


---

# CYRELA CREDITO FII – CYCR11

## RELATÓRIO MENSAL

---

Julho 2022



# Comentários cy.capital

Em julho, distribuímos aos cotistas 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\$ 1,28/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 16,49%.

No dia 11 de julho, as cotas adquiridas na nossa 1ª oferta pública passaram a ser negociadas na B3, contribuindo tanto para a captação líquida de mais de 400 novos investidores, quanto para um aumento de liquidez, atingindo média de negociação de R\$ 256.767,86 por dia nos últimos 30 dias.

Ao longo do mês, realizamos o último aporte na nossa 2ª operação de equity (empreendimento Tangram, da incorporadora Tarjab), investimos em Fundos Imobiliários com alta liquidez, principalmente nos que estão indexados a CDI, dada a projeção de deflação para os próximos meses, e estamos trabalhando na emissão de três CRIs, com expectativa de liquidá-los entre agosto e setembro, sendo um deles também indexado a CDI.

Apesar da gestão acreditar que os índices inflacionários continuarão pressionados no futuro e que a deflação é um movimento de curto prazo, como consequência de medidas fiscais adotadas pelo governo, investir em ativos indexados a CDI traz um balanceamento saudável para a carteira do fundo. Porém, essas operações em CDI envolvem mais cautela, já que a maioria das empresas do setor tem suas receitas e despesas atreladas a inflação.

Nosso portfólio encerrou o mês de julho composto por 11 operações, sendo 2 de Equity preferencial e 9 CRIs, estando 73,1% localizadas na região Sudeste e 17,7%, na região Sul.

## Características do Portfólio

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

Distribuição Jul/22

**12,68%**

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

**R\$ 1,28/cota**

Distribuição média<sup>1</sup>

**16,49%**

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

**53,6%**

Percentual Alocado

**9**

CRIs

**5**

FII's

**2**

Co-inc

**2128**

Cotistas

Fluxo Financeiro	Jun/22	Jul/22	Desde Nov/21 <sup>1</sup>
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	738.813	816.466	6.601.167
Ganho de Capital RF	41.996	52.422,	282.115
Lucro venda de ativos	0	0	1.024.350
Dividendos FII	0	33.355	33.355
<b>Receitas</b>	<b>780.810</b>	<b>902.245</b>	<b>7.940.987</b>
Despesas Operacionais	-63.139	-131.787	-591.007
<b>Despesas</b>	<b>-63.139</b>	<b>-131.787</b>	<b>-591.007</b>
<b>Resultado</b>	<b>717.670</b>	<b>770.458</b>	<b>7.349.979</b>
<b>Distribuição</b>	<b>1.296.822</b>	<b>1.631.584</b>	<b>8.624.009</b>
<b>Distribuição média por cota<sup>2</sup></b>	<b>1,15</b>	<b>1,00</b>	<b>1,28</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

## 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 29/07/22)

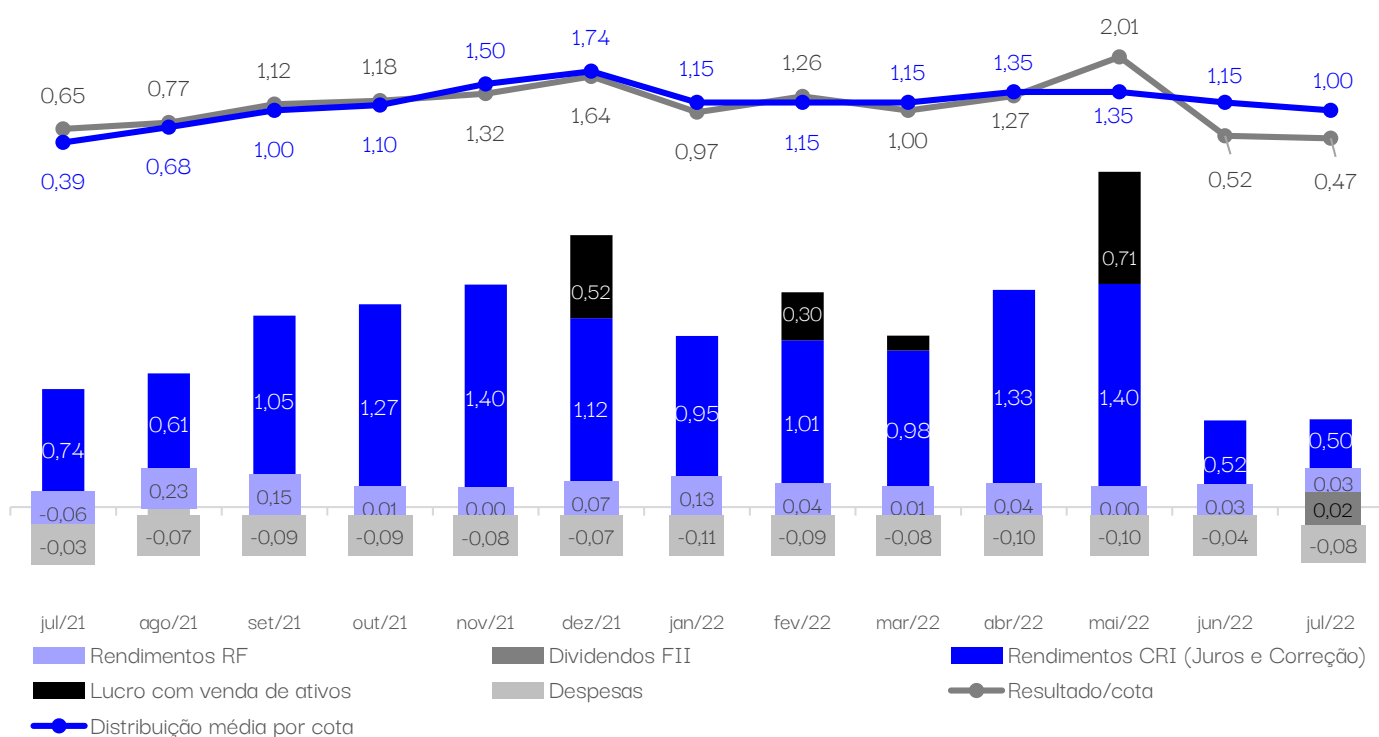
R\$ 161.526.816,00

### Patrimônio Líquido:

(Data base 29/07/22)

R\$ 156.199.659,14

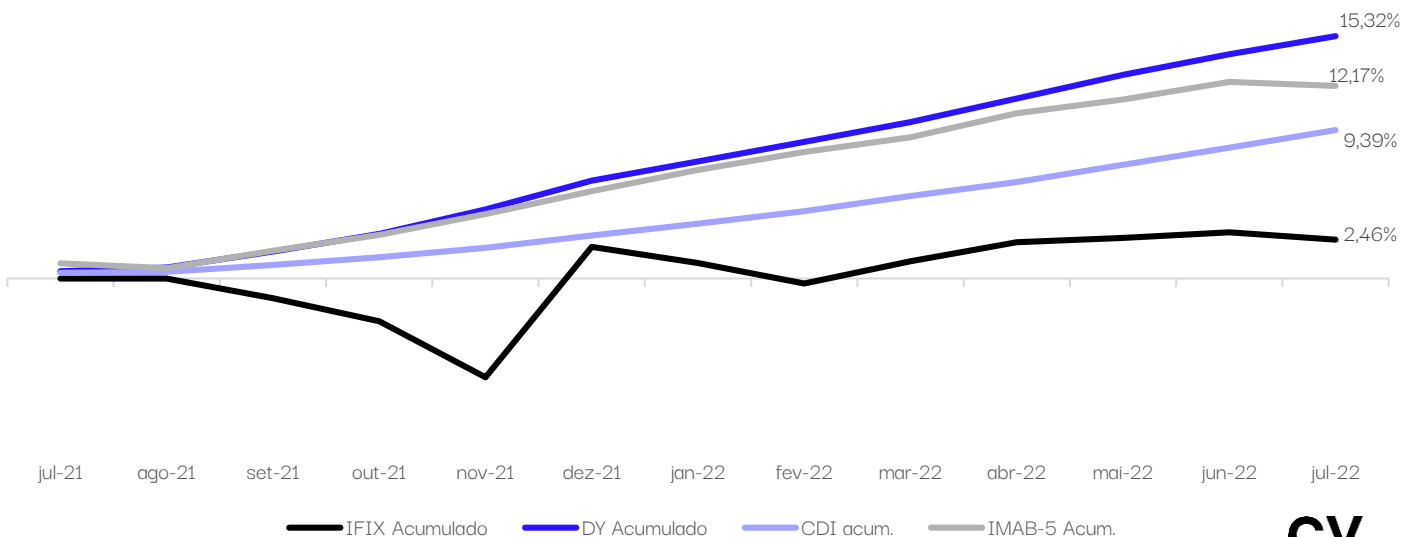
# Resultado Financeiro e Distribuição por cota nos últimos meses<sup>1</sup>



## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%
CDI do mês	1,03%
IFIX do mês	=0,45%

Rent. Acumulada Da carteira	15,32%
IMAB-5 Acumulado	12,17%
CDI Acumulado	9,39%
IFIX Acumulado	2,46%
Rentabilidade Acumulada sobre o CDI	163,20%



# Movimentações no Portfólio

## Julho:

- Realizamos o último aporte de capital na operação de Equity, envolvendo o empreendimento Tangram.
- Investimos mais capital no KNCR11, fundo que prioriza ativos indexadas a CDI.
- Investimos mais capital no OUJP11, por acreditarmos na boa relação risco x retorno de seus ativos.
- Investimos mais capital no VGIR11, fundo que prioriza ativos indexadas a CDI.

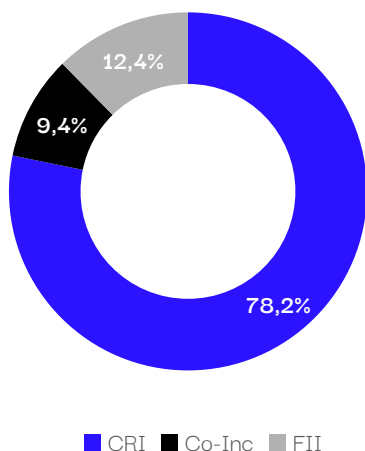
## Portfólio Atual

#	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	3,8	2,46%	jul/21	jul/26	45%	1,9
2	CRI	JC Gontijo	Residencial	Recebível MCMV	IPCA+	8,50%	9	6,7	4,28%	jul/21	out/22	60% (Fluxo Mensal)	1
3	CRI	RNI	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	9,50%	9,9	9,9	6,32%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
4	CRI	San Remo	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+	9,00%	11,9	11,8	7,57%	ago/21	mai/26	54%	2,5
5	CRI	TPA	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+	8,70%	12	11,5	7,34%	set/21	ago/26	67%	3
6	CRI	3Z	Residencial	Recebível + Estoque	IPCA+	7,50%	5	3,7	2,36%	out/21	out/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
7	CRI	Pulverizado Residencial	Residencial	Pulverizado	IPCA+	8,00%	12	12,1	7,76%	dez/21	set/38	54%	5,7
8	CRI	Bari	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	7,25%	4,0	3,8	2,41%	abr/22	mar/41	52%	4,7
9	CRI	Cashme	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	5,00%	8,2	2,2	1%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
10	Co-Inc	Tarjab - Refuge	Residencial	Equity Preferencial	INCC+	29,10%	5,0	5,0	3,21%	mai/22	fev/23	N/A	1
11	Co-Inc	Tarjab - Tangram	Residencial	Equity Preferencial	INCC+	15,40%	2,9	2,9	1,84%	jun/22	fev/23	N/A	1
12	Caixa	Itaú Soberano	Caixa	-	DI	-	71,4	72,4	46,41%	-	-	-	-

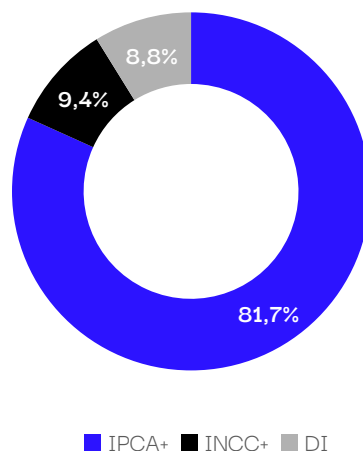
#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	CPTS11	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,959	0,615%	7,38%	14,23%
2	FII	KNCR11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	4,074	2,610%	6,00%	9,85%
3	FII	OUJP11	Ourininvest JPP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1,000	0,641%	8,59%	14,76%
4	FII	VGIR11	Valora	Recebíveis Imobiliários	DI	3,316	2,124%	7,09%	11,38%
5	FII	XPCI11	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,996	0,638%	7,25%	13,59%

# Alocação:

Por tipo de ativo

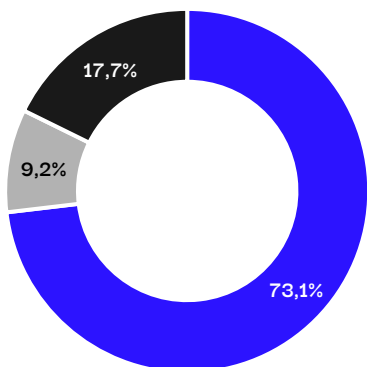


Por indexador

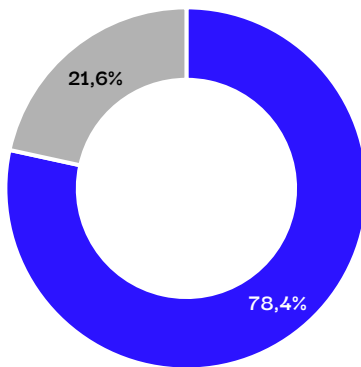


- Nossa alocação segue concentrada em CRIs IPCA+. Apesar da expectativa de deflação, acreditamos que os índices continuarão pressionados no futuro.

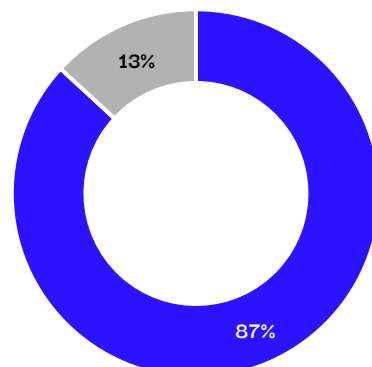
Por região



Por segmento



Por Originação



■ Sudeste ■ Centro-Oeste (DF) ■ Sul

■ Residencial ■ Pulverizado

■ Originação Própria ■ Mercado

- Seguimos com a estratégia de alocação em CRIs de origem 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



## 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.

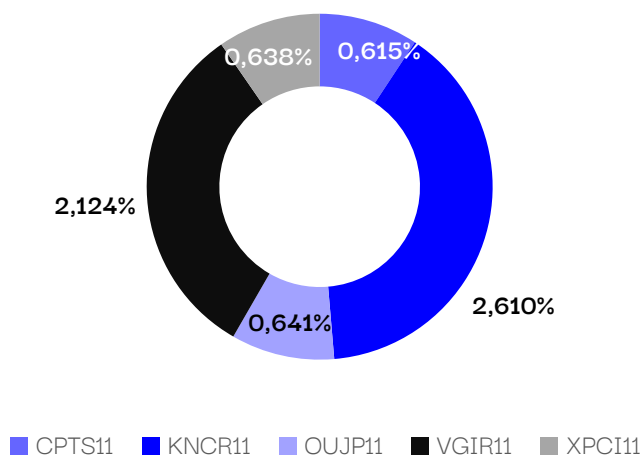
A operação refere-se ao empreendimento Tangram, na Conceição, São Paulo. Este conta com mais de 84% das unidades vendidas e previsão de entrega de chaves para início de 2023.

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

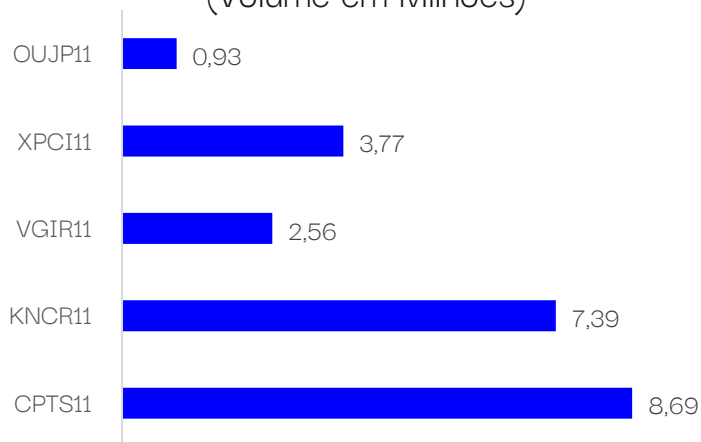
- cy.capital recebe o valor investido reajustado à INCC + 12%;
- Tarjab recebe o valor investido reajustado à INCC + 12%;
- cy.capital recebe 15% do saldo restante como prêmio.

# Alocação em ativos de liquidez

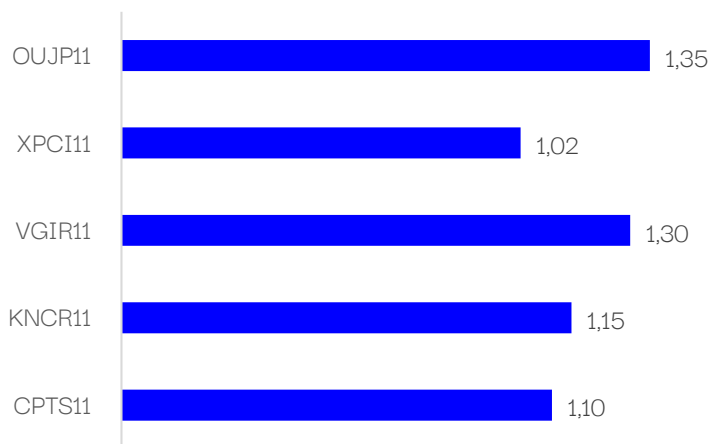
Alocação - FIIs (total 6,63%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias  
(Volume em Milhões)



Distribuição Julho (R\$/cota) - FIIs



# 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)

# 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.