

# CYRELA CREDITO FII - CYCR11

## RELATÓRIO MENSAL

---

Maio 2022



# Comentários cy.capital

O destaque do mês de maio foi a realização da 1ª oferta pública do CYCR11, com a captação de aproximadamente R\$ 100 MM e mais de 1.700 novos cotistas. Este recurso ficou disponível no início de junho para iniciarmos a alocação em operações em estágio avançado de negociação.

Durante o mês fizemos duas operações compromissadas que nos geraram ganho de capital, uma delas envolvendo o CRI "San Remo", possibilitando a distribuição da sua correção monetária acumulada, já que utilizamos o regime de caixa para cálculo da distribuição de dividendos.

Já a segunda operação foi a venda de 3 CRIs (Cashme, 3Z e parcialmente JC Gontijo) por cerca de R\$ 10 MM, gerando caixa para adquirir um CRI pulverizado e de originação própria, no dia 03 de junho, sobre o qual falaremos no Relatório Gerencial do próximo mês. Com os recursos provenientes da oferta readquirimos estes 3 CRIs no início de junho.

No final do mês, demos início aos desembolsos da nossa 1ª operação de equity, envolvendo o empreendimento Refuge, incorporado pela Tarjab na zona Sul de São Paulo, com cerca de 77% das unidades vendidas e habite-se previsto para início de 2023. Nesta transação iremos adquirir R\$ 5 MM em participação na SPE desenvolvedora do empreendimento e teremos preferência no recebimento do retorno sobre nosso capital investido, além de um prêmio envolvendo performance.

O fundo encerrou o mês com cerca de 81% do PL alocado em ativos alvo e 16% comprometidos com o CRI adquirido em 3 de junho, o que contribuiu para podermos distribuir aos cotistas R\$ 1,35/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 17,46%.

Nosso portfólio encerrou o mês de maio composto por 7 operações, sendo 1 de equity preferencial e 6 CRIs, estando 71,2% localizadas na região Sudeste e 22,1%, na região Sul.

## Características do Portfólio

**R\$ 1,35/cota**

Distribuição Maio/22

**17,46%**

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

**R\$ 1,32/cota**

Distribuição média<sup>1</sup>

**17,04%**

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

**97,1%**

Alocação em ativos alvo

**6**

CRIs

**1**

Co-inc

**290**

Cotistas<sup>4</sup>

Fluxo Financeiro	Abr/22	Mai/22	6m
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	848.356	896.176	4.302.977
Ganho de Capital RF	26.679	2.769	188.800
Lucro venda de ativos	0	451.627	1.024.350
<b>Receitas</b>	<b>875.035</b>	<b>1.350.572</b>	<b>5.516.126</b>
Despesas Operacionais	-60.801	-65.654	-352.343
<b>Despesas</b>	<b>-60.801</b>	<b>-65.654</b>	<b>-352.343</b>
<b>Resultado</b>	<b>814.234</b>	<b>1.284.918</b>	<b>5.163.784</b>
<b>Distribuição</b>	<b>862.838</b>	<b>862.838</b>	<b>4.900.693</b>
<b>Distribuição média por cota<sup>2</sup></b>	<b>1,35</b>	<b>1,35</b>	<b>1,32</b>

<sup>1</sup> Valores dos últimos 6 meses até maio/22 do CYCR11

<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

<sup>4</sup> Base de 31/05 apenas do CYCR11 (desconsiderando a oferta ICVM 400).

## 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:

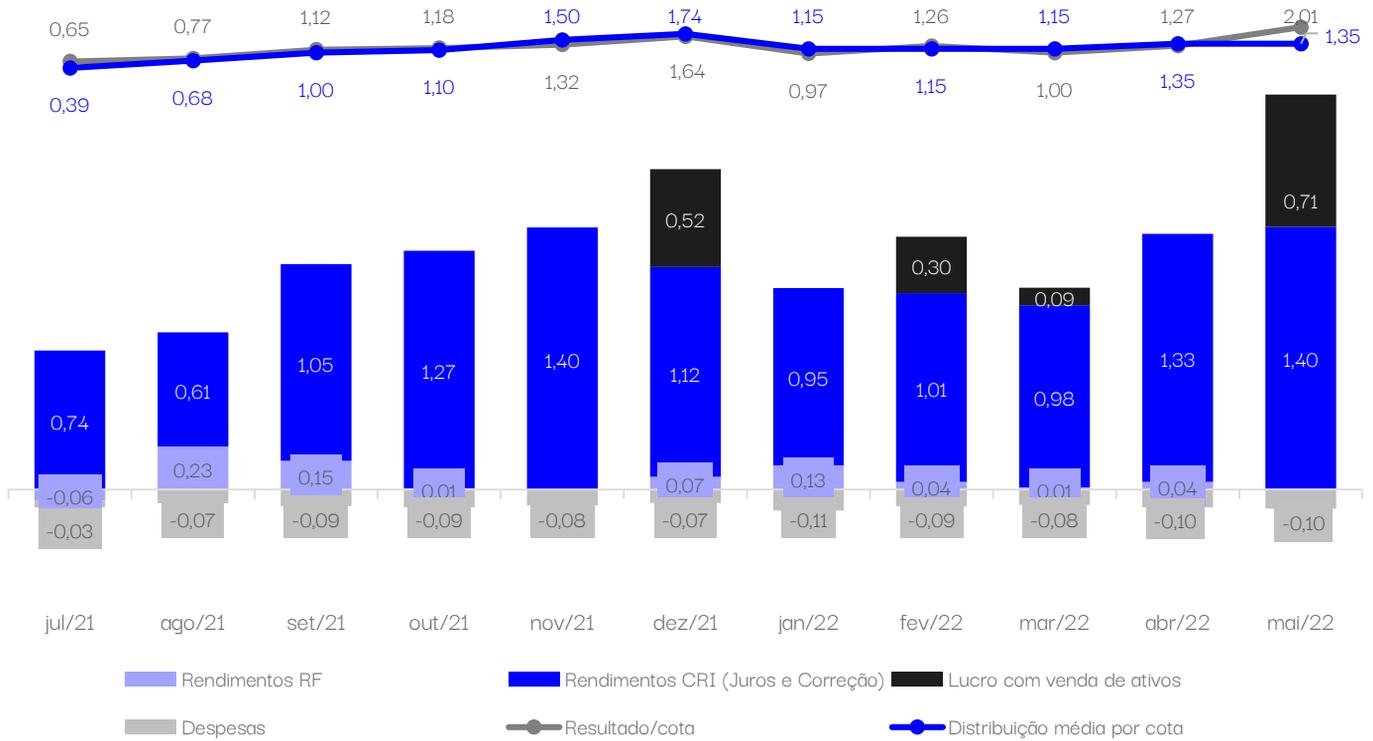
(Data base 31/05/22)

R\$ 66.086.972,6<sup>4</sup>

### Patrimônio Líquido:

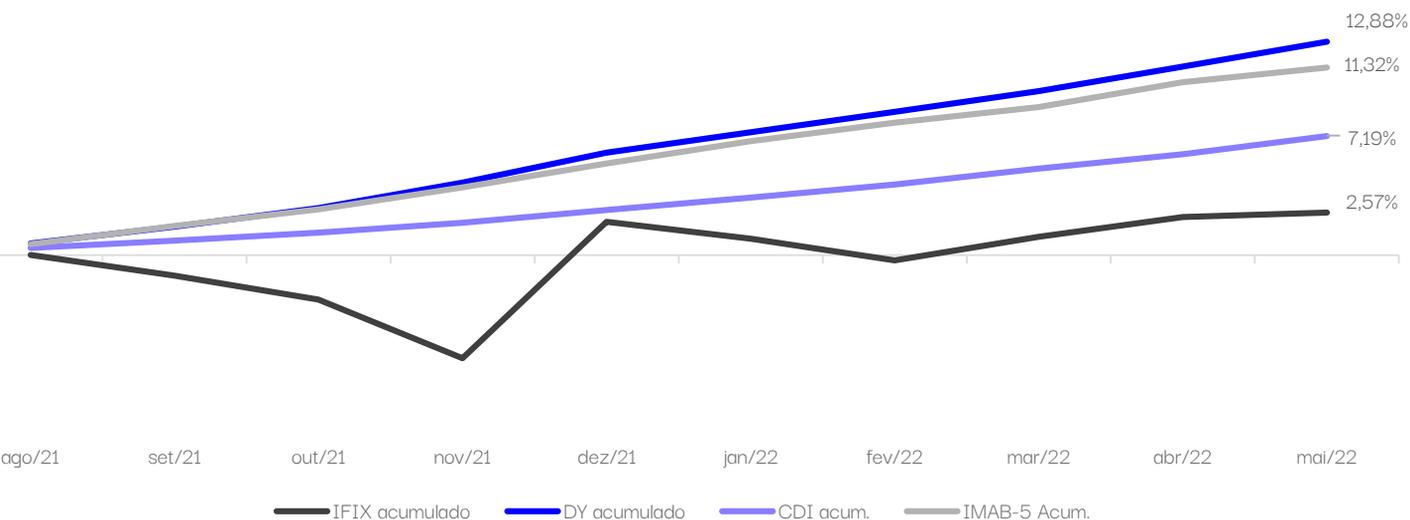
R\$ 62.253.743,12<sup>4</sup>

## Resultado Financeiro e Distribuição por cota nos últimos meses



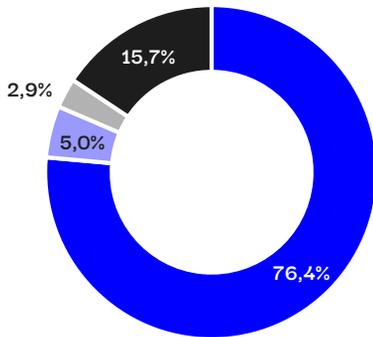
## Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,35%	Rent. Acumulada Da carteira	12,88%
CDI do mês	1,03%	IMAB-5 Acumulado <sup>1</sup>	11,32%
IFIX do mês	0,26%	CDI Acumulado	7,19%
		IFIX Acumulado	2,57%
		Rentabilidade Acumulada sobre o CDI	179,15%

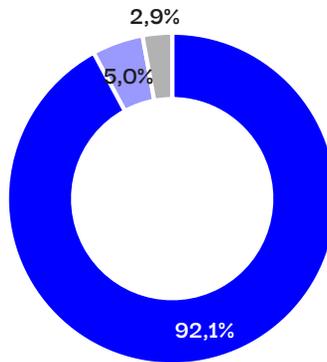


# Alocação:

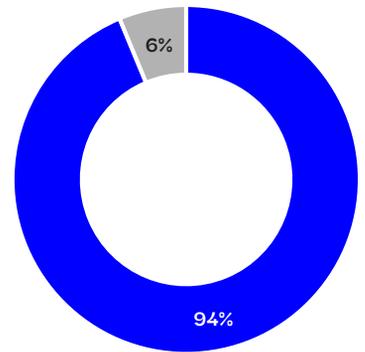
Por tipo de ativo



Por indexador



Por origemação



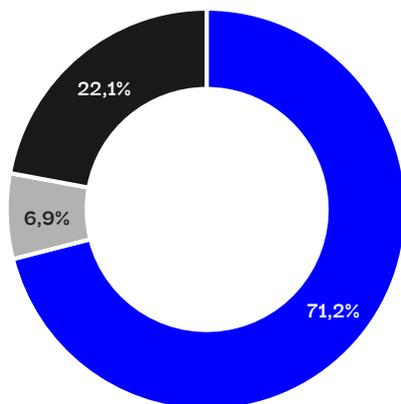
■ CRI ■ Co-Inc ■ Caixa ■ Compromisso

■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

■ Originação Própria ■ Mercado

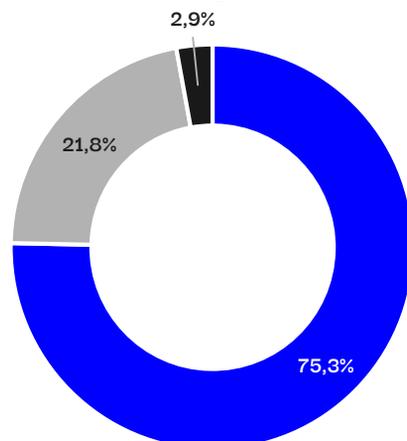
- Nossa alocação segue concentrada em CRIs IPCA+, dado o cenário de inflação pressionada
- Seguimos com a estratégia de alocação em CRIs de origemação própria, nos quais acreditamos ser mais viável encontrar melhores oportunidades de risco x retorno.

Por região



■ Sudeste ■ Centro-Oeste (DF) ■ Sul

Por segmento



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Caixa

- 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.

# Movimentações no Portfólio

## Maio:

- O Fundo realizou sua 1ª operação de Co-incorporação, através da aquisição de participação no empreendimento Refuge, desenvolvido pela Tarjab. A operação será de R\$ 5 MM e já foram aportados cerca de R\$ 3,1 MM.
- Na última semana de maio, realizamos a venda de **3 CRIs, Cashme, 3Z** e parcialmente **JC Gontijo**, em operação compromissada, gerando cerca de R\$ 10 MM para aquisição de um novo CRI no dia 03/06. A gestão realizou a aquisição desses 3 CRIs no início de junho, com os recursos da Oferta.
- O fundo também realizou uma operação compromissada envolvendo o CRI San Remo, possibilitando o ganho de capital referente ao IPCA não amortizado, já que este CRI estava em carência até maio/22.
- No final de maio, foi encerrada a 1ª oferta ICVM 400 do CYCR11, com captação bruta de aproximadamente **R\$ 100 MM**, que constará no patrimônio do fundo a partir de junho/22.

## 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	4,0	6,34%	jul/21	jul/26	45%	1,9
2	CRI	JC Gontijo	Residencial	Recebível MCMV	IPCA+	8,50%	9	4,2	6,63%	jul/21	out/22	60% (Fluxo Mensal)	1
3	CRI	San Remo	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+	9,00%	11,9	12,3	19,54%	ago/21	mai/26	54%	2,5
4	CRI	TPA	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+	8,70%	12	11,6	18,41%	set/21	ago/26	67%	3
5	CRI	Pulverizado Residencial	Residencial	Pulverizado	IPCA+	8,00%	12	12,2	19,41%	dez/21	set/38	54%	5,7
6	CRI	Bari	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	7,25%	4,0	3,8	6,09%	abr/22	mar/41	52%	4,7
7	Co-Inc	Tarjab - Refuge	Residencial	Equity Preferencial	INCC+	29,90%	3,2	3,2	5,00%	mai/22	fev/23	-	1
8	Caixa	Itaú Soberano	Caixa	-	DI	-	11,7	11,7	18,58%	-	-	-	-

<sup>1</sup> Em 31/05, R\$ 9,9 milhões do Caixa estavam compromissados com a compra do CRI que ocorreu em 03/06

# 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 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

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

## 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 20% do saldo restante como prêmio.



## 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

# 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.