

CYRELA CREDITO FII - CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Janeiro 2022



Comentários cy.capital

Em 2021, originamos, estruturamos e investimos em operações com bom risco x retorno, aumentando a distribuição de dividendos desde o encerramento da nossa 1ª oferta, em agosto, alcançando uma média de R\$1,20/cota por mês, equivalente a um dividend yield anualizado de 15,32%.

Para 2022, pretendemos continuar com essa mesma estratégia, pois acreditamos que a melhor maneira de atingirmos um retorno assimétrico ao risco é através de uma estruturação própria, mesmo num cenário econômico com expectativa do aumento da Selic, para controle dos índices inflacionários que continuam pressionados.

Começamos o ano encerrando a 2ª captação (somente para cotistas) no valor aproximado de R\$ 11,0 MM e reforçando nossa estratégia com investimento de mais R\$ 9,1 MM no CRI San Remo, que já possuíamos em nossa carteira. Desta forma, no final do mês de janeiro, tínhamos mais de 95% do Fundo alocado, o que proporcionou a distribuição de R\$ 1,15/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 14,71%.

Nosso portfólio está composto por operações diversificadas em 7 CRIs, que possuem sólidas garantias, das quais 78% estão localizadas na região Sudeste e 17%, na região Sul.

Para os próximos meses, contamos com R\$ 0,12/cota de reserva, com o início do pagamento de juros e amortização do CRI Pulverizado Residencial em fevereiro e com o resultado acumulado ainda não distribuído (correção monetária) do CRI San Remo, que inicia amortização no mês de junho.

Características do Portfólio

R\$ 1,15/cota

Distribuição Jan/22

14,71%

Yield Anualizado da distribuição de jan/22³

R\$ 1,20/cota

Distribuição média¹

15,32%

Yield Anualizado da distribuição média³

95%

Alocação em ativos alvo

7

CRIs

241

Cotistas

Fluxo Financeiro	dez/21	jan/22	6m
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	684.274	606.060	3.588.698
Ganho de Capital RF	42.072	82.978	331.176
Lucro venda de ativos	319.609	0	319.609
Receitas	1.045.955	689.038	4.239.484
Despesas Operacionais	-43.974	-72.214	-295.466
Despesas	-43.974	-72.214	-295.466
Resultado	1.001.981	616.824	3.944.017
Distribuição	993.116	711.882	3.974.898
Distribuição média por cota²	1,74	1,15	1,37

¹ A partir da conclusão da primeira oferta (Agosto/21)

² Distribuição de rendimentos proporcional ao tempo de investimento, no valor de R\$ 100,00/cota

³ Base em cota R\$ 100 (valor da cota bruta da captação) para o CYCR11

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:

1.05% a.a. do PL do Fundo

Taxa de Performance:

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

Valor de Mercado:

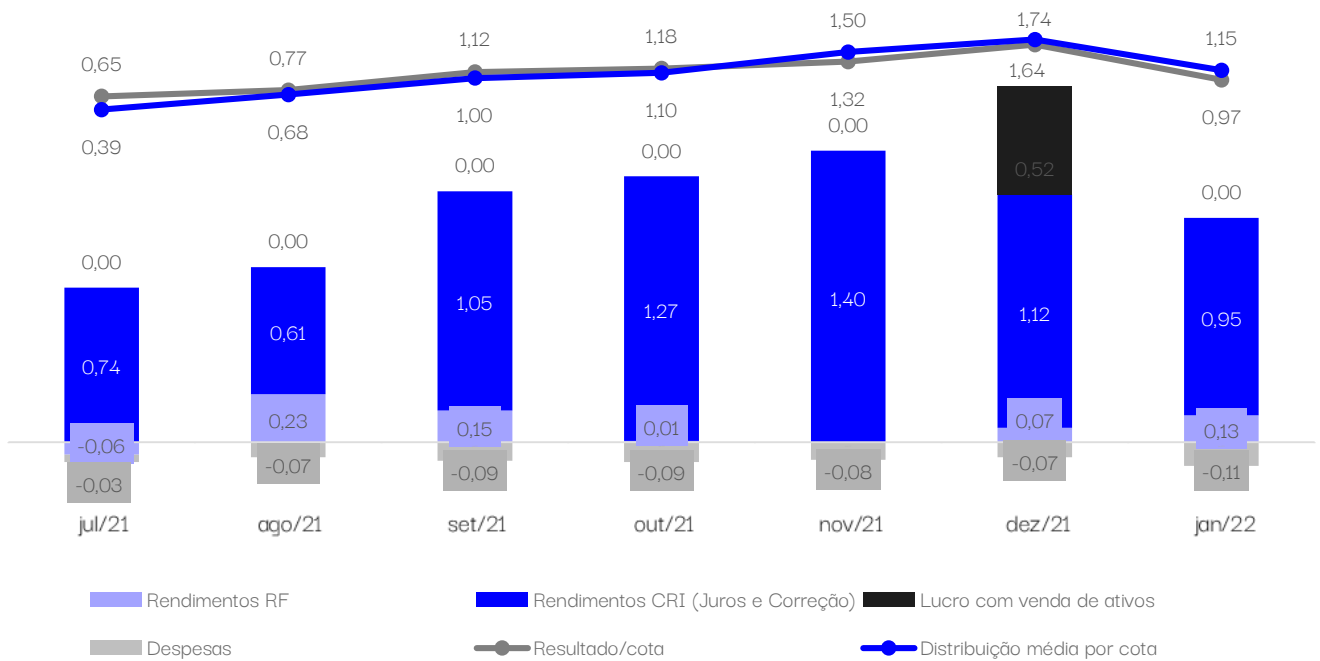
(Data base 31/01/22)

R\$ 63.881.943,05

Patrimônio Líquido:

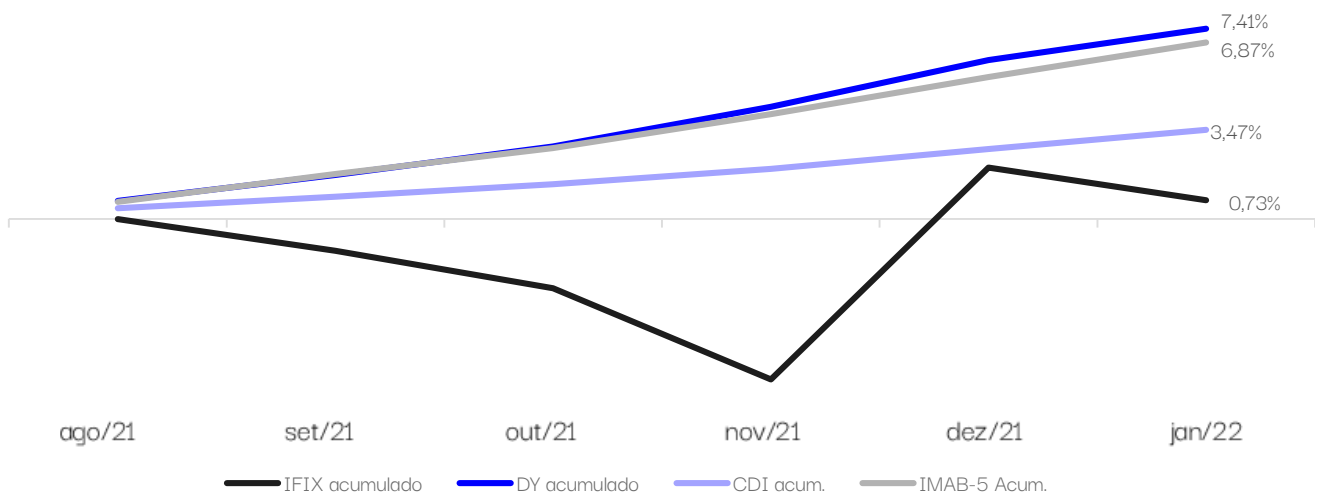
R\$ 62.391.766,80

Resultado Financeiro e Distribuição por cota nos últimos meses



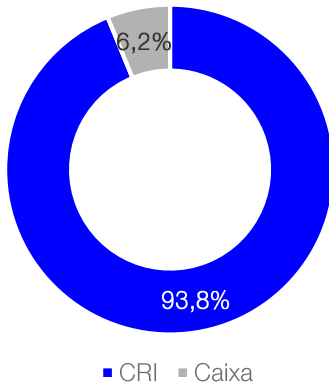
Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,15%	Rent. Acumulada Da carteira	7,41%
CDI do mês	0,73%	IMAB-5 Acumulado	6,87%
IFIX do mês	-1,24%	CDI Acumulado	3,47%
		IFIX Acumulado	0,73%
		Rentabilidade Acumulada sobre o CDI	213,5%

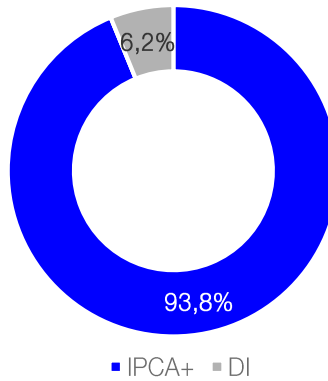


Alocação:

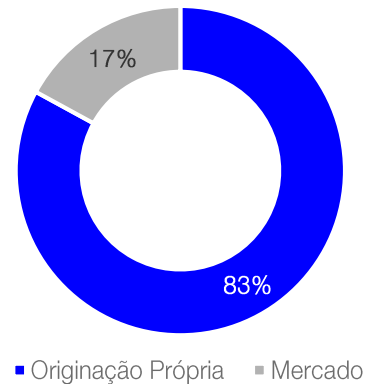
Por tipo de ativo



Por indexador

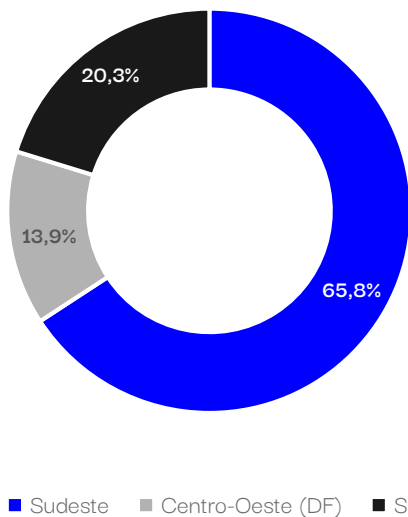


Por origemação

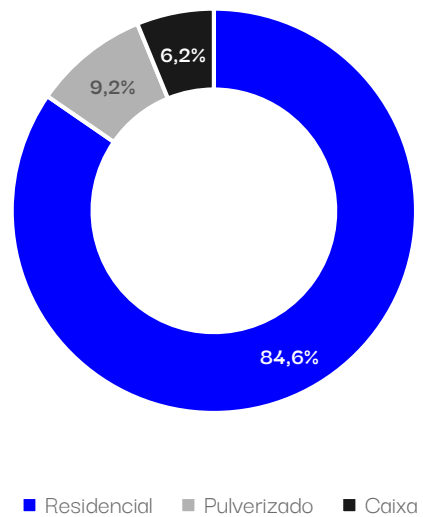


- Nossa alocação se encontra concentrada em CRIs IPCA+, pressionado. Apesar da taxa Selic estar subindo, acreditamos que nossas operações estão bem precificadas, além do IPCA continuar pressionado.
- Seguimos com a estratégia de alocação em CRIs de origemação própria, nos quais acreditamos ser mais viável encontrar melhores oportunidades de risco x retorno.

Por região



Por segmento



- O alocação do fundo está concentrada principalmente nas regiões Sudeste e Sul, onde possuímos mais experiência e conhecimento.
- Em relação ao segmento, os CRIs possuem garantias relacionadas a empreendimentos Residenciais, onde possuímos vasta experiência, e Pulverizado, ativos nos quais estudamos cuidadosamente a carteira de recebíveis e cada devedor.

Movimentações no Portfólio

Janeiro:

- Conclusão do **follow-on do fundo**, com a captação de aproximadamente **R\$ 11 Milhões**, através de Direito de Preferencia exercido por cotistas do fundo.
- Investimento de **R\$9,1 milhões** no **CRI San Remo**, que já possuíamos em nossa carteira.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa Aquisição	Valor Investimento (R\$ MM)	Posição Atual (R\$ MM)	%	Data Investimento	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Vifran	Residencial	Término de Obra	IPCA+	12,00%	7	4,6	7%	jul/21	jul/26	45%	1,9
2	CRI	JC Gontijo	Residencial	Recebível MCMV	IPCA+	8,50%	9	8,8	13%	jul/21	out/22	60% (Fluxo Mensal)	1
3	CRI	Cashme	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	5,00%	8,2	6,0	9%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
4	CRI	San Remo	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+	9,00%	11,2	11,8	19%	ago/21	mai/26	54%	2,5
5	CRI	TPA	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+	8,70%	12	12,1	19%	set/21	ago/26	67%	3
6	CRI	3Z	Residencial	Recebível + Estoque	IPCA+	7,50%	5	4,3	7%	out/21	out/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
7	CRI	Pulverizado Residencial	Residencial	Pulverizado	IPCA+	8,00%	12	12,2	20%	dez/21	set/38	54%	5,7
8	Caixa	Itaú Soberano	Caixa	-	DI	-	3,8	3,8	6%	-	-	-	-

Mais informações sobre os Ativos



CRI Pulverizado Residencial

Compra de CRI pulverizado com carteira de recebíveis em garantia. 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

Mais informações sobre os Ativos



CRI Vifran

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 >= 200%
- Alienação Fiduciária de imóveis que retornarem ao estoque (distratos)
- Aval dos Sócios do Empreendimento



CRI Itapoã (JC Gontijo)

Operação com a JC Gontijo, construtora do Distrito Federal com mais de 30 empreendimentos, para financiamento de projeto Minha 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



CRI TPA

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

The logo for Cashme, featuring a stylized blue 'C' followed by the word 'cashme' in a lowercase, sans-serif font.

CRI Cashme

Compra de cota sênior de CRI pulverizado da Cashme. 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

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

cy.capital

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Danny Niskier Gampel

Giovanna Gottlieb

Victor Gasparroni

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Danilo Hannun

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.