	36,6	36,7	23,55%	-	-	-	-

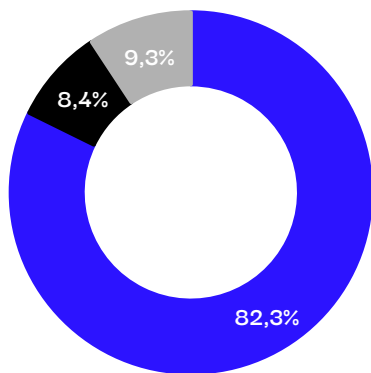
²pagamento somente de juros em agosto, setembro e outubro, pois o devedor apresentou proposta de pré-pagamento até outubro.

³pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	CPTS11	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,995	0,639%	7,08%	14,02%
2	FII	KNCR11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	4,072	2,616%	6,67%	11,30%
3	FII	OUJP11	Ourininvest JPP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1,011	0,650%	8,34%	15,16%
4	FII	VGIR11	Valora	Recebíveis Imobiliários	DI	4,011	2,577%	7,70%	13,68%
5	FII	XPCI11	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,934	0,600%	7,25%	14,39%

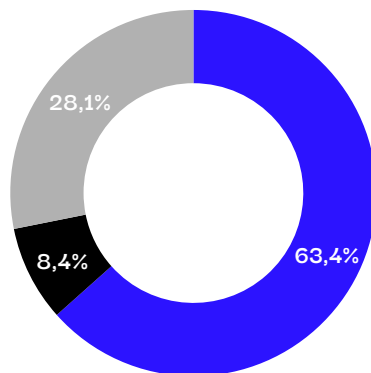
Alocação:

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-Inc ■ FII

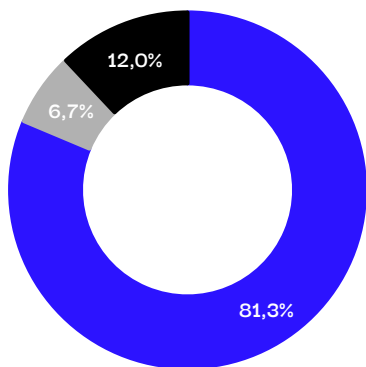
Por indexador



■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

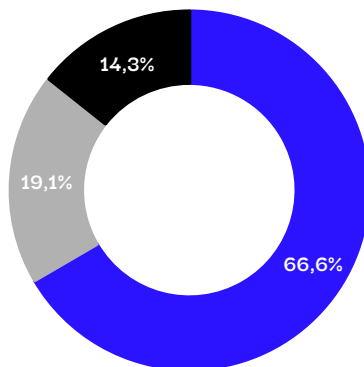
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, cada vez mais balanceada com o DI.

Por região



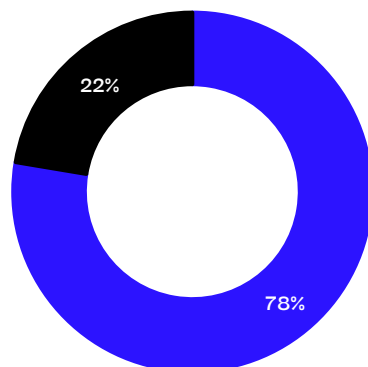
■ Sudeste ■ Centro-Oeste (DF) ■ Sul

Por segmento



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

- Seguimos com a 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.

Mais informações sobre os Ativos Alvo



CRI Vifran

ATIVO 20G0720718

Operação para término de obras com a Vifran, construtora que atua há mais de 40 anos no interior de SP. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do empreendimento (Avaliado na emissão em R\$ 104 milhões - LTV de 50%)
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis
- Covenant para liberações: (Recebíveis+valor do estoque)/saldo da dívida $\geq$ 200%
- Alienação Fiduciária de imóveis que retornarem ao estoque (distratos)
- Aval dos Sócios do Empreendimento

CRI Itapoã (JC Gontijo)

ATIVO 19I0331635

Operação com a JC Gontijo, construtora do Distrito Federal com mais de 30 empreendimentos, para financiamento de projeto Casa Verde e Amarela. A operação conta com as seguintes garantias:

- Cessão Fiduciária dos repasses da CEF em conta vinculada
- Aval do sócio e da esposa
- Alienação dos equipamentos da obra
- Covenant para liberações: (VP Recebíveis Repassados Saldo devedor CEF) > Saldo devedor CRI



CRI San Remo

Operação com garantia de estoque com a Construtora San Remo, que possui atuação há 40 anos no mercado de alto luxo de Curitiba. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária de unidades em estoque do empreendimento (Avaliadas em 20,3 MM LTV 54%)
- Aval dos sócios (Pessoa física e jurídica)
- 100% de Cash Sweep em caso de venda das unidades

Mais informações sobre os Ativos Alvo



CRI TPA

ATIVO 21H0892530

Operação com garantia de estoque com a TPA, incorporadora de mais de 40 anos que possui 30 empreendimentos e mais de 4.000 unidades entregues. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de estoque do Dsgn Lorena (avaliado em R\$ 29,7 MM)
- Aval TPA Empreendimentos e TPA Holding
- Aval dos sócios Pessoa Física



CRI Bari

ATIVO 22C0899517

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

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



CRI RNI

ATIVO 22E1178070

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

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

Mais informações sobre os Ativos Alvo



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 M

CRI Cashme

ATIVO 20L0610016

CRI pulverizado com lastro em 188 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 39%)
- Cota Subordinada de 25% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente ou Cyrela em caso de má formalização dos créditos



CRI 3Z

ATIVO 21I0683349

Operação com garantia de recebíveis e estoque com a 3Z Realty, incorporadora com lançamentos entregues nas cidades de Campinas, Americana, Paulínia, Hortolândia, Sumaré, Piracicaba, Santo André, São Bernardo do Campo e São Paulo. A operação conta com as seguintes garantias:

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

Mais informações sobre os Ativos Alvo



CRI Amora

ATIVO 22H1116780

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

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



CRI PHV

ATIVO 22H1389755

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

- Alienação Fiduciária de imóveis (LTV de 42%) localizados em Belo Horizonte.
- Cessão fiduciária dos contratos de aluguel.
- Aval dos sócios.
- Fundo de reserva de 3 PMTs de Juros.



CRI Helbor

ATIVO 22H1104501

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

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

Mais informações sobre os Ativos Alvo

bari.

CRI Bari II

ATIVO 22I0099580

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

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



Co-incorporação Tarjab

Empreendimento Refuge

Operação de equity preferencial com a incorporadora Tarjab, com mais de 30 anos de atuação e forte presença na zona Sul da Cidade de São Paulo.

A operação refere-se ao empreendimento Refuge, na Saúde, São Paulo. Este conta com mais de 77% das unidades vendidas e previsão de entrega de chaves para início de 2023.

A distribuição de dividendos entre os sócios segue a seguinte ordem:

- cy.capital recebe o valor investido reajustado à INCC + 12%;
- Tarjab recebe o valor investido reajustado à INCC + 12%;
- cy.capital recebe 15% do saldo restante como prêmio.



Co-incorporação Tarjab

Empreendimento Tangram

Operação de equity preferencial com a incorporadora Tarjab, com mais de 30 anos de atuação e forte presença na zona Sul da Cidade de São Paulo.

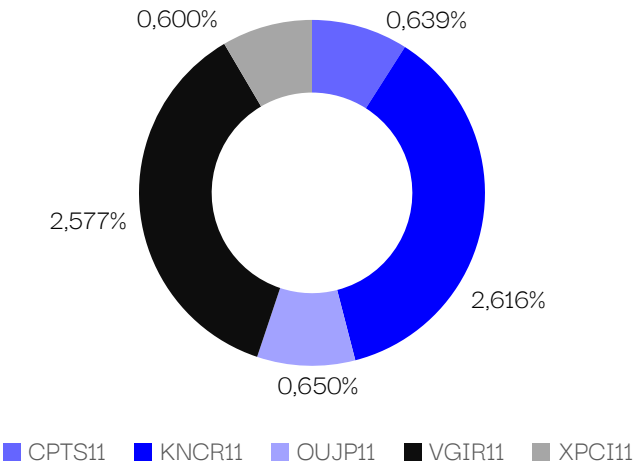
A operação refere-se ao empreendimento Tangram, na Conceição, São Paulo. Este conta com mais de 84% das unidades vendidas e previsão de entrega de chaves para início de 2023.

A distribuição de dividendos entre os sócios segue a seguinte ordem:

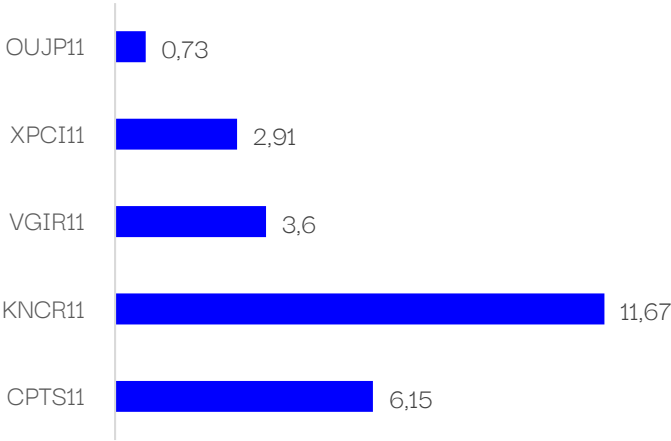
- cy.capital recebe o valor investido reajustado à INCC + 12%;
- Tarjab recebe o valor investido reajustado à INCC + 12%;
- cy.capital recebe 15% do saldo restante como prêmio.

Alocação em ativos de liquidez

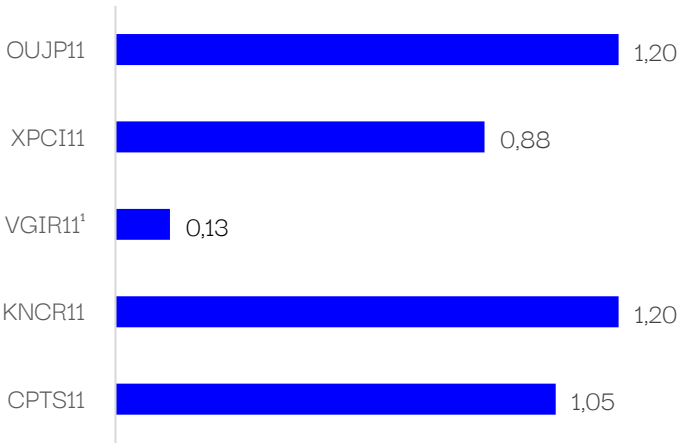
Alocação – FIIs (total 7,083%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias
(Volume em Milhões)



Distribuição Setembro (R\$/cota) – FIIs¹



¹ O dividendo do fundo VGIR é calculado na base R\$ 10/cota, enquanto os demais são calculados na base R\$ 100/cota.

cy.capital

GESTOR

Danny Niskier Gampel

Giovanna Gottlieb

Victor Gasparroni

Ilana Krutman Tamer

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Danilo Hannun

Para mais informações, entrar em contato através do email

ri@cy.capital



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.