

---

# CYRELA CREDITO FII – CYCR11

## RELATÓRIO MENSAL

---

Agosto 2022



# Comentários cy.capital

Até o dia 1º de setembro, liquidamos os três CRIs que havíamos mencionado no último Relatório Gerencial, sendo dois deles indexados a CDI, dando continuidade à estratégia de balancear a carteira do fundo, antes concentrada em inflação.

Com essas operações, em menos de 3 meses do encerramento da nossa última oferta, temos cerca de 74% do patrimônio alocado, sendo que aproximadamente 30% da alocação está indexada a CDI. Além disso, vale ressaltar que iniciamos a realização de operações compromissadas com o recurso não alocado, lastreadas em CRIs com rentabilidade atrelada ao CDI.

As três operações realizadas ao longo do mês foram: R\$ 3,5 MM no CRI aMORA, R\$ 15,5 MM no CRI PHV e R\$ 10,0 MM no CRI Helbor. Através do CRI aMORA, financiamos a companhia na aquisição de imóveis residenciais em São Paulo, com LTV máximo de 70% e taxa de IPCA + 8,80%, sendo estes imóveis já locados para mutuários que também assinaram compromisso de compra e venda dos mesmos, podendo quitá-los até o prazo final da locação. Nesta operação de originação própria, a aprovação dos imóveis e análise dos mutuários é realizada caso a caso pela gestão, contando com garantia da alienação fiduciária dos imóveis e da cessão fiduciária dos recebíveis, tanto dos aluguéis quanto dos compromissos de compra e venda.

Também de originação própria, o CRI PHV conta com garantia real de lajes e imóveis comerciais detidos pela incorporadora, em Belo Horizonte, contando com LTV de 42% e taxa de CDI + 3,5%. A operação também conta com cessão fiduciária dos recebíveis de locação destes imóveis e com aval dos sócios da incorporadora, focada em imóveis de alto padrão, com mais de 200 empreendimentos entregues.

Por último, o CRI Helbor, com taxa de CDI + 2,40%, conta com alienação fiduciária de imóveis residenciais, localizados no estado de São Paulo, possuindo LTV de 80% e *full cash sweep* em caso de venda dos mesmos.

Essas movimentações contribuíram para distribuímos 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\$ 1,25/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 16,08%.

Ao longo do mês, tivemos aumento de liquidez das negociações do nosso fundo na B3, atingindo média de negociação de R\$ 369.997,75 por dia. Quanto ao valor da cota, oscilou bastante, acreditamos que um dos motivos tenha sido a fuga de investidores de ativos atrelados à inflação. Com o balanceamento da carteira, acreditamos que isso se ajustará em breve.

Nosso portfólio encerrou o mês agosto composto por 14 operações, sendo 12 CRIs e 2 co-incorporações. Estas últimas possuem resultado acumulado que será distribuído na entrega dos empreendimentos no início do 2023.

## Características do Portfólio

**R\$ 1,00/cota**

Distribuição Ago/22

**12,68%**

Yield Anualizado da distribuição de Ago/22<sup>3</sup>

**R\$ 1,25/cota**

Distribuição média<sup>1</sup>

**16,08%**

Yield Anualizado da distribuição média<sup>3</sup>

**73,8%**

Percentual Alocado

**12**

CRIs

**5**

FIIIs

**2**

Co-inc

**2162**

Cotistas

## 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 FIIIs 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 31/08/22)

R\$ 151.720.996,16

### Patrimônio Líquido:

(Data base 31/08/22)

R\$ 157.640.507,16

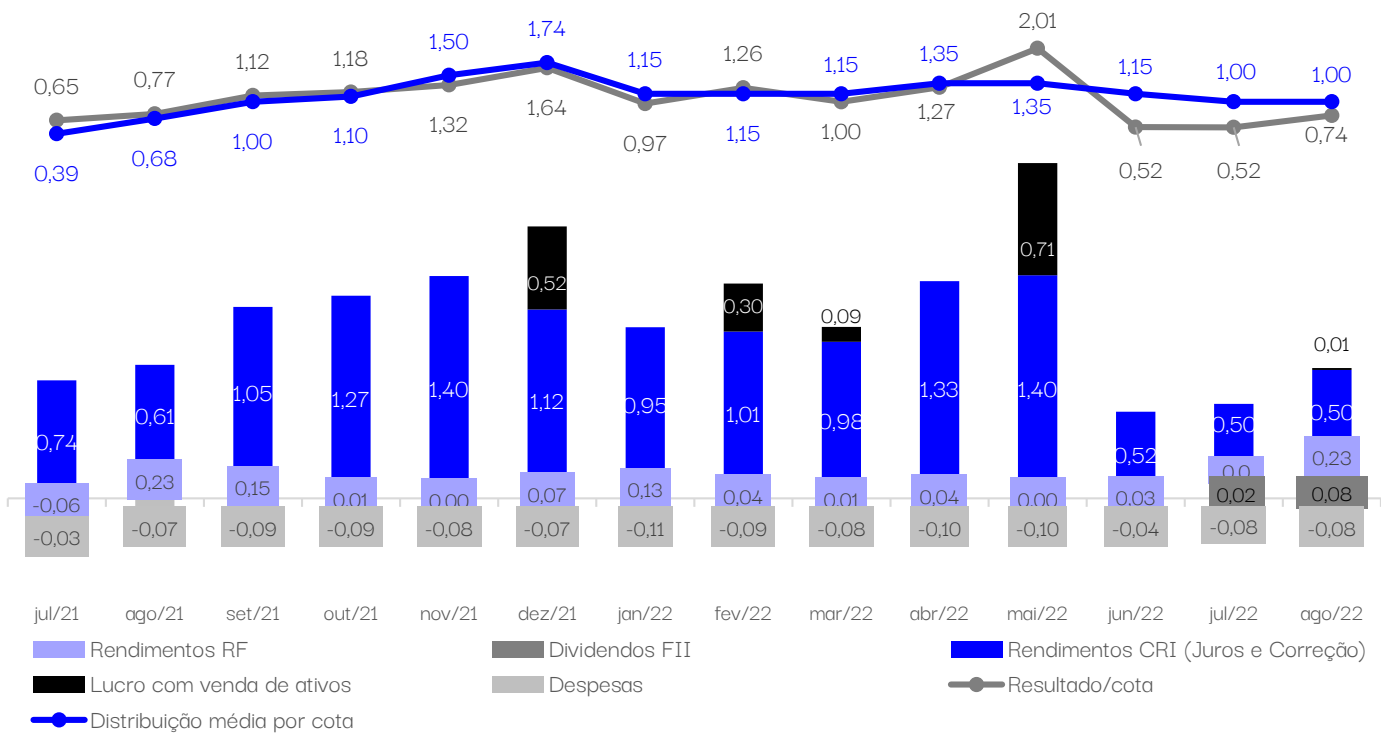
Fluxo Financeiro	Jul/22	Ago22	6 meses (mar - ago)	Desde Nov/21 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	816.466	815.904	4.738.921	7.417.070,70
Ganho de Capital RF	122.464	376.152	577.402	728.308
Lucro venda de ativos	0	19.676	531.175	1.044.026
Dividendos FII	33.355	129.098	162.454	162.454
<b>Receitas</b>	<b>972.286</b>	<b>902.245</b>	<b>6.009.952</b>	<b>8.011.028</b>
Despesas Operacionais	-131.787	-131.766	-505.464	-722.774
<b>Despesas</b>	<b>-131.787</b>	<b>-131.766</b>	<b>-505.464</b>	<b>-722.774</b>
<b>Resultado</b>	<b>840.499</b>	<b>1.209.062</b>	<b>5.504.486</b>	<b>12.392.348</b>
<b>Distribuição</b>	<b>1.631.584</b>	<b>1.631.584</b>	<b>7.020.675</b>	<b>10.255.683</b>
<b>Distribuição média por cota<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,17</b>	<b>1,25</b>

<sup>1</sup> Valores desde o início da negociação na B3 em Novembro/2021

<sup>2</sup> Distribuição de rendimentos proporcional ao tempo de investimento pelo número de cotas

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

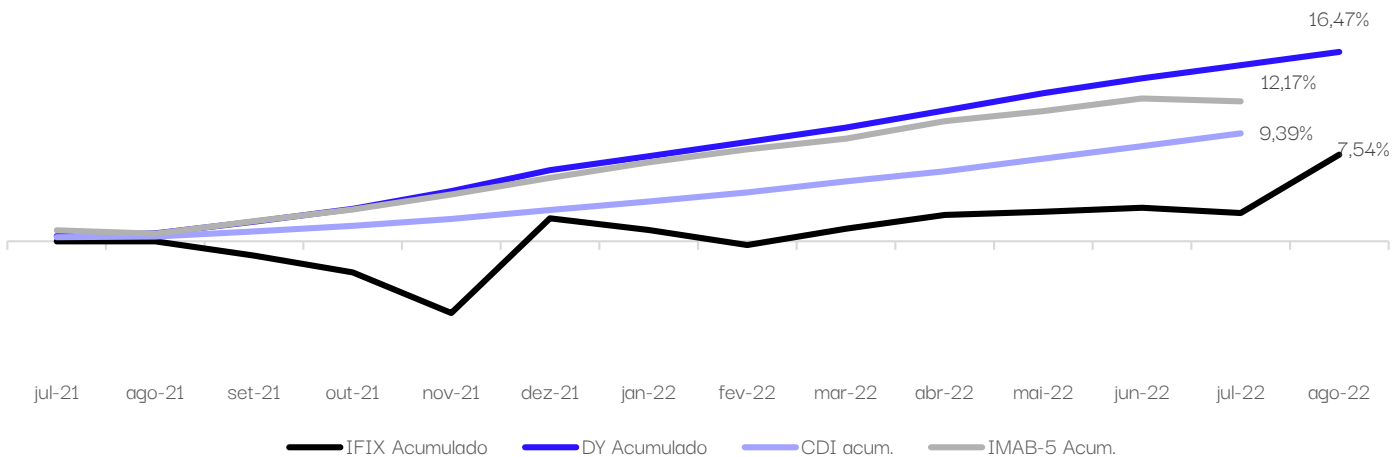
## Resultado Financeiro e Distribuição por cota nos últimos meses<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa.

## Rentabilidade em Relação ao Mercado<sup>1</sup>

Rentabilidade do mês	1,00%	Rent. Acumulada Da carteira	16,47%
CDI de Julho <sup>1</sup>	1,03%	IMAB-5 Acumulado	12,17% <sup>1</sup>
IFIX do mês	4,96%	CDI Acumulado	9,39% <sup>1</sup>
		IFIX Acumulado	7,54%
		Rentabilidade Acumulada sobre o CDI	163,20% <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Os indicadores de DI e IPCA de agosto não foram divulgados até o momento em que este relatório foi publicado, sendo assim, estamos disponibilizando os valores referentes à julho/22.

# Movimentações no Portfólio

## Agosto:

- Adquirimos mais quotas do VGIR11, fundo que prioriza ativos indexadas a CDI.
- Liquidação do CRI Amora, com garantia pulverizada residencial e taxa de IPCA+ 8,80%
- Liquidação do CRI PHV, com garantia real e taxa de CDI+ 3,50%
- Liquidação do CRI Helbor<sup>1</sup>, com garantia de imóveis residenciais e taxa de CDI+ 2,40%

## 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 <sup>2</sup>	7	3,9	2,47%	jul/21	jul/26	45%	1,9
2	CRI	JC Gontijo	Residencial	Recebível MCMV	IPCA+ mensal	8,50%	Não	9,0	6,7	4,27%	jul/21	out/22	60% (Fluxo mensal)	1
3	CRI	RNI	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,50%	Não	9,9	9,9	6,36%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
4	CRI	San Remo	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	9,00%	Não	11,9	11,6	7,42%	ago/21	mai/26	54%	2,5
5	CRI	TPA	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	8,70%	Sim <sup>3</sup>	12,0	11,4	7,32%	set/21	ago/26	67%	3
6	CRI	3Z	Residencial	Recebeve + Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	3,6	2,30%	out/21	out/28	47% (Estoque Recebível)	4,5
7	CRI	Pulv. Res.	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	12,3	7,86%	dez/21	set/38	54%	5,7
8	CRI	Bari	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	3,8	2,43%	abr/22	mar/41	52%	4,7
9	CRI	Cashme	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	5,00%	Não	8,2	2,1	1,38%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
10	CRI	Amora	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,80%	Não	3,5	3,2	2,07%	ago/22	ago/27	70%	4
11	CRI	PHV	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	15,5	9,94%	ago/22	ago/29	42%	3
12	CRI	Helbor	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Sim	10,0	10,0	6,41%	set/22	ago/27	80%	2,5
13	Co-Inc	Tarjab - Refuge	Residencial	Equity Preferencial	INCC+ mensal	29,10%	Não	5,0	5,0	3,21%	mai/22	fev/23	N/A	1
14	Co-Inc	Tarjab - Tangram	Residencial	Equity Preferencial	INCC+ mensal	15,40%	Não	5,0	5,0	3,23%	jun/22	fev/23	N/A	1
15	Caixa	Itaú Soberano	Caixa	-	DI mensal	-	Não	40,0	41,0	26,25%	-	-	-	-

<sup>1</sup>A liquidação do CRI Helbor ocorreu no dia 1 de setembro.

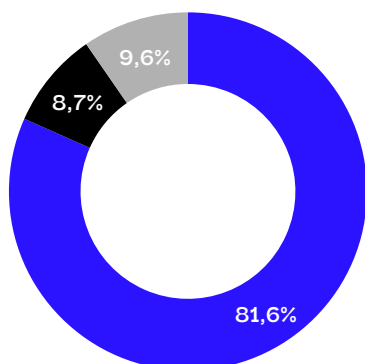
<sup>2</sup>pagamento somente de juros em agosto, setembro e outubro, pois o devedor apresentou proposta de pré-pagamento até outubro.

<sup>3</sup>pagamento 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+	0,974	0,617%	7,24%	14,06%
2	FII	KNCR11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	4,095	2,595%	6,43%	10,59%
3	FII	OUJP11	Ourinvest JPP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,998	0,633%	8,53%	15,02%
4	FII	VGIR11	Valora	Recebíveis Imobiliários	DI	3,995	2,531%	7,33%	12,08%
5	FII	XPCI11	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1,012	0,641%	7,22%	13,93%

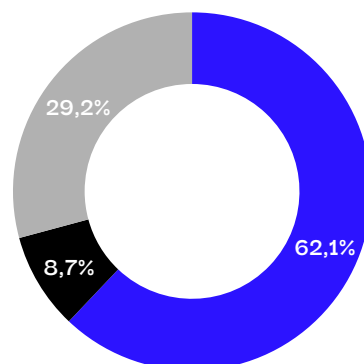
# Alocação:

Por tipo de ativo



■ CRI ■ Co-Inc ■ FII

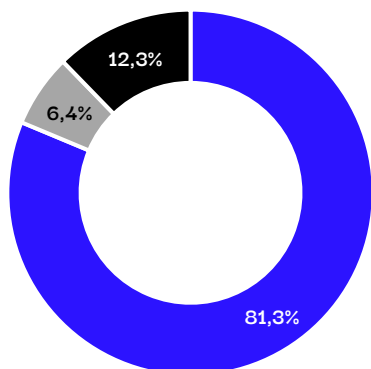
Por indexador



■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

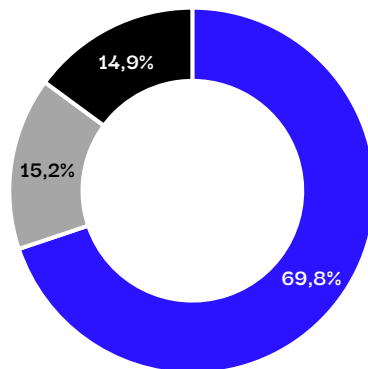
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, cada vez mais balanceada com o DI.

Por região



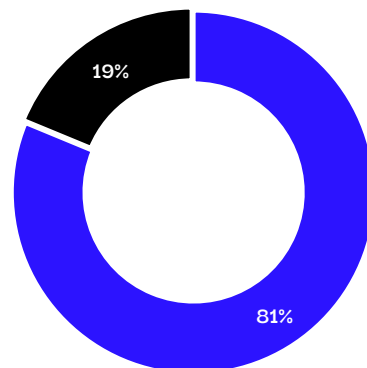
■ Sudeste ■ Centro-Oeste (DF) ■ Sul

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

bari.

## 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



# PHV

## 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



## 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.

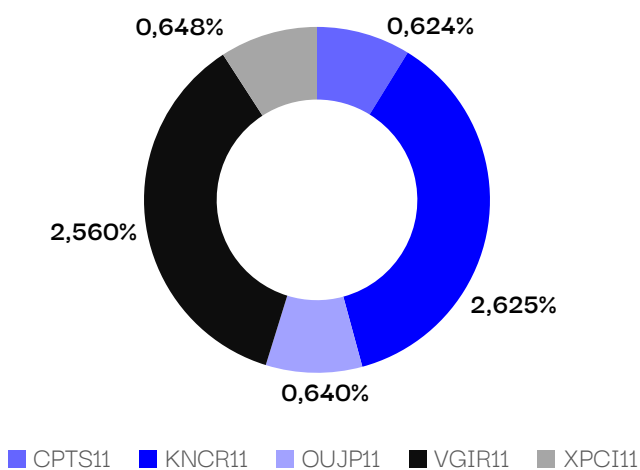
A operação refere-se ao empreendimento Tangram, na Conceição, São Paulo. Este conta com mais de 84% das unidades vendidas e previsão de entrega de chaves para início de 2023.

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

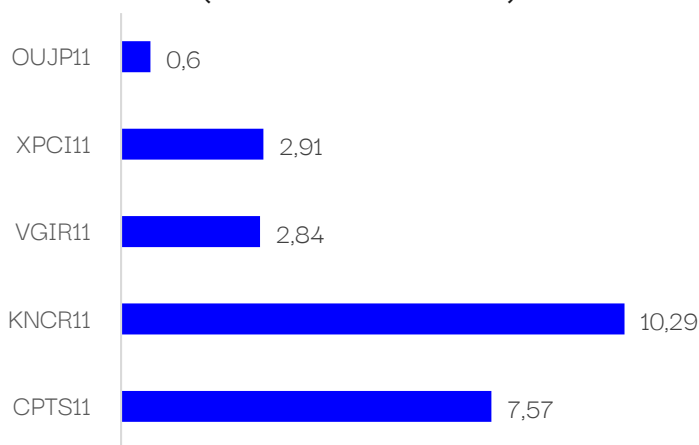
- cy.capital recebe o valor investido reajustado à INCC + 12%;
- Tarjab recebe o valor investido reajustado à INCC + 12%;
- cy.capital recebe 15% do saldo restante como prêmio.

# Alocação em ativos de liquidez

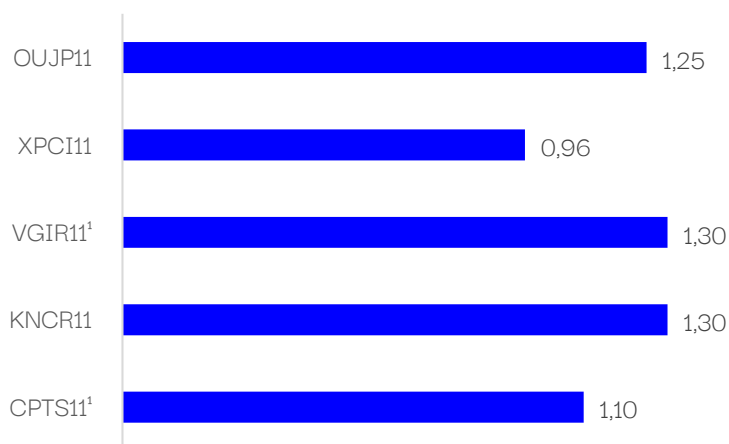
Alocação – FIIs (total 7,09%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias  
(Volume em Milhões)



Distribuição Agosto (R\$/cota) – FIIs<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Os fundos VGIR11 e CPTS11 realizam a divulgação de dividendos no 10º dia útil do mês, portanto, na data de divulgação não havia esta informação. Mantivemos os dividendos distribuídos no mês de julho/22.

# 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](mailto: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.