

CYRELA CREDITO FII - CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Abril 2022



Comentários cy.capital

Iniciamos o mês de abril com aquisição do CRI Bari, resultando em mais de 99% do PL do fundo alocado em CRIs, o que contribuiu para a distribuição de R\$1,35/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 17,46%.

O destaque do mês foi a aquisição de R\$ 4,0 MM em cota sênior do CRI pulverizado Bari, lastreado em 97 contratos com Alienação Fiduciária, em sua maioria residenciais no Sudeste, possuindo LTV médio de 52%. A operação também conta com garantia de cota subordinada de 10% do volume total.

Outro ponto relevante foi a amortização extraordinária de R\$ 2,5MM do CRI Cashme, que possui a menor taxa do nosso portfólio. Isso possibilitou a geração de caixa para futuras alocações em operações de estruturação própria, sendo estas as que acreditamos serem as melhores alternativas para um retorno assimétrico ao risco.

Encerramos o mês de abril com uma alocação diversificada em 8 CRIs, todos com sólidas garantias, das quais 63,5% estão localizadas na região Sudeste e 23,1%, na região Sul.

Até dia 30/04/2022, acumulamos cerca de R\$ 0,30/cota a serem distribuídos, referentes à reserva acumulada e ao resultado não amortizado (correção monetária) do CRI San Remo, que inicia amortização no mês de junho.

Características do Portfólio

R\$ 1,35/cota

Distribuição Abr/22

17,46%

Yield Anualizado da distribuição de abr/22³

R\$ 1,34/cota

Distribuição média¹

17,32%

Yield Anualizado da distribuição média³

94,4%

Alocação em ativos alvo

8

CRIs

258

Cotistas

Fluxo Financeiro	Mar/22	Abr/22	6m
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	623.206	848.356	4.149.711
Ganho de Capital RF	7.342	26.679	184.927
Lucro venda de ativos	59.871	0	572.722
Receitas	690.419	875.035	4.907.360
Despesas Operacionais	-52.317	-60.801	-330.427
Despesas	-52.317	-60.801	-330.427
Resultado	638.102	814.234	4.576.933
Distribuição	735.010	862.838	4.832.855
Distribuição média por cota²	1,15	1,35	1,34

¹ Valores dos últimos 6 meses até abril/22 do CYCR11

² Distribuição de rendimentos proporcional ao tempo de investimento pelo número de cotas.

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:

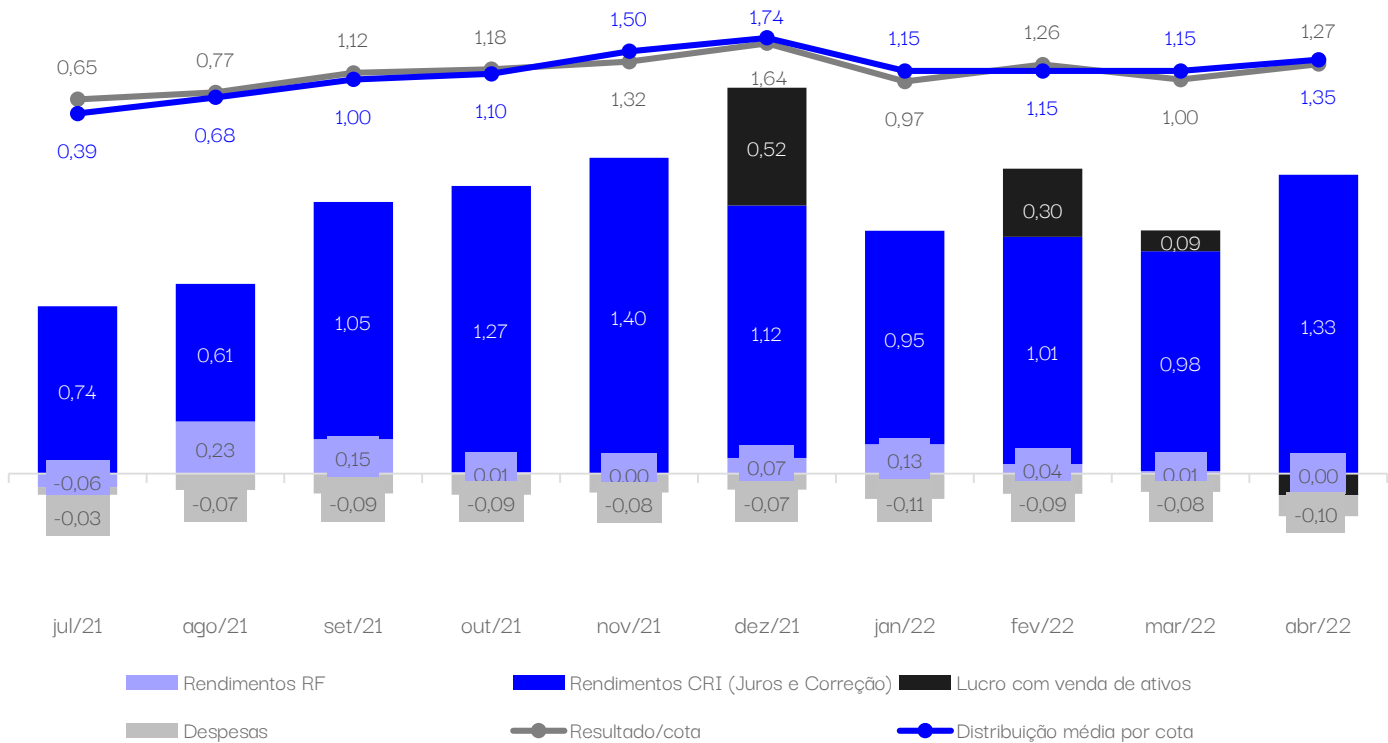
(Data base 29/04/22)

R\$ 63.274.761,00

Patrimônio Líquido:

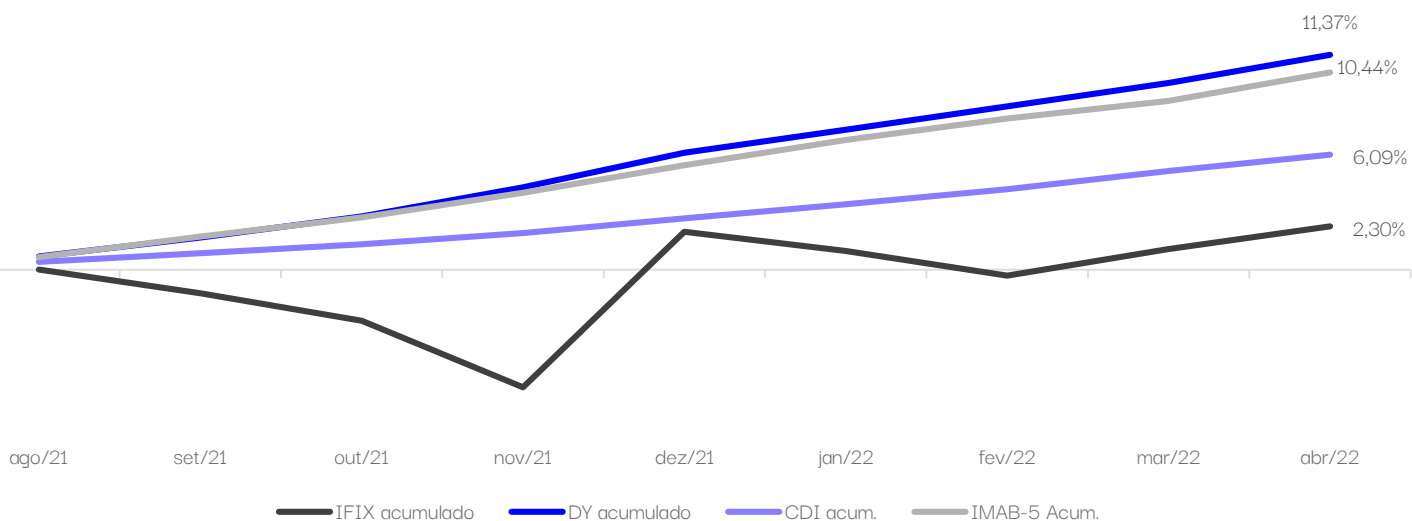
R\$ 62.261.149,76

Resultado Financeiro e Distribuição por cota nos últimos meses



Rentabilidade em Relação ao Mercado

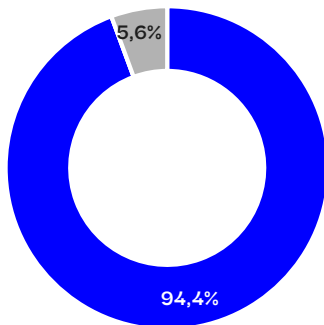
Rentabilidade do mês	1,15%	Rent. Acumulada Da carteira	11,37%
CDI do mês	0,83%	IMAB-5 Acumulado ¹	10,44%
IFIX do mês	1,19%	CDI Acumulado	6,09%
		IFIX Acumulado	2,30%
		Rentabilidade Acumulada sobre o CDI	186,60%



¹ IPCA-15 de Abril do Banco Central para cálculo e IMAB-5 conforme nosso benchmarking

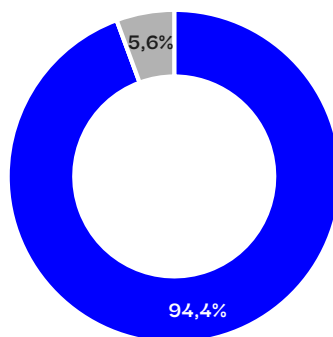
Alocação:

Por tipo de ativo



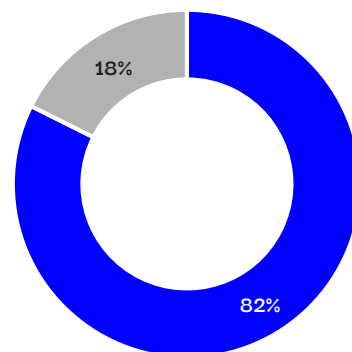
■ CRI ■ Caixa

Por indexador



■ IPCA+ ■ DI

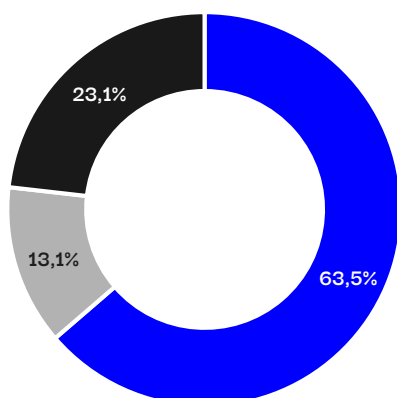
Por origemação



■ Originação Própria ■ Mercado

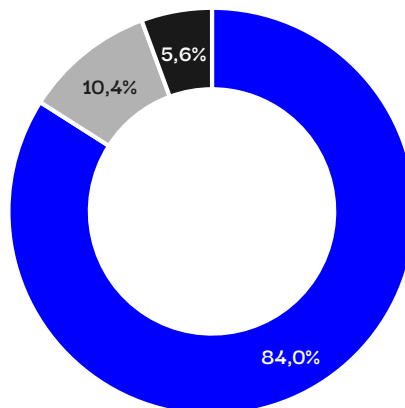
- Nossa alocação segue concentrada em CRIs IPCA+, dado o cenário de inflação pressionada
- Seguimos com a estratégia de alocação em CRIs de origemação própria, nos quais acreditamos ser mais viável encontrar melhores oportunidades de risco x retorno.

Por região



■ Sudeste ■ Centro-Oeste (DF) ■ Sul

Por segmento



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Caixa

- O 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.

Movimentações no Portfólio

Abril:

- Na primeira semana de Abril, realizamos a aquisição do **CRI Bari** no valor de **R\$ 4 mm**, levando a alocação do fundo em ativos alvo a 99,4% durante a maior parte do mês de abril.
- Além disso, também ocorreu a amortização extraordinária de **R\$ 2,5MM** do **CRI Cashme**, cuja taxa é IPCA+5%, possibilitando a geração de caixa para futuras alocações.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa Aquisição	Valor Investido (R\$ MM)	Posição Atual (R\$ MM)	%	Data Investimento	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Vifran	Residencial	Término de Obra	IPCA+	12,00%	7	4,1	6,72%	jul/21	jul/26	45%	1,9
2	CRI	JC Gontijo	Residencial	Recebível MCMV	IPCA+	8,50%	9	7,5	12,28%	jul/21	out/22	60% (Fluxo Mensal)	1
3	CRI	Cashme	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	5,00%	8,2	2,4	3,90%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
4	CRI	San Remo	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+	9,00%	11,9	12,2	19,89%	ago/21	mai/26	54%	2,5
5	CRI	TPA	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+	8,70%	12	11,7	19,04%	set/21	ago/26	67%	3
6	CRI	3Z	Residencial	Recebível + Estoque	IPCA+	7,50%	5	3,8	6,26%	out/21	out/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
7	CRI	Pulverizado Residencial	Residencial	Pulverizado	IPCA+	8,00%	12	12,2	19,82%	dez/21	set/38	54%	5,7
8	CRI	Bari	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	7,25%	4,0	4,0	6,46%	abr/22	mar/41	52%	4,7
9	Caixa	Itaú Soberano	Caixa	-	DI	-	5,1	3,5	5,62%	-	-	-	-

Mais informações sobre os Ativos



CRI Pulverizado Residencial

ATIVO 21L0735965

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

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 >= 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 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

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 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



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
-

cy.capital

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Danny Niskier Gampel

Giovanna Gottlieb

Victor Gasparroni

Ilana Krutman Tamer

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.