

**Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente Denominado Cyrela Crédito - Fundo de
Investimento Imobiliário)
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ nº 36.501.233/0001-15**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 30 de Junho de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente Denominado Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e mensuração de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 30 de junho de 2025 investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) no montante de R\$ 305.993 mil, correspondentes a 88,71% de seu patrimônio líquido, avaliado ao valor justo pelo Administrador com base na metodologia descrita na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras, e, que são registrados e custodiados na Bolsa, Brasil, Balcão - B3. Em função da representatividade do saldo destes ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a sua existência e mensuração como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 460 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis aos CRIs incluíram, entre outros: (i) o teste de existência dos CRIs realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2025, com as informações da Bolsa, Brasil, Balcão - B3; (ii) o teste de mensuração dos CRIs em aberto na carteira do Fundo em 30 de junho de 2025, por meio do recálculo do valor justo dos referidos ativos, com o suporte de nossos especialistas internos em precificação de instrumentos financeiros, verificando a razoabilidade da metodologia utilizada e das principais premissas adotadas pelo Administrador na valorização dos CRIs; e (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseado nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos a existência e mensuração dos referidos ativos aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, o Administrador é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com o Administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo, 29 de setembro de 2025


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO					
CIRCULANTE		57.925	16,79%	31.669	20,39%
Disponibilidades					
Bancos					
Banco Genial S.A.		372	0,11%	4	0,00%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento em cotas de fundos de investimento renda fixa					
Bracyr FI Renda Fixa Crédito Privado	5	25.036	-	-	-
Títulos de renda fixa					
Letras Financeiras do Tesouro	5	-	0,00%	2.003	1,29%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Títulos privados de renda fixa		21.147	6,13%	22.644	14,58%
Certificado de Recebível Imobiliário	6.1	21.147	6,13%	22.644	14,58%
Cotas de fundos imobiliários	6.2	11.329	3,23%	6.847	4,41%
Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliario - FII ("VGIR11")		6.695	1,94%	5.018	3,23%
Paramis Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliario - Fii ("PM1S11")		1.664	0,48%	-	-
Maua Capital Real Estate Fundo De Investimento Imobiliario ("MCRE11")		1.104	0,32%	-	0,00%
XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário ("XPCI11")		865	0,25%	926	0,60%
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("CPTS11")		816	0,24%	903	0,58%
Kinea Unique Hy Cdi Fundo de Investimento Imobiliario - FII ("KNUQ11")		185	0,05%	-	0,00%
Outros valores a receber		41	0,01%	172	0,11%
Despesas antecipadas		41	0,01%	16	0,01%
Demais valores a receber		-	0,00%	156	0,10%
ATIVO					
NÃO CIRCULANTE		291.511	84,51%	135.162	87,04%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Investimento em entidades controladas	6.3	6.665	1,93%	3.335	2,15%
CY 1 Participações Ltda.		6.665	1,93%	3.335	2,15%
Títulos privados de renda fixa		284.846	82,58%	131.827	84,89%
Certificado de Recebível Imobiliário	6.1	284.846	82,58%	131.827	84,89%
TOTAL DO ATIVO		349.436	101,30%	166.832	107,43%
PASSIVO CIRCULANTE					
Títulos privados de renda fixa		-	0,00%	9.132	5,88%
Operações compromissadas - Venda com recompra de CRI	6.1	-	0,00%	9.132	5,88%
Taxa de administração	11	4.484	1,30%	2.406	1,34%
Taxa de performance		244	0,07%	126	0,08%
Rendimentos a distribuir	10	-	0,00%	322	-
		4.240	1,23%	1.958	1,26%
TOTAL DO PASSIVO		4.484	1,30%	11.538	7,43%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		344.952	100,00%	155.294	100,00%
Cotas integralizadas		360.436	104,49%	163.158	105,06%
(-) Custos de emissão de cotas		(10.432)	(3,03%)	(5.124)	(3,30%)
Lucros acumulados		(5.052)	(1,46%)	(2.740)	(1,76%)
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		349.436	101,30%	166.832	107,43%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		38.937	18.242
Juros com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	6.1	31.512	19.377
Resultado na venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		1.108	1.502
Valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		5.468	(4.737)
Resultado com cotas de fundos imobiliários	6.2	849	1.488
Dividendos recebidos - CY 1 Participações Ltda.	6.3	-	611
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS	5	2.339	74
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo - LFT		98	514
Resultado com operações compromissadas - CRI		(152)	(440)
Resultado com aplicações em cotas de fundos de renda fixa		2.393	-
OUTRAS DESPESAS	11	(2.986)	(2.676)
Taxa de administração		(2.570)	(1.525)
Taxa de performance		-	(982)
Auditoria e custódia		(166)	(77)
Outras despesas		(33)	(44)
Taxa de fiscalização - CVM		(23)	(20)
Serviços técnicos especializados		-	(28)
Despesa de consultoria jurídica		(194)	-
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		38.290	15.640
QUANTIDADE DE COTAS	20	16.315.840	16.315.840
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		2,35	0,96

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.233/0001-15

(Administrado pelo Banco Genial S.A)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Custos de emissão de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023		<u>163.158</u>	<u>(5.108)</u>	<u>2.178</u>	<u>160.228</u>
Custos de emissão de cotas		-	(16)	-	(16)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(20.558)	(20.558)
Resultado líquido do exercício		-	-	15.640	15.640
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024		<u>163.158</u>	<u>(5.124)</u>	<u>(2.740)</u>	<u>155.294</u>
Aplicações no exercício		197.278			197.278
Custos de emissão de cotas		-	(5.308)	-	(5.308)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(40.602)	(40.602)
Resultado líquido do exercício		-	-	38.290	38.290
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025		<u>360.436</u>	<u>(10.432)</u>	<u>(5.052)</u>	<u>344.952</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente Denominado Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 36.501.233/0001-15
(Administrado pelo Banco Genial S.A)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO - PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Aquisição/ resgate de Cotas de Fundo	(22.643)	
Compra e venda de títulos públicos	2.102	22.653
Operações compromissadas - Venda com recompra de CRI	(9.284)	8.692
Pagamento de taxa de administração	(2.452)	(1.519)
Pagamento de taxa de performance	(322)	(660)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(23)	(20)
Pagamento de serviços do sistema financeiro	(125)	(55)
Pagamento de serviços técnicos especializados	-	(28)
Pagamento de auditoria e custódia	(63)	(36)
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	1.206	1.153
Recebimento de dividendos de entidades controladas	-	611
Demais recebimentos e pagamentos	(38)	(86)
Pagamento de consultoria jurídica	(39)	
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADOS NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>(31.681)</u>	<u>30.705</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
	-	
Integralização de ações em entidades controladas	6.3 (3.330)	(400)
Redução de capital em entidades controladas	6.3 -	9.418
Compra e venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	(4.839)	5.050
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	6.1 (1.110.272)	(151.166)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	6.1 907.189	84.113
Recebimento de amortização - CRIs	6.1 57.030	21.804
Recebimento de juros e atualização monetária - CRIs	6.1 31.512	19.377
Outros recebimentos - CRIs	6.1 1.108	1.502
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	<u>(121.602)</u>	<u>(10.301)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento Bruto pela emissão de Cotas	9.a 197.278	-
Custos relacionados a emissão de Cotas	9.e (5.308)	(16)
Rendimentos pagos	10 (38.319)	(20.395)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	<u>153.651</u>	<u>(20.411)</u>
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>368</u>	<u>(7)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4	11
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	372	4

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente Denominado Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ nº 36.501.233/0001-15)
Administrado pelo Banco Genial S.A.
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo e ou/ classe”), anteriormente denominado Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito sob o CNPJ nº 36.501.233/0001-15, administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), inscrito sob o CNPJ nº 45.246.410/0001-55, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de dezembro de 2019, e iniciou suas operações em 21 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como “Fundo de Investimento Imobiliário - FII de Títulos e Valores Mobiliários - Gestão Ativa”.

A gestão da carteira de investimentos do Fundo compete à CY Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Gestor”), inscrita sob o CNPJ nº 18.596.891/0001-56.

A Classe é destinada a, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais e veículos ou fundos de investimento, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno sobre seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, (i) até que as cotas do Fundo sejam objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, na forma do § 2º do artigo 15 da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, (a) investidores profissionais (“Investidores Profissionais”), conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2011, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), e (b) investidores qualificados (“Investidores Qualificados”), conforme definidos no artigo 12 da mesma Resolução CVM 30, estes últimos única e exclusivamente mediante negociação das cotas do Fundo no mercado secundário, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

O Fundo foi constituído em uma única Classe de Cotas, nos termos da Resolução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175 de 2022 (“Resolução CVM nº 175/22”).

As cotas do Fundo passaram a ser admitidas a negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado após o encerramento da 1ª emissão, no fechamento de 22 de novembro de 2021, sob o código CYCR11.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme sua política de investimento, que prevê o investimento de, no mínimo, 67% do seu patrimônio líquido investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI” ou “CRIs”) e até 33% do seu patrimônio líquido nos demais ativos, devendo estes critérios de concentração serem observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de ativos pelo Fundo.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). Dessa forma, os cotistas estão expostos à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2 ENQUADRAMENTO DA CARTEIRA

Conforme Política de Investimento, o Fundo deve manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% do seu patrimônio líquido investido nos demais ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo.

De acordo com o Art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, enquanto o Fundo investir preponderantemente em valores mobiliários, devem ser observadas as diretrizes de desenquadramento e reenquadramento estabelecidas nas regras gerais sobre fundos de investimento estabelecidas pela Resolução CVM nº 175.

Conforme Resolução 175/2022, o Fundo tem o prazo máximo de 180 dias, a contar da data de encerramento de cada distribuição, para alocação dos recursos dentro dos limites estabelecidos.

3 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos FII's regulamentados pelas Instruções CVM nº 175/22 e nº 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). O Fundo foi adaptado aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/2022 em 27 de junho de 2025.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/11, os FII's devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores das propriedades para investimentos e dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser significativamente diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 29 de setembro de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas para divulgação pelo Administrador do Fundo.

4 DESCRIÇÃO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As políticas contábeis materiais aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o princípio da competência dos exercícios societários ("regime de competência").

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado como circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e operações compromissadas, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2025, o saldo de caixa e equivalente de caixa era de R\$ 372 (R\$ 4 – 30 de junho de 2024).

d. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos públicos de renda fixa

Os títulos de renda fixa estão classificados como títulos mantidos para negociação. Inicialmente, são registrados pelo custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA. Os ganhos/perdas são reconhecidos no resultado, na rubrica de “Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo”.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos de renda fixa”.

e. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

Os investimentos em CRIs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os spreads de crédito e taxas de juros. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas na rubrica “Rendas e ajuste a valor justo com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs”.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário (negociados em Bolsa) são registradas pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A., desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos imobiliários”. Caso não tenham sido negociadas nos últimos 90 dias, as cotas são ajustadas diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento.

Os rendimentos recebidos estão apresentados em “Rendimentos recebidos de fundos de investimentos imobiliários”.

Investimento em entidades controladas

Investimentos em entidades controladas, detidos por fundos de investimento que sejam qualificados como entidades de investimento, devem ser avaliados a valor justo, em conformidade com as normas contábeis que tratam de valor justo, cuja referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (preço cotado, ou preço de mercado).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de riscos associados.

f. Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados, por natureza, nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Ativos Financeiros de natureza não imobiliária: saldo de operações compromissadas.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco a ele associados.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

g. Demonstração do valor justo

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/2011.

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

i. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de título e valores mobiliários privados e de sociedade investida.

j. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, faz a segregação entre:

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas), na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos, mas possíveis de mensuração com razoável segurança.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda, por exemplo, de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos que não estejam sob o controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

k. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

l. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo obteve receitas de R\$ 98 (R\$ 514 no exercício findo em 30 de junho de 2024) referente às aplicações em LFT, LTN e NTN.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo obteve uma receita de R\$ 2.393 referente a aplicações em cotas de fundos de investimento de renda fixa.

A posição em aplicação financeira é demonstrada a seguir:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cotas de fundos de RF	25.036	
Letras Financeiras do Tesouro		2.003

6 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

6.1. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO - CRI

Movimentação do período

A movimentação ocorrida na conta de CRIs no período está apresentada a seguir:

	Valor de curva	Valor justo
Saldos em 30/06/2023	112.588	113.960
Aquisição de CRIs	151.166	151.166
Venda de CRIs	(84.113)	(84.113)
Ajuste ao valor justo de CRIs	-	(4.737)
Rendimentos de CRIs	20.880	20.880
Amortizações e juros recebidos de CRIs	(42.684)	(42.684)
Saldos em 30/06/2024	154.832	154.471

Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente Denominado Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário)
 (CNPJ nº 36.501.233/0001-15)
 Administrado pelo Banco Genial S.A.
 (CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Valor de curva	Valor justo
Saldos em 30/06/2024	154.832	154.471
Aquisição de CRIs	1.110.272	1.110.272
Venda de CRIs	(907.189)	(907.189)
Ajuste ao valor justo de CRIs	38.053	5.469
Rendimentos de CRIs	32.620	32.620
Amortizações e juros recebidos de CRIs	(89.650)	(89.650)
Saldos em 30/06/2025	338.938	305.993

O Fundo possui CRIs conforme características demonstradas nos quadros a seguir. Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui em seu balanço um saldo de CRIs de R\$ 305.993 (R\$ 154.471 – 2024).

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo teve um resultado com CRIs de R\$ 38.088 (R\$ 16.143 – exercício findo em 30 de junho de 2024)

**Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente Denominado Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário)**

(CNPJ nº 36.501.233/0001-15)

Administrado pelo Banco Genial S.A.

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM
30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024**

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Emissor	Ref.	Número da Emissão	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor atual - 30/06/2024
Virgo Companhia de Securitização	(d)	420ª	21L0735965	21/12/2021	12/01/2039	100,00% IPCA + 8,00%	12.000	11.547	10.762
Bari Securitizadora S.A.	(a)	103ª	22C0899517	08/04/2022	10/03/2041	100,00% IPCA + 7,25%	3.960	2.146	1.944
Virgo Companhia de Securitização	(d)	19ª	22E1178070	03/06/2022	11/05/2033	100,00% IPCA + 9,00%	9.900	8.692	7.638
True Securitizadora S.A.	(b)	435ª	21I0683349	06/06/2022	15/09/2028	100,00% IPCA + 7,50%	5.000	971	804
Virgo Companhia de Securitização	(d)	41ª	22H1116780	25/08/2022	18/08/2027	100,00% IPCA + 8,80%	3.527	3.225	2.155
Virgo Companhia de Securitização	(d)	41ª	22H1116780	26/08/2022	18/08/2027	100,00% IPCA + 8,80%	10	9	6
Companhia Provincia de Securitização	(g)	19ª	22H1389755	30/08/2022	22/08/2029	100,00% CDI + 3,50%	15.500	10.899	10.899
Bari Securitizadora S.A.	(a)	8ª	22H1104501	01/09/2022	26/08/2027	100,00% CDI + 2,30%	10.025	2.978	1.918
Companhia Provincia de Securitização	(g)	27ª	22J1370286	17/11/2022	27/11/2025	100,00% IPCA + 10,90%	984	708	227
Bari Securitizadora S.A.	(a)	12ª	22I0099580	22/12/2022	10/03/2043	100,00% IPCA + 7,75%	5.000	3.246	3.045
Virgo Companhia de Securitização	(d)	73ª	22L1473410	29/12/2022	14/09/2032	100,00% IPCA + 9,75%	6.610	5.607	5.466
Virgo Companhia de Securitização	(d)	41ª	22H1116780	30/01/2023	18/08/2027	100,00% IPCA + 8,80%	531	486	324
Bari Securitizadora S.A.	(a)	10ª	23B0508037	29/03/2023	10/05/2043	100,00% IPCA + 9,00%	8.000	5.341	4.814
Companhia Provincia de Securitização	(g)	27ª	22J1370286	25/04/2023	27/11/2025	100,00% IPCA + 10,90%	5.045	3.629	1.163
Virgo Companhia de Securitização	(d)	41ª	22H1116780	27/04/2023	18/08/2027	100,00% IPCA + 8,80%	2.033	1.859	1.242
Virgo Companhia de Securitização	(d)	41ª	22H1116780	30/06/2023	18/08/2027	100,00% IPCA + 8,80%	1.297	1.186	793
Companhia Provincia de Securitização	(g)	27ª	22J1370286	25/07/2023	27/11/2025	100,00% IPCA + 10,90%	6.598	4.747	1.521
Travessia Securitizadora S.A.	(t)	33ª	23G2246560	07/08/2023	18/01/2043	100,00% IPCA + 12,00%	1.195.472.086	8.776	8.725
True Securitizadora S.A.	(b)	195ª	23F2910406	09/08/2023	15/03/2034	100,00% IPCA + 11,00%	3.500	3.444	3.448
True Securitizadora S.A.	(b)	195ª	23F2910406	19/09/2023	15/03/2034	100,00% IPCA + 11,00%	3.500	3.441	3.448
Virgo Companhia de Securitização	(d)	73ª	23I1966031	06/10/2023	11/05/2039	100,00% IPCA + 9,75%	8.908	8.050	7.263
Companhia Provincia de Securitização	(g)	27ª	22J1370286	25/10/2023	27/11/2025	100,00% IPCA + 10,90%	2.418	1.739	557
True Securitizadora S.A.	(b)	195ª	23F2910406	21/11/2023	15/03/2034	100,00% IPCA + 11,00%	3.514	3.458	3.461
Virgo Companhia de Securitização	(d)	41ª	22H1116780	29/11/2023	18/08/2027	100,00% IPCA + 8,80%	2.004	1.833	1.225
True Securitizadora S.A.	(b)	267ª	23L1605236	30/01/2024	15/09/2034	100,00% IPCA + 10,07%	10.307.980	9.283	6.180
Virgo Companhia de Securitização	(d)	41ª	22H1116780	19/02/2024	18/08/2027	100,00% IPCA + 8,80%	886	810	541
True Securitizadora S.A.	(b)	286ª	24C1526928	01/04/2024	15/03/2039	100,00% IPCA + 9,11%	9.500	9.784	9.021
Companhia Provincia de Securitização	(g)	65ª	24E2191109	31/05/2024	16/09/2027	100,00% IPCA + 11,00%	359	373	344
True Securitizadora S.A.	(b)	286ª	24C1526928	29/08/2024	15/03/2039	100,00% IPCA + 9,11%	8.822	9.184	8.377
True Securitizadora S.A.	(b)	286ª	24C1526928	29/08/2024	15/03/2039	100,00% IPCA + 9,11%	5.911	6.124	5.613
Bari Securitizadora S.A.	(a)	15ª	22L1607693	10/10/2024	16/01/2030	100,00% CDI + 2,80%	8.013	6.644	6.558
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	(g)	67ª	24F2263347	25/10/2024	25/07/2027	100,00% IPCA + 9,80%	863	885	867
True Securitizadora S.A.	(b)	346ª	24I1419236	29/10/2024	15/03/2033	100,00% IPCA + 8,25%	10.000.000	9.695	8.112
True Securitizadora S.A.	(b)	346ª	24I1419236	29/10/2024	15/03/2033	100,00% IPCA + 8,25%	10.000.000	9.695	8.112
True Securitizadora S.A.	(b)	346ª	24I1419236	29/10/2024	15/03/2033	100,00% IPCA + 8,25%	6.007.748	5.825	4.874
BARI SECURITIZADORA S.A.	(a)	39ª	23K3894802	30/10/2024	17/12/2037	100,00% IPCA + 10,00%	14.808	14.897	13.641
Habitasec Securitizadora S.A.	(v)	74ª	24J5055187	08/11/2024	28/09/2038	100,00% IPCA + 11,90%	15.326	15.295	13.386
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(n)	310ª	24J3446261	14/11/2024	27/10/2027	100,00% IPCA + 10,50%	20.000	20.766	19.416

**Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente Denominado Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário)**

(CNPJ nº 36.501.233/0001-15)

Administrado pelo Banco Genial S.A.

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM
30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024**

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Emissor	Ref.	Número da Emissão	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor atual - 30/06/2024
EMPREENHIMENTO PANORAMA PATRIARCA SPE LTDA	(w)	5ª	24G1627395	22/11/2024	22/07/2027	100,00% IPCA + 10,90%	900	1.045	886
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	(g)	67ª	24F2263347	25/11/2024	25/07/2027	100,00% IPCA + 9,80%	2.456	2.517	2.467
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	(x)	134ª	24K2327902	29/11/2024	26/11/2028	100,00% CDI + 4,90%	20.000	20.059	20.059
EMPREENHIMENTO PANORAMA PATRIARCA SPE LTDA	(w)	5ª	24G1627395	24/12/2024	22/07/2027	100,00% IPCA + 10,90%	1.516	1.670	1.493
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	(g)	67ª	24F2263347	26/12/2024	25/07/2027	100,00% IPCA + 9,80%	2.669	2.735	2.681
True Securitizadora S.A.	(b)	267ª	23L1605236	10/01/2025	15/09/2034	100,00% IPCA + 10,07%	242.087	202	145
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(n)	369ª	25A1807919	14/01/2025	25/05/2028	100,00% CDI + 4,50%	6.000	6.014	6.013
Companhia Provincia de Securitização	(g)	65ª	24E2191109	17/02/2025	16/09/2027	100,00% IPCA + 11,00%	6.000	6.187	5.753
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	(g)	96ª	25B2272338	20/02/2025	20/03/2028	100,00% IPCA + 10,50%	8.000	8.230	7.930
EMPREENHIMENTO PANORAMA PATRIARCA SPE LTDA	(w)	5ª	24G1627395	24/02/2025	22/07/2027	100,00% IPCA + 10,90%	1.313	1.412	1.293
Habitasec Securitizadora S.A.	(v)	82ª	25C3746712	21/03/2025	17/03/2029	100,00% IPCA + 10,50%	6.000	6.099	4.751
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	(g)	74ª	25B3290306	01/04/2025	21/08/2028	100,00% IPCA + 11,50%	2.000	2.055	2.018
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(n)	428ª	21K0915478	01/04/2025	23/11/2031	100,00% IPCA + 6,40%	10.177	9.812	9.877
Companhia Provincia de Securitização	(g)	36ª	23H0153033	28/04/2025	11/09/2028	100,00% IPCA + 12,00%	15.075	10.258	10.022
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	(g)	103ª	25D4088622	09/05/2025	23/04/2029	100,00% IPCA + 12,50%	19.196	19.399	19.039
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	(g)	67ª	24F2263347	26/05/2025	25/07/2027	100,00% IPCA + 9,80%	4.175	4.202	4.193
Companhia Provincia de Securitização	(g)	36ª	23H0153033	29/05/2025	11/09/2028	100,00% IPCA + 12,00%	23.562	15.954	15.664
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	(g)	67ª	24F2263347	25/06/2025	25/07/2027	100,00% IPCA + 9,80%	3.803	3.810	3.819
							1.232.367.095	338.938	305.993

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(a) CRI Bari - ATIVO 22C0899517

CRI pulverizado com lastro em 97 contratos.

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação Fiduciária de todas as unidades do empreendimento - Cota Subordinada de 10% do volume da emissão do CRI - Recompra compulsória em caso de má formalização dos créditos.

(b) 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: - Alienação Fiduciária cotas SPEs (possuem estoque avaliado em R\$ 120,9 MM pela Cyrela) - Recebíveis Adimplentes 3Z (R\$ 103,7 MM) - Fundo de Reserva de 3 parcelas de pagamentos de amortização e juros.

(c) CRI TPA ATIVO 21H0892530

Operação com garantia de estoque com a TPA – EMPREENDIMENTOS LTDA., incorporadora de mais de 40 anos que possui 30 empreendimentos e mais de 4.000 unidades do empreendimento 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.

(d) CRI RNI ATIVO 22E1178070

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda.

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação Fiduciária das unidades do empreendimento; - Colateral; - Fundo de reserva de, aproximadamente, R\$ 1 MM

(e) 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 (Life Time Value ("LTV") de 67%) - Colateral; - Fundo de reserva de R\$ 1,1 MM.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(f) 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.

(g) 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 Payment Amount ("PMT" ou "PMTs") de juros.

(h) 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.

(i) 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: (Recebíveis + valor do estoque) / saldo da dívida $\geq$ 115%; - Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra; - Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros.

(j) CRI Bari II ATIVO 22I0099580

CRI pulverizado com lastro em 173 contratos.

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação Fiduciária de todas as 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(k) CRI Pulverizado Residencial II ATIVO 22L1473410

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda.

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 53%); - Colateral (18,5% mensal e 30% nos meses com balão); - Fundo de reserva de R\$ 0,3 M.

(l) CRI São Benedito ATIVO 22L1607693

Operação com garantia de estoque e recebíveis com o Grupo São Benedito, que possui atuação há mais de 30 anos no Brasil, sendo uma das maiores construtoras do Centro-oeste.

A operação conta com as seguintes garantias: - Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros (Avaliadas em R\$ 160,2 MM); - AF de 8 empreendimentos (LTV de 62%); - Aval dos sócios (Pessoa física); - Fundo de Reserva de R\$ 3 MM.

(m) CRI Bari III ATIVO 23B0508037

CRI pulverizado com lastro em 125 contratos.

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação Fiduciária de todas as unidades (LTV médio de 38%); - Subordinação de 10% do volume da emissão do CRI; - Recompra compulsória pela Cedente em caso de má formalização dos créditos.

(n) CRI Bioma ATIVO 23H2512601

Financiamento de obra residencial em Pinheiros/SP.

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação fiduciária dos imóveis em desenvolvimento e futuras benfeitorias - Alienação fiduciária das cotas da SPE - Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis das unidades vendidas - Cash Sweep dos recebíveis após término de obra - Fundo de Reserva de 6 PMTs de juros - Aval dos Sócios.

(o) CRI Technion ATIVO 23H0153033

Financiamento para expansão de shopping localizado na Barra da Tijuca/RJ.

A operação conta com as seguintes garantias: - Hipoteca de imóveis localizados na Shopping Downtown - Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes de locações, representando 133% do valor da PMT - Aval dos Sócios PF e PJ - Fundo de Reserva no valor de R\$ 1,8 MM.

(p) CRI Daxo ATIVO 24E2191109

Financiamento de obra residencial em bairro nobre de Joinville/SC.

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias do empreendimento - Alienação Fiduciária de outros imóveis performados (estoque residencial) - Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto - Alienação Fiduciária das Cotas da SPE - Aval dos Sócios PF e PJ - Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras - Fundo de reserva de 3 PMTs após habite-se.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(q) CRI MRV ATIVO 23L1605236

CRI pulverizado lastreado em 1218 contratos residenciais de empreendimentos desenvolvidos pela MRV, em todo Brasil.

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 64,53%) - Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de R\$ 330 MM a VP) - Fundo de reserva de aproximadamente 4,50% do saldo devedor das Séries 1 e 2 - Cota Júnior de 18,75% do saldo devedor do CRI - Recompra pela MRV, durante o período de obras, em caso de inadimplência - Recompra pela MRV, após conclusão das obras, em casos sem apresentação de AF.

(r) CRI Shopping Metrô Itaquera ATIVO 24C1526928

Operação visando a antecipação do pagamento de outorga referente à concessão da operação do Shopping Metrô Itaquera. O empreendimento é um dos principais polos comerciais da Zona Leste de São Paulo, com um fluxo anual superior a 23 milhões de visitantes.

A operação conta com as seguintes garantias: - Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de 190% da PMT mensal) - Alienação fiduciária do direito de uso de superfície (LTV de 61,00%) - Aval solidário dos garantidores.

(s) CRI Pulverizado Residencial II ATIVO 23I1966031/22L1473410

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda.

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 56%) - Colateral médio de 27% (18,5% mensal e 30% nos meses com balão) - Fundo de reserva de R\$ 0,7 MM.

(t) CRI Lendme ATIVO 23G2246560

CRI pulverizado com lastro em 50 contratos.

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação fiduciária das unidades (LTV médio de 45%) - Cota Júnior de 35% (CYCR11 detém somente a sênior) - Fundo de Reserva de R\$ 1,0 MM.

(u) CRI Epiroc ATIVO 23F2910406

CRI para financiamento da construção de um ativo logístico, em Minas Gerais, locado por 10 anos para a Epiroc, através de um aluguel atípico (BTS).

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação Fiduciária das cotas da SPE - Alienação Fiduciária do terreno e futuras benfeitorias - Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes do aluguel da Epiroc - Aval dos Sócios PF e PJ da Luni (Grupo PHV) - Fundo de Reserva no valor de 1 PMT do aluguel - Fundo de Juros e correção monetária durante a fase de obras - Seguro fiança até o recebimento do 1º aluguel.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(v) CRI HABITASEC

CRI para financiamento da construção de um ativo residencial.

A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária das unidades autônomas.

(w) CRI EMPREENDIMENTO PANORAMA PATRIARCA SPE LTDA

CRI para financiamento da construção de um ativo residencial no bairro Vila Matilde.

A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária das unidades autônomas.

(x) CRI CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CRI para financiamento da construção de um ativo residencial no bairro Vila Matilde.

A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária das unidades autônomas.

6.2. COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NEGOCIADAS EM BOLSA

Resumo das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário em 30 de junho de 2025 e 2024:

	2024			2025		
	2024 (R\$)	Quant. de cotas detidas	% de participação	2025 (R\$)	Quant. de cotas detidas	% de participação
Cotas de fundos de investimento						
Capitânia Securities II FII ("CPTS11")	903	109.180	0,58%	816	109.180	0,58%
Kinea Unique FII ("KNUQ11")	-	-	-	185	1.768	2,42%
Maua Capital FII ("MCRE11")	-	-	-	1.104	129.853	0,67%
Valora CRI CDI FII ("VGIR11")	5.018	499.803	3,23%	6.695	693.116	2,97%
XP Crédito Imobiliário - FII ("XPCI11")	926	10.643	0,60%	865	10.643	0,58%
Paramis Hedge Fii ("PM1S11")				1.664	204.401	
Total	6.847	619.626	4,41%	11.329	571.601	7,22%

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 o Fundo obteve receitas de R\$ 849 e R\$ 1.488, respectivamente, referentes ao resultado com cotas de fundos imobiliários.

a. Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("CPTS11")

O CPTS11 é listado na B3 e tem como objetivo manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% do seu patrimônio líquido investido nos demais ativos.

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o CPTS11 investia, preponderantemente, em CRI e cotas de FII.

b. Kinea Unique Hy Cdi Fundo de Investimento Imobiliario - FII ("KNUQ11")

O KNUQ11 é listado na B3 e possui o portfólio dedicado ao investimento em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em: (i) CRI.

Em 30 de junho de 2025, o KNUQ11 investia, preponderantemente, em CRI.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Maua Capital Real Estate Fundo De Investimento Imobiliario (“MCRE11”)

O MCRE11 é listado na B3 e possui o portfólio dedicado ao investimento em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em: (i) CRI.

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o MCRE11 investia, preponderantemente, em CRI e cotas de FII.

d. Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“VGIR11”)

O VGIR11 tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o limite de concentração e os critérios de elegibilidade previstos na política de investimentos; e (b) ativos de liquidez, observado o disposto na política de investimentos

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o VGIR11 investe, preponderantemente, em CRI e cotas de FII.

e. XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“XPCI11”)

O XPCI11 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.

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o VGIR11 investe, preponderantemente, em CRI e cotas de FII.

6.3. COTAS DE SOCIEDADE INVESTIDA

Em 05 de maio de 2022, o Fundo adquiriu 100% do capital social da CY 1 Participações Ltda. (“Companhia” e/ou “CY1”) por R\$ 10. Conforme Instrumento Particular de 2ª alteração do contrato social da Companhia, assinado em 26 de maio de 2022, foi aprovado o aumento de capital na Companhia em R\$ 10.040, passando este de R\$ 10 para R\$ 10.050, que foram subscritas na data da assinatura e que serão integralizadas em até 12 meses contados da data de assinatura. Conforme Instrumento Particular de 3ª alteração do contrato social da Companhia, assinado em 01 de agosto de 2022, foi aprovado o aumento de capital na Companhia em R\$ 7.650, passando este de R\$ 10.050 para R\$ 17.700, que foram subscritas na data da assinatura e que serão integralizadas até 31 de dezembro de 2024.

Conforme Ata de Reunião de Sócio, realizada em 29 de junho de 2023, foi aprovada a redução do capital da Companhia, por considerá-lo excessivo em relação ao objeto social da Companhia, em montante equivalente a R\$ 14.765, mediante: (a) a dispensa do pagamento das prestações ainda devidas pelo Fundo, em montante equivalente a R\$ 4.513; (b) a restituição do capital ao Fundo, em montante equivalente a R\$ 10.252. O Fundo recebeu R\$ 834 durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 e R\$ 9.418 no exercício findo em 30 de junho de 2024.

Após a redução de capital, o capital social da Companhia passou de R\$ 17.700 dividido em 17.700.000 cotas para R\$ 2.935 dividido em 2.934.599 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Por meio de Instrumento Particular de 6ª alteração de contrato social, realizado em 10 de junho de 2024, foi aprovado o aumento de capital da companhia em R\$ 2.000, mediante a emissão de 2.000.000 novas quotas, passando o capital social de R\$ 2.935 para R\$ 4.935 dividido em 4.934.599 quotas. A totalidade das novas quotas foram subscritas pelo Fundo, sendo o montante de R\$ 400 integralizado durante o exercício findo em 30 de junho de 2024.

Denominação Social	Participação no Capital Social (%)	Quantidade de Cotas Integralizadas	Valor Integralizado
CY 1 Participações Ltda.	100%	6.664.599	R\$ 6.665

A Companhia é uma sociedade limitada empresária unipessoal que se regerá pelas disposições do contrato social, pelas disposições legais aplicáveis às sociedades empresárias limitadas previstas no Código Civil e, supletivamente, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (Lei das Sociedades por Ações).

A Companhia possui sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01 – Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, podendo abrir filiais, agências, escritórios, sucursais em qualquer parte do território nacional, mediante deliberação do sócio.

A Companhia tem por objetivo social a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista e possui prazo de duração indeterminado.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo recebeu dividendos da Companhia no montante total de R\$ 0 (R\$ 611 no exercício findo em 30 de junho de 2024).

Em dezembro de 2022, a CY1 adquiriu 40% das cotas da T-65 Empreendimento Imobiliário Ltda. (“SPE”), que tem como objetivo a incorporação de empreendimento imobiliário residencial na cidade de Goiânia, pelo valor total de R\$ 343. A SPE adquiriu, em março de 2023, um terreno com área total de 1.813,25m², destinado a essa incorporação.

As obras do empreendimento foram iniciadas em maio de 2024 com previsão de conclusão em novembro de 2026.

Valor dos investimentos na SPE:

R\$343 pago na entrada pela aquisição de cotas;

R\$1.400 pagos entre os meses de janeiro e junho de 2023 (destinados, principalmente, a despesas de marketing e pagamento de outorga onerosa).

R\$1.568 pagos entre os meses de julho de 2023 e junho de 2024 (destinados, principalmente, a despesas de marketing, projeto e pagamento de outorga onerosa).

Adicionalmente, o lançamento do empreendimento foi realizado em no dia 26 de maio de 2023, e até o dia 30 de junho de 2024 havia cerca de 45% de unidades vendidas.

Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente Denominado Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ nº 36.501.233/0001-15)
Administrado pelo Banco Genial S.A.
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em junho de 2023, a CY1 possuía participação de 14,3% na TARJAB-ARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e IBIRAJÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. Na primeira, foi efetuado um investimento de R\$ 5.559 e, até o dia 30 de junho de 2024, havia ocorrido o retorno do valor de R\$ 6.375. Já na segunda, foi realizado um investimento de R\$ 6.091 e, até o dia 30 de junho de 2024, havia ocorrido o retorno do valor de R\$ 6.071. No dia 31/12/2023, foram assinadas a 6ª ACS da TARJAB – ARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e a 10ª ACS da IBIRAJÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., que determinaram a cessão e transferência das quotas da Cy1 e a retirada da mesma do Capital Social das SPEs.

Em 7ª Alteração do contrato Social, foi deliberado e aprovado, o aumento de capital da Companhia, em 3.000.000 nova quotas, passando de 4.934.599 para 7.934.599, pelo valor total de R\$ 3.000.000.

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o valor atribuído à Companhia equivalia ao valor de custo que no entendimento do Administrador se tratava do valor mais justo e confiável em função do estágio de desenvolvimento da propriedade para investimento detida indiretamente pela Companhia na época.

7 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8 GERENCIAMENTO DE RISCOS

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos ativos investidos, do acompanhamento dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado. Os recursos que constam na carteira do Fundo estão sujeitos a diversos fatores de risco não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os riscos estão detalhados no regulamento do Fundo, conforme descrito abaixo:

a. Fatores de risco

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira de investimentos estão expostos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está exposto e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar expostos. Em condições adversas de mercado, o referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Restrições ao resgate de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do fundo; ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada por Assembleia Geral de Cotistas (“AGC”) nos termos do regulamento do Fundo. Dessa forma, não é admitido o resgate de cotas pelos cotistas, a qualquer momento. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez reduzida das cotas descrito anteriormente.

c. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido, pelo Fundo, ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Desde o início de janeiro de 2020, o surto do novo coronavírus (COVID-19) evoluiu rapidamente, impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e disseminação dessa situação impedem qualquer previsão quanto ao seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação desses ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado. O Administrador e o Gestor acreditam que os eventuais impactos financeiros nas demonstrações financeiras referentes ao período de 6 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020, tenham sido capturados via preços de mercado disponíveis, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao COVID-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, órgão governamentais relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o Fundo está exposto, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Embora o Administrador mantenha o sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

e. Risco de crédito

Consiste no risco de inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos créditos resultantes dos ativos que integram a carteira de ativos do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.

f. Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e de recursos para buscar dar eficácia ao arcabouço contratual.

g. Risco de concorrentes

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidades e localização de terrenos, preços, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores imobiliários. Uma série de incorporadores concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para a incorporação, e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras empresas, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais podem atuar ativamente de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência. A concorrência poderá gerar maiores pressões na aquisição dos ativos imobiliários, de forma a diminuir ou impactar rentabilidade do Fundo.

h. Risco de concentração

A possibilidade de concentração da carteira em ativos na forma permitida neste regulamento representa risco de liquidez dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente o valor das cotas.

i. Demais riscos

O Fundo também poderá estar exposto a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

j. Riscos relacionados à política de investimento

Os recursos decorrentes do investimento em cotas do Fundo são aplicados em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos de natureza imobiliária. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos ativos de natureza imobiliária em que o Fundo venha investir.

k. Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das mesmas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

9 EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

As cotas do Fundo foram objeto de oferta pública, nos termos das Instruções CVM nº 476/09 e nº 400/03 e alterações posteriores.

Em ato do administrador, datado em 26 de junho de 2024, foi anunciada a realização da 4ª emissão de cotas do Fundo, objeto de oferta pública de distribuição destinada ao público em geral. A oferta apresenta montante inicial de até R\$ 180.000 com prazo de 180 dias contados da divulgação de início da oferta.

Os cotistas integralizaram cotas no montante total de R\$ 360.436, divididos em 21.865.189 de cotas, conforme informações da tabela a seguir:

Emissão	Tipo de Oferta	Montante inicial da Oferta	Data de encerramento da oferta	Data de Liberação da Negociação	Quantidade de cotas subscritas e integralizadas	Valor total da oferta
1ª	Pública, com esforços restritos (476)	R\$ 100.000	16/08/2021	22/11/2021	530.000	R\$ 53.000
2ª	Pública, com esforços restritos (476)	R\$ 200.000	07/02/2022	11/04/2022	109.139	R\$ 10.914
3ª	Pública (400)	R\$ 200.000	07/06/2022	11/07/2022	992.445	R\$ 99.244
4ª	Pública	R\$ 180.000	31/07/2024	30/06/2025	20.233.605	R\$ 197.278
Valor total					21.865.189	R\$ 360.436

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Capital autorizado

O Capital autorizado do Fundo é de no montante máximo de R\$ 2.000.000 (dois bilhões de reais). Caso entenda pertinente, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, considerando orientação do Novo Gestor ou Consultor Imobiliário, pode deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em AGC, desde que limitadas ao montante máximo do Capital autorizado.

Novas emissões de cotas pelo Fundo, em montante superior ao Capital Autorizado depende de prévia aprovação em AGC.

c. Resgates

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da liquidação do Fundo.

d. Amortizações

Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a política de investimento dentro do prazo de 180 dias do encerramento de cada distribuição, o Administrador convocará AGC, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Administrador, mediante recomendação do Gestor deverá, realizar a amortização de principal, na forma descrita no parágrafo a seguir sob pena de liquidação do Fundo, nos termos previstos no regulamento.

Caso o Gestor não encontre ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, (i) o saldo de caixa poderá ser distribuído aos cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá recomendar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal; ou (ii) o Gestor poderá solicitar ao Administrador que convoque Assembleia Geral para que delibere pela liquidação do Fundo, nos termos previstos no regulamento.

e. Gastos relacionados à emissão de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo incorreu em gastos relacionados às emissões de cotas no montante de R\$ 5.308.

f. Negociações

As cotas do Fundo passaram a ser admitidas à negociação, exclusivamente, em mercado de bolsa administrado pela B3, sob o código CYCR11, desde 22 de novembro de 2021.

Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente Denominado Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ nº 36.501.233/0001-15)
Administrado pelo Banco Genial S.A.
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os preços de fechamento das cotas no último dia de negociação de cada mês estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em 30/06/2024		Exercício findo em 30/06/2025	
Data	Valor da cota (R\$)	Data	Valor da cota (R\$)
31/07/2023	9,12	31/07/2024	8.96
31/08/2023	9,40	31/08/2024	9.23
29/09/2023	9,55	29/09/2024	9.19
31/10/2023	9,28	31/10/2024	8.21
30/11/2023	9,33	30/11/2024	8.18
29/12/2023	9,78	29/12/2024	8.18
31/01/2024	9,87	31/01/2025	7.59
29/02/2024	9,63	29/02/2025	8.39
28/03/2024	9,64	28/03/2025	8.55
30/04/2024	9,65	30/04/2025	8.62
31/05/2024	9,67	31/05/2025	8.89
28/06/2024	9,82	28/06/2025	8.85

10 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deve distribuir, semestralmente, aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá, mensalmente, rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$ 40.602 (R\$ 20.558 no exercício findo em 30 de junho de 2024), por meio dos seguintes critérios:

	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
(+) Receitas apuradas no exercício/período pelo regime de competência	44.641	23.493
(-) Despesas apuradas no exercício/período pelo regime de competência	(6.351)	(7.853)
(=) Lucro contábil apurado no exercício/período pelo regime de competência	38.290	15.640
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(225.983)	(483)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	229.278	5.721
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	120
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	41.585	20.758
Rendimento distribuído	40.602	20.558
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	97,64%	99,04%
Rendimento distribuído no período	38.319	20.395
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte (i)	4.240	1.958

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) A parcela de R\$ 4.240 e R\$ 1.958 foram liquidadas em 14 de julho de 2025 e 12 de julho de 2024, respectivamente.

11 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração

O Fundo possui uma taxa de administração fixa e anual, calculada com base na aplicação do percentual indicado na tabela abaixo sobre cada uma das faixas do patrimônio líquido ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, para os serviços de administração e gestão do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”) ou índice equivalente que venha a substituí-lo:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa de Administração
Até R\$ 100.000	1,05% a.a.
De R\$ 100.000 a R\$ 300.000	1,00% a.a.
De R\$ 300.000 a R\$ 500.000	0,98% a.a.
De R\$ 500.000 a R\$ 750.000	0,96% a.a.
Acima de R\$ 750.000	0,95% a.a.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 2.570 (R\$ 1.525 – exercício findo em 30 de junho de 2024).

b. Taxas de performance, ingresso e saída

O Gestor fará jus a uma taxa de performance equivalente a uma remuneração correspondente a 20% do valor distribuído aos cotistas que exceder a soma aritmética de (i) 100% do IPCA, divulgado no mês anterior ao da apuração; (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado pela ANBIMA, apurado com base no semestre anterior à data de apuração; (iii) um spread de 1,00% ao ano, somatória essa calculada de forma pro-rata na base 252 dias úteis, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 0 (R\$ 982- exercício findo em 30 de junho de 2024).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Demais encargos

	Exercício findo em 30/06/2025		Exercício findo em 30/06/2024	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	310.759	-	160.249	-
Auditoria e custódia	166	0,05%	77	0,05%
Outras despesas	33	0,01%	44	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	23	0,01%	20	0,01%
Serviços técnicos especializados	-	-	28	0,02%
Despesa de consultoria	194	0,06%	-	-
Total	416	0,13%	169	0,11%

12 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas distribuições de rendimento, estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da Cota (R\$)	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%)
30/06/2024	160.249	9,52	16.315.840	(3,08)
30/06/2025	318.758	9,44	36.549.445	0,65

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo. Em 30 de junho de 2025, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco no montante de R\$ 318 (2024 – R\$ 4) se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme divulgado na nota explicativa nº 11.

Despesa	30/06/2024	30/06/2025
Taxa de administração	1.525	2.570
Taxa de performance	982	-
Passivo	30/06/2024	30/06/2025
Taxa de administração a pagar	126	244

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

14 TRIBUTAÇÃO

a. Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”) ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b. Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também se sujeitam à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente Denominado Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ nº 36.501.233/0001-15)
Administrado pelo Banco Genial S.A.
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

15 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor:	CY.Capital Gestora de Recursos Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Serviços de escrituração	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

16 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga, mensalmente, as informações sobre distribuição de rendimentos e, ocasionalmente, demais informações relevantes nos websites do Administrador, do Gestor e da B3.

17 DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador do Fundo.

18 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente Denominado Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ nº 36.501.233/0001-15)
Administrado pelo Banco Genial S.A.
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela, a seguir, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025 e 2024:

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos de Renda Fixa – LFT	2.003	-	-	2.003
CRIs	-	154.471	-	154.471
Cotas de FII's	6.847	-	-	6.847
Cotas de Sociedade Investida	-	-	3.335	3.335
Total do ativo	8.850	154.471	3.335	166.656

Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos de Renda Fixa – LFT	-	-	-	-
CRIs	-	305.993	-	305.993
Cotas de FII's	11.329	-	-	11.329
Cotas de Sociedade Investida	-	-	6.665	6.665
Total do ativo	11.329	305.993	6.665	323.987

19 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, registra-se que o Fundo, durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., relacionados ao Fundo, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

20 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Instrumento Particular de Alteração de 20 de junho de 2025 foram realizadas alterações, considerando a edição da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e seu respectivo Anexo Normativo IV, conforme alterados (“RCVM 175”), a qual passou a regular, a partir de 2 de outubro de 2023, a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento financeiros, revogando, entre outras normas, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“ICVM 555”), o Administrador e o Gestor, qualificados no regulamento do FUNDO, que passam a ser considerados “Prestadores de Serviços Essenciais”, nos termos da RCVM 175, promovem neste ato as alterações necessárias no Regulamento Atual, de forma a adequá-lo à nova regulamentação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

21 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

a) Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 472, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente Denominado Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ nº 36.501.233/0001-15)
Administrado pelo Banco Genial S.A.
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

22 EVENTOS SUBSEQUENTES

O Fundo realizou pagamentos referentes a distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme informações abaixo:

Data	Valor
14 de julho de 2025	4.240
14 de agosto de 2025	3.874

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC nº RJ 097090/O-4