

CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Novembro 2022



Comentários cy.capital

Desde que a cota do CYCR11 começou a ser negociada na B3 com seu valor dividido por 10, em 19 de outubro, a média de negociação diária vem crescendo, atingindo nos últimos 30 dias o valor de R\$ 414.313,04, representando um aumento de liquidez de 53,42%, o que proporciona mais segurança para nossos cotistas.

Ao longo do mês, liquidamos o CRI Harmonia da Vila, fazendo um 1º desembolso de R\$ 10,0 MM, para financiamento de obra em bairro nobre da cidade de São Paulo. Esta operação conta com taxa de IPCA + 10,90% e desembolsos trimestrais, conforme medição de obra, além de diversas garantias que constam nas informações sobre nossos ativos. Também fizemos mais um aporte de R\$ 4,6 MM na operação da aMOra que já constava em nosso portfólio, aonde analisamos cada um dos imóveis e mutuários para aprovação de cada desembolso.

Sobre os CRIs que já constavam em nosso portfólio, vale o destaque para a venda do CRI Vifran no dia 1º de dezembro, gerando prêmio de pré-pagamento para nossos cotistas, além da amortização de 50% do CRI JC Gontijo.

Importante ressaltar que mesmo com a deflação de julho a setembro, tivemos mais uma distribuição de R\$ 0,1/cota (base R\$ 10,00), equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,83%. Desde que iniciamos a negociação do CYCR11 na B3, em novembro de 2021, distribuímos uma média de R\$1,20/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 15,39%.

O patrimônio líquido do FII continua balanceado entre inflação e CDI, estando 16,10% alocado em CRIs indexados ao CDI e 5,75% alocado em FIIs que investem prioritariamente em CDI. Além disso, continuamos realizando operações compromissadas com o recurso não alocado, lastreadas em CRIs com rentabilidade atrelada ao CDI, que continua alto. Somando todas estas operações indexadas ao CDI, totalizamos 38,89% do nosso patrimônio líquido alocado à CDI, além de 61,11% atrelado a inflação, que foi positiva em outubro e novembro, corrigindo nossos CRIs a partir de dezembro, devido ao regime de caixa do CYCR11.

Nosso portfólio encerrou o mês de novembro composto por 16 operações, sendo 14 CRIs e 2 incorporações. Estas últimas possuem resultado acumulado, que será distribuído até a entrega dos empreendimentos no início do 2023.

Quanto ao valor da nossa cota, que veio caindo nos últimos meses por uma combinação de baixa liquidez e da venda sistemática de cotas de fundos com parte relevante alocados em inflação, acreditamos numa breve recuperação, tanto através do aumento da liquidez mencionado acima, quanto à proteção contra deflação dos nossos CRIs, já que 9 deles não são corrigidos por IPCA inferior a zero. Estes movimentos somados à volta do IPCA positivo, fazem com que o CYCR11 continue muito bem posicionado para continuar distribuindo um *dividend yield* em linha com o que vem sendo distribuído nos últimos meses.

Características do Portfólio

R\$ 0,10/cota

Cota base 10
distribuição Nov/22

14,83%

Yield Anualizado da
distribuição de Nov/22⁵

R\$ 1,20/cota

Cota base 100
distribuição média⁴

15,39%

Yield Anualizado da
distribuição média⁵

82,96%

Percentual Alocado

14

CRIs

5

FIIs

2

Co-inc

4030

Cotistas

Fluxo Financeiro	Out22	Nov22	6 meses (jun - nov)	Desde Nov/21 ²
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.036.065	969.980	2.128.407	10.402.325
Ganho de Capital RF	177.149	92.059	5.356.438	2.316.103
Lucro venda de ativos	275.683	163.049	642.921	1.667.270
Dividendos FII	132.891	124.496	558.628	558.628,36
Receitas	1.621.788	1.349.584	8.686.394	14.944.326
Despesas Operacionais	-162.767	-114.360	-744.693	-1.140.775
Despesas	-162.767	-114.360	-744.693	-1.026.415
Resultado	1.459.020	1.235.224	7.857.382	13.719.232
Distribuição	1.631.584	1.631.584	9.454.742	15.150.435
Distribuição média por cota³	0,10	0,10	1,20⁴	1,03⁴

¹ Liquidez diária dos últimos 30 dias até a data de divulgação do RG (13/12/2022)

² Valores desde o início da negociação na B3 em Novembro/2021

³ Distribuição de rendimentos proporcional ao tempo de investimento pelo número de cotas.

⁴ Base em cota R\$ 100 (valor da cota bruta da captação) para o CYCR11

⁵ DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses

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

Administrador:

BANCO GENIAL S.A.

Gestor:

CY.CAPITAL

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.

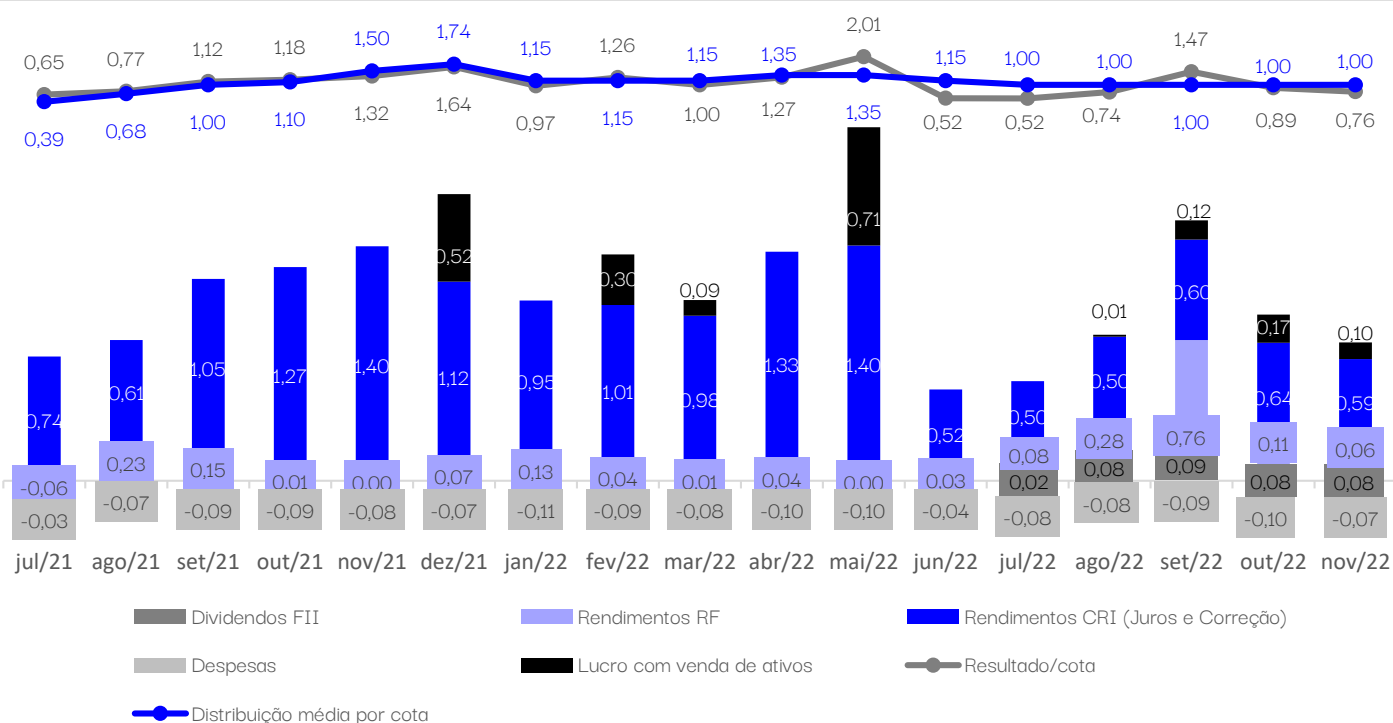
Valor de Mercado:

(Data base 30/11/22)
R\$ 140.805.699,20

Patrimônio Líquido:

(Data base 30/11/22)
R\$ 155.109.836,70

Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses¹

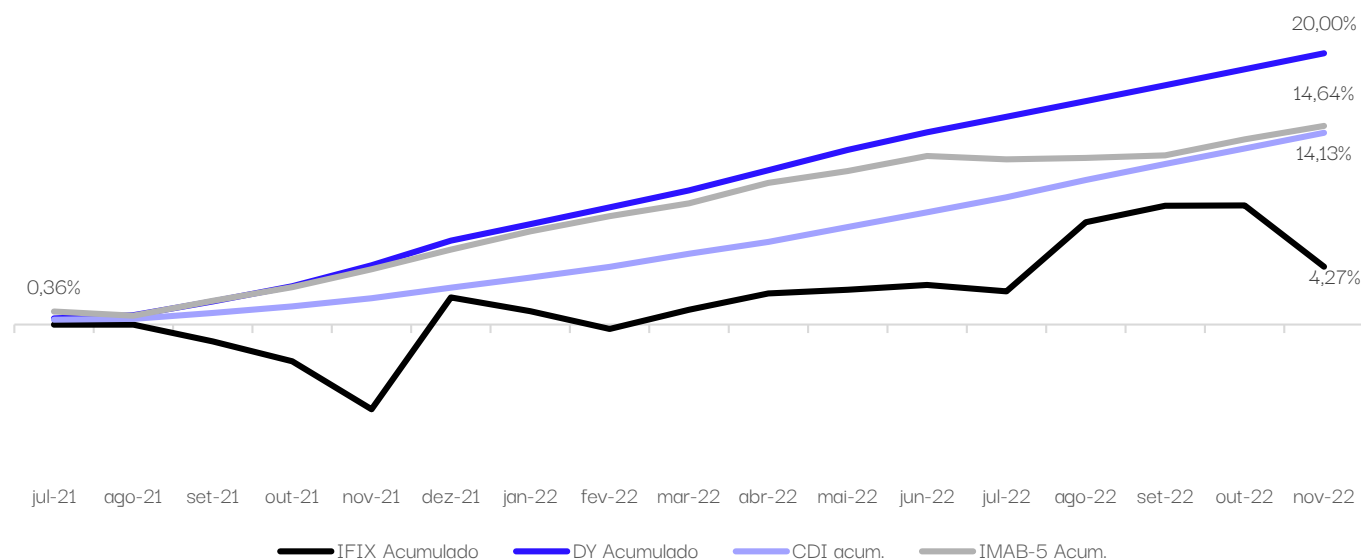


Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	1,00%
CDI de Novembro	1,02%
IFIX do mês	-4,15%

Rent. Acumulada Da carteira	20,00%
IMAB-5 Acumulado	14,64%
CDI Acumulado	14,13%
IFIX Acumulado	4,27%

Rentabilidade Acumulada sobre o CDI 141,52%



¹Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa; Base em cota R\$ 100 (valor da cota bruta da captação) para o CYCR11

Movimentações no Portfólio

Novembro:

- Integralizamos R\$ 10,0 MM no CRI Harmonia da Vila, à taxa de IPCA + 10,9%, para financiamento de obra na cidade de São Paulo.
- Realizamos mais um aporte na operação da aMORA de R\$ 4,6 MM.
- Realizamos a venda do CRI Vifran no primeiro dia de dezembro, gerando prêmio de pré-pagamento.
- Foi realizada a amortização de 50% do CRI JC Gontijo.

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	PHV 22H1389755	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	15,2	9,82%	ago/22	ago/29	42%	3,0
2	CRI	Pulv. Res. 21L0735965	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	12,0	7,72%	dez/21	set/38	54%	5,7
3	CRI	TPA 21H0892530	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	8,70%	Sim ²	12,0	11,2	7,22%	set/21	ago/26	67%	3,0
4	CRI	San Remo 21E0751261	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	9,00%	Não	11,9	10,9	7,03%	ago/21	mai/26	54%	2,5
5	CRI	Harmonia da Vila 22J1370286	Residencial	Término de Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	10,0	10,0	6,46%	nov/22	nov/25	33%	3,0
6	CRI	Helbor 22H1104501	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Sim	10,0	9,7	6,28%	set/22	ago/27	80%	2,5
7	CRI	RNI 22C0899517	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	9,7	6,26%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
8	CRI	Amora 22H1116780	Residencial	Pulverizado	IPCA+ Mensal	8,8%	Não	8,2	8,2	5,28%	ago/22	ago/27	70%	4,0
9	Co- Inc	Tarjab Tangram	Residencial	Equity Preferencial	INCC+ mensal	15,40%	Não	5,1	5,1	3,32%	jan/21	fev/23	-	1,0
10	Co- Inc	Tarjab Refuge	Residencial	Equity Preferencial	INCC+ mensal	29,90%	Não	5,1	5,1	3,30%	mai/22	fev/23	-	1,0
11	CRI	Bari 2 22I0099580	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	4,8	3,11%	set/22	mar/43	49%	5,2
12	CRI	Bari 22C0899517	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	3,6	2,33%	abr/22	mar/41	52%	4,7
13	CRI	Vifran 20G0720718	Residencial	Término de Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não ¹	7,0	3,5	2,24%	jul/21	jul/26	45%	1,9
14	CRI	JC Gontijo 21H0892530	Residencial	Recebível MCMV	IPCA+ mensal	8,50%	Não	9,0	3,2	2,07%	jul/21	dez/22	60% (Fluxo Mensal)	1,0
15	CRI	3Z 21I0683349	Residencial	Recebível + Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	3,1	2,01%	out/21	out/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
16	CRI	Cashme 20L0610016	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	5,00%	Não	8,2	1,5	0,95%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
17	Caixa	Aplicações	Caixa ³	-	DI mensal	-	Não	26,4	26,4	17,04%	-	-	-	-

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	VGIR11	Valora	Recebíveis Imobiliários	DI	4,939	3,186%	7,76%	14,74%
2	FII	KNCR11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	DI	3,984	2,570%	6,95%	12,52%
3	FII	OUJP11	Ourinvest JPP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	1,012	0,653%	8,04%	15,67%
4	FII	CPTS11	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,910	0,587%	6,86%	14,99%
5	FII	XPCI11	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	0,897	0,578%	5,86%	13,34%

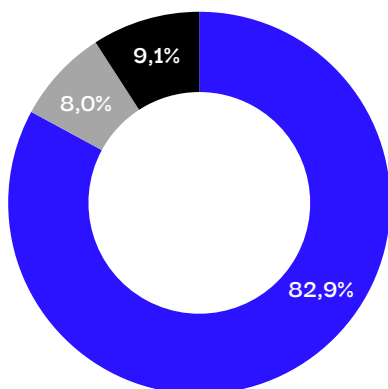
¹pagamento somente de juros em agosto, setembro e outubro, pois o devedor apresentou proposta de pré-pagamento até novembro..

²pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária

³Com os recursos em caixa, estamos fazendo operações comprometidas lastreadas em CRIs indexados a CDI.

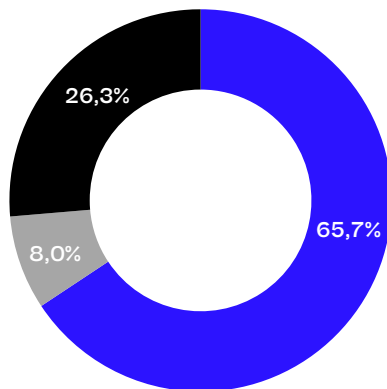
Alocação

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador¹



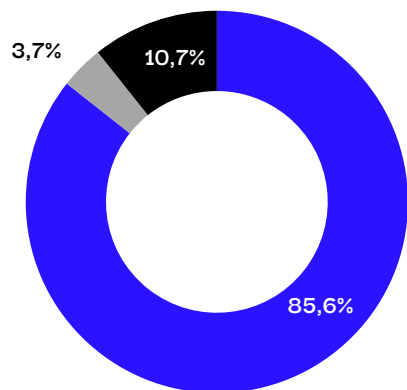
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Spread
IPCA+	8,85%
CDI+	3,07%
INCC+	22,63%

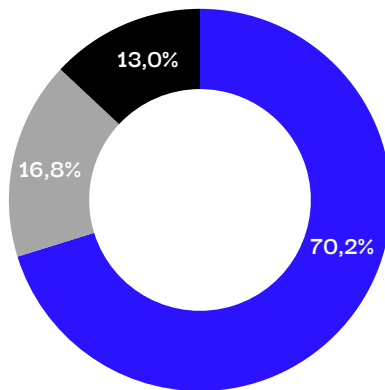
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



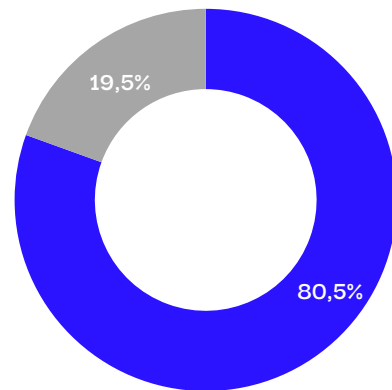
■ Sudeste ■ Centro-Oeste (DF) ■ Sul

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.

¹Considerado caixa aplicado em operações LTF e compromissadas via CRI.

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

ATIVO 21E0751261

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

bari.

CRI Bari II

ATIVO 22I0099580

CRI pulverizado com lastro em 173 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 49%)
- Subordinação 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 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.

Mais informações sobre os Ativos Alvo



CRI Harmonia da Vila

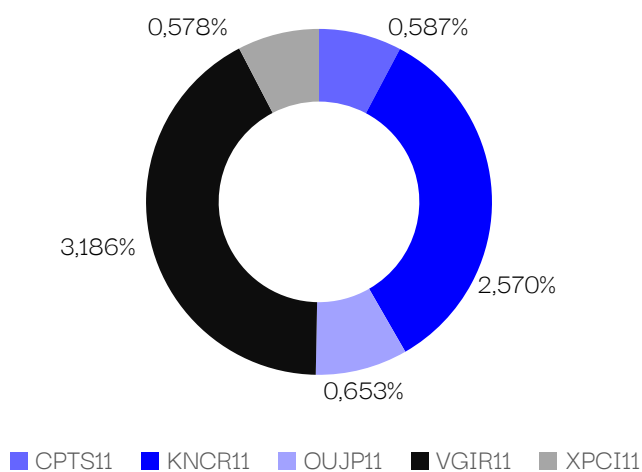
ATIVO 22J1370286

Operação para financiamento de obra em empreendimento residencial na Vila Madalena, em São Paulo. A operação conta com as seguintes garantias:

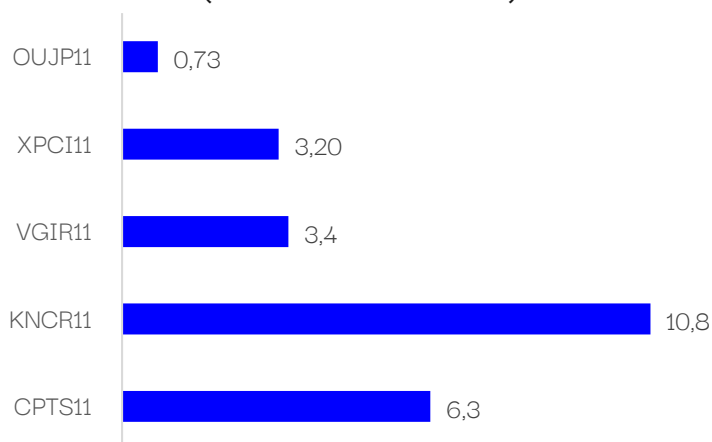
- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
 - Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
 - Alienação Fiduciária de ações da SPE.
 - Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
 - Covenant para liberações: $(\text{Recebíveis} + \text{valor do estoque}) / \text{saldo da dívida} \geq 115\%$
-

Alocação em ativos de liquidez

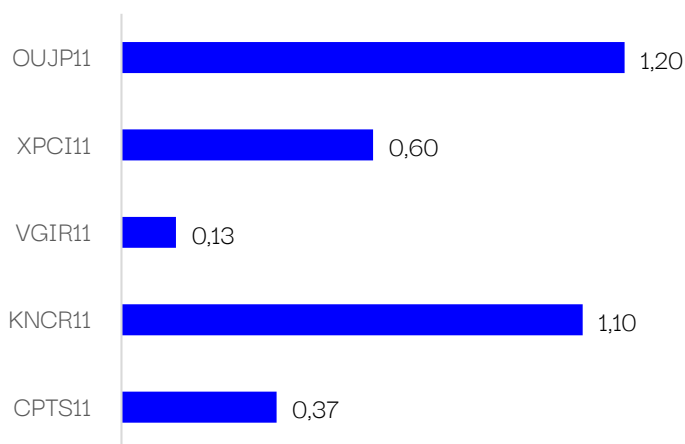
Alocação - FIIs (total 7,575%)



Liquidez Diária dos últimos 30 dias
(Volume em Milhões)



Distribuição Novembro (R\$/cota) - FIIs¹



¹ O dividendo do fundo VGIR é calculado na base R\$ 10/cota, enquanto os demais são calculados na base R\$ 100/cota.

cy.capital

GESTOR

Danny Niskier Gampel

Giovanna Gottlieb

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.