

CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Junho 2022



Comentários cy.capital

No mês de junho ocorreu a liquidação da 1ª oferta pública do CYCR11, com a captação de aproximadamente R\$ 100 MM e mais de 1.700 novos cotistas.

Iniciamos a alocação dos recursos em um CRI pulverizado e de origem própria, lastreado em contratos de compra e venda cedidos pela RNI, todos com alienação fiduciária, resultando em uma carteira com um LTV de 71%. A operação conta também com fundo de reserva de 10% sobre o saldo devedor e colateral em recebíveis de cerca de 45%.

Como abordamos no último Relatório Gerencial, adquirimos mais 3 CRIs (Cashme, 3Z e JC Gontijo) que havíamos vendido no mês de maio, além de termos realizado mais um desembolso para a nossa 1ª operação de equity: empreendimento Refuge, da incorporadora Tarjab.

No dia 14 de junho, realizamos o primeiro desembolso da nossa 2ª operação de equity: empreendimento Tangram, também da incorporadora Tarjab, na zona Sul de São Paulo, com mais de 84% vendido e habite-se previsto para início de 2023. Nesta transação, também iremos adquirir R\$ 5 MM em participação na SPE desenvolvedora do empreendimento, teremos preferência no recebimento do retorno sobre nosso capital investido, além de um prêmio envolvendo performance.

O fundo encerrou o mês distribuindo R\$ 1,15/cota aos investidores do CYCR11, equivalente a *dividend yield* anualizado de 14,71%, atingindo uma média de R\$ 1,32/cota desde a abertura das negociações na B3, em novembro/2021, equivalente a 17,04% ao ano.

Nosso portfólio está composto por 11 operações, sendo 2 de equity preferencial e 9 CRIs, estando 71,8% localizadas na região Sudeste e 18,2%, na região Sul.

Características do Portfólio

R\$ 1,15/cota

Distribuição Jun/22

14,71%

Yield Anualizado da distribuição de Jun/22³

R\$ 1,32/cota

Distribuição média¹

17,04%

Yield Anualizado da distribuição média³

48,1%

Alocação em ativos alvo

9

CRIs

5

FII's

2

Co-inc

1706

Cotistas

Fluxo Financeiro

Mai/22

Jun/22

Desde Nov/21¹

Rendimentos CRI (Juros e Correção) 896.176 738.813,85 5.784.701

Ganho de Capital RF 2.769 41.996,03 229.692

Lucro venda de ativos 451.627 0 1.024.350

Receitas 1.350.572 780.810 7.038.742

Despesas Operacionais -65.654 -63.139 -459.221

Despesas -65.654 -63.139 -459.221

Resultado 1.284.918 717.670 6.579.521

Distribuição 862.838 1.296.822 6.992.515

Distribuição média por cota² 1,35 1,15 1,32

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 30/06/22)

R\$ 166.421.568,00

Patrimônio Líquido:

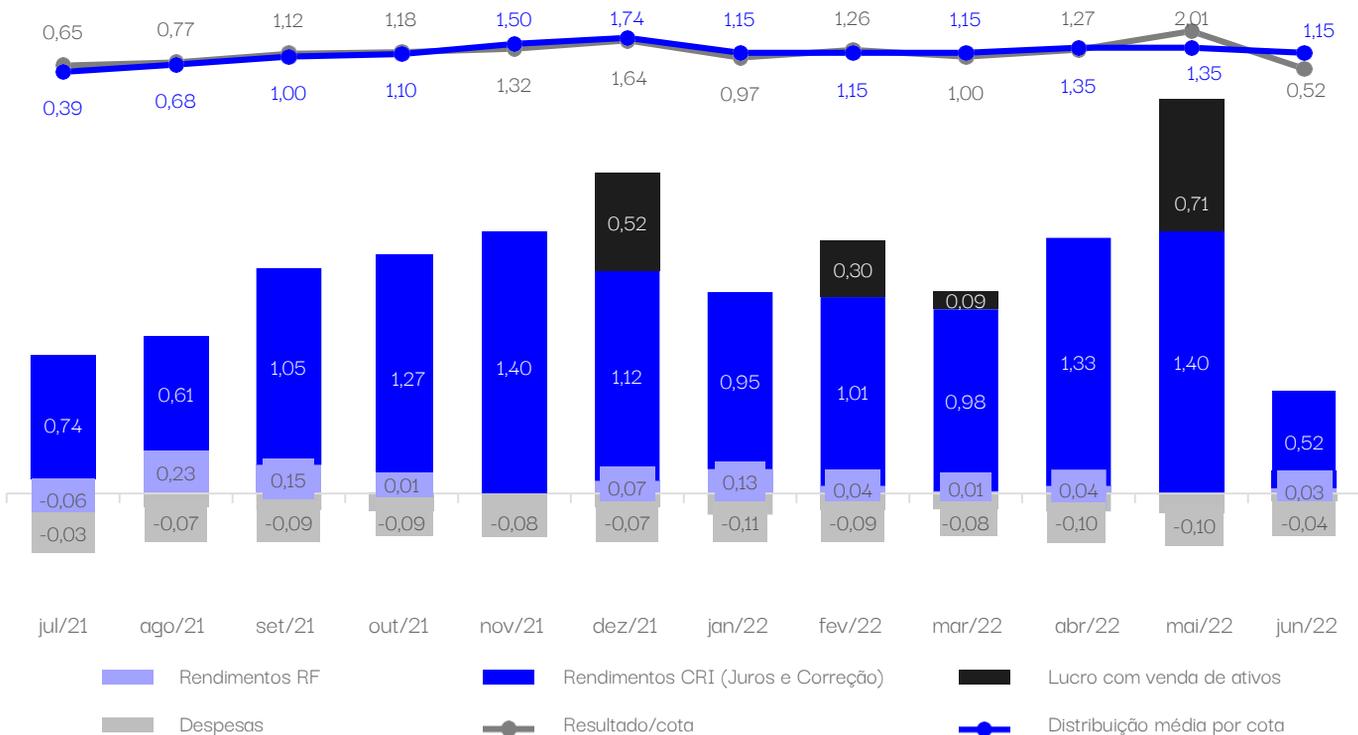
R\$ 157.354.426,71

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

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

Resultado Financeiro e Distribuição por cota nos últimos meses¹

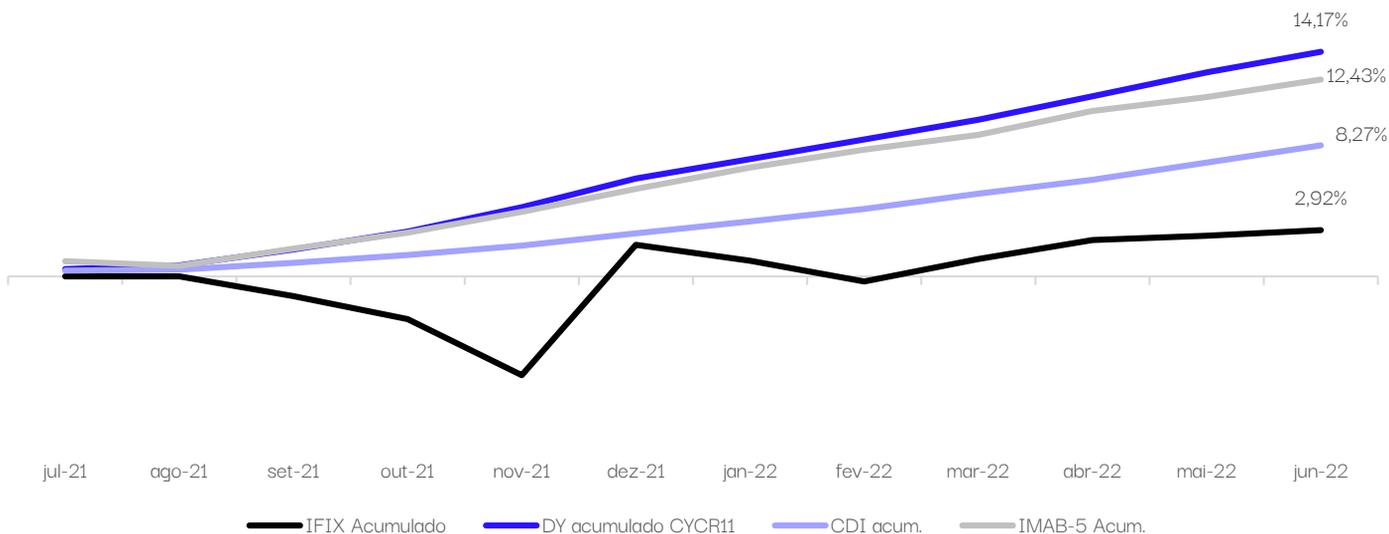


¹ Resultado referente à distribuição do CYCR11. Novos cotistas receberão o resultado de forma proporcional, conforme sua data de entrada

Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,15%
CDI do mês	1,01%
IFIX do mês	0,35%

Rent. Acumulada Da carteira	14,17%
IMAB-5 Acumulado ¹	12,43%
CDI Acumulado	8,27%
IFIX Acumulado	2,92%
Rentabilidade Acumulada sobre o CDI	171,14%



Movimentações no Portfólio

Junho:

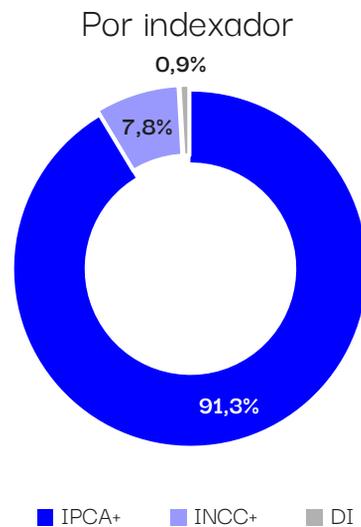
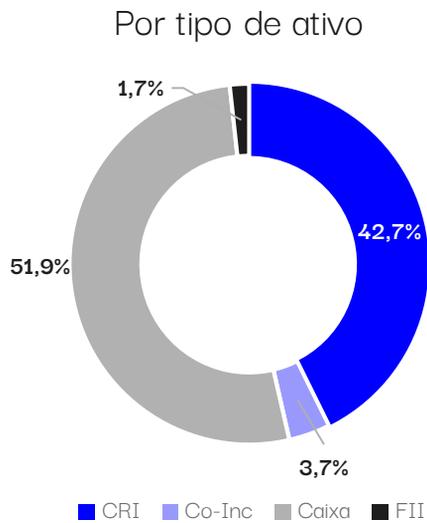
- O Fundo realizou o segundo aporte para sua operação de Co-incorporação, através da aquisição de participação no empreendimento Tangram, desenvolvido pela Tarjab. A operação será de R\$ 5 MM e já foram aportados cerca de R\$ 0,9 MM.
- Em 06/06/2022, realizamos a recompra dos 3 CRIs, **Cashme**, **3Z** e parcialmente **JC Gontijo**, em operação compromissada;
- Em 03/06/2022 foi realizada a operação do CRI RNI, de R\$ 9,9 MM, um CRI pulverizado residencial.

Portfólio Atual

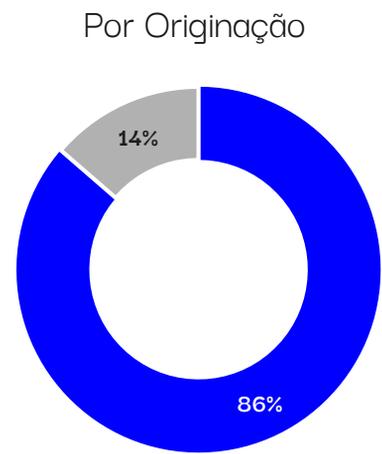
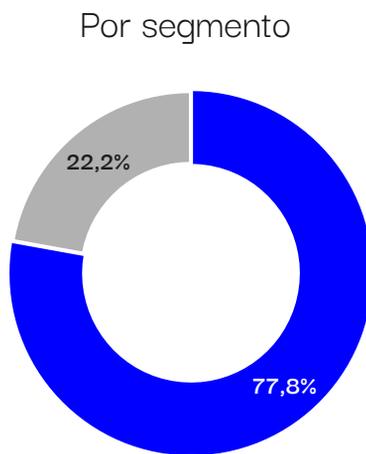
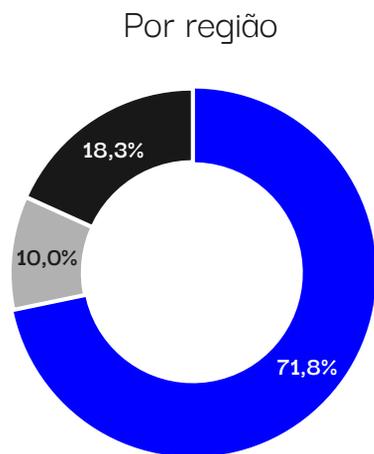
#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa Aquisição	Valor Investido (R\$ MM)	Posição Atual (R\$ MM)	%	Data Investimento	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Vifran	Residencial	Término de Obra	IPCA+	12,00%	7	3,9	2,50%	jul/21	jul/26	45%	1,9
2	CRI	JC Gontijo	Residencial	Recebível MCMV	IPCA+	8,50%	9	7,2	4,61%	jul/21	out/22	60% (Fluxo Mensal)	1
3	CRI	RNI	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	9,50%	9,9	10,0	6,36%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
4	CRI	San Remo	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+	9,00%	11,9	12,1	7,70%	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	3,8	2,41%	out/21	out/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
7	CRI	Pulverizado Residencial	Residencial	Pulverizado	IPCA+	8,00%	12	12,2	7,80%	dez/21	set/38	54%	5,7
8	CRI	Bari	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	7,25%	4,0	3,8	2,45%	abr/22	mar/41	52%	4,7
9	CRI	Cashme	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	5,00%	8,2	2,3	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	3,19%	mai/22	fev/23	N/A	1
11	Co-Inc	Tarjab - Tangram	Residencial	Equity Preferencial	INCC+	15,40%	0,9	0,9	0,55%	jun/22	fev/23	N/A	1
12	Caixa	Itaú Soberano	Caixa	-	DI	-	80,9	81,4	51,88%	-	-	-	-

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	CPTS11	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA	0,992	0,631%	7,23%	13,82%
2	FII	KNCR11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	IPCA e DI	0,002	0,001%	5,69%	9,18%
3	FII	OUJP11	Ourinvest JPP	Recebíveis Imobiliários	IPCA, DI, IGPM	0,499	0,317%	8,34%	14,03%
4	FII	VGIR11	Valora	Recebíveis Imobiliários	IPCA e DI	0,210	0,134%	6,87%	10,93%
5	FII	XPCI11	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA e DI	1,006	0,640%	7,22%	13,27%

Alocação:



- Nossa alocação segue concentrada em CRIs IPCA+, dado o cenário de inflação pressionada



■ Sudeste ■ Centro-Oeste (DF) ■ Sul

■ Residencial ■ Pulverizado

■ 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

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.

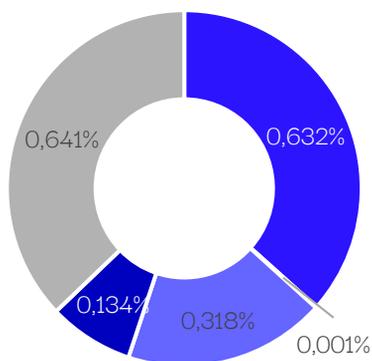
A operação refere-se ao empreendimento Tangram, na Conceição, São Paulo. Este conta com mais de 84% das unidades vendidas e previsão de entrega de chaves para início de 2023.

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.

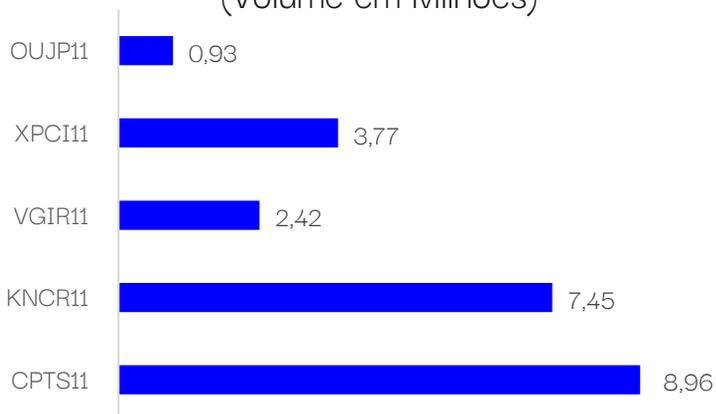
Alocação em ativos de liquidez

Alocação - FIIs (total 1,72%)

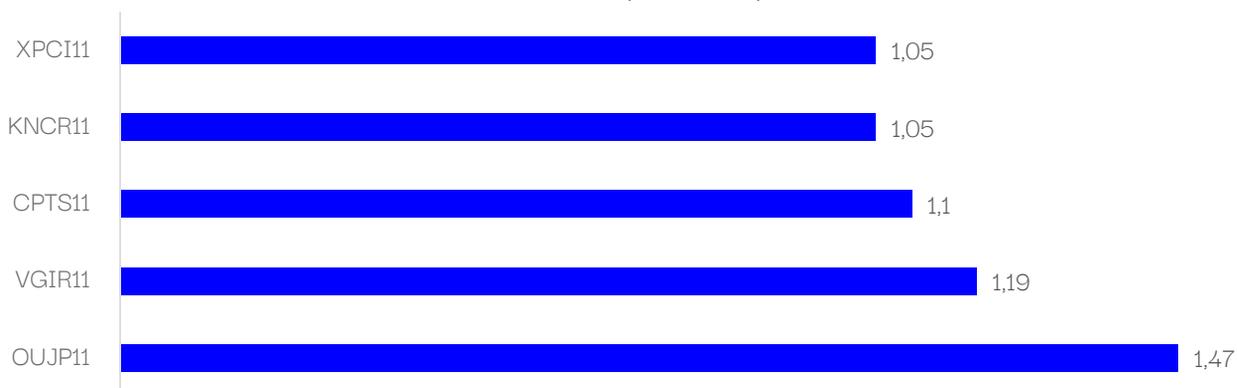


■ CPTS11 ■ KNCR11 ■ OUJP11 ■ VGIR11 ■ XPCI11

Liquidez Diária dos últimos 30 dias
(Volume em Milhões)



Distribuição Jun (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



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.