

CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 36.501.233/0001-15
(Administrado pelo Banco Genial S.A)

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Período de 21 de junho de 2021 (Data de Início das
Operações) a 30 de junho de 2022
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
(Administrado pelo Banco Genial S.A)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período compreendido entre 21 de junho de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 em 30 de junho de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 21 de junho de 2021 a 30 de junho de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário – FII regulamentados por meio das Instruções CVM nº 472/08 e nº 516/2011.

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 do exercício. 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 valorização de ativos financeiros de natureza imobiliária

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 30 de junho de 2022, R\$ 66.933 mil, correspondentes a 42,54% de seu patrimônio líquido, investidos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), que são registrados e custodiados em suas respectivas câmaras custodiantes, para os quais não há preços cotados em mercado ativo disponível, sendo necessário o envolvimento de elevado grau de julgamento por parte da Administração, uma vez que a mensuração do valor justo destes ativos depende de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos de precificação, baseados em premissas para valorização de instrumentos com baixa liquidez e sem mercado ativo disponível e/ou dados observáveis.

Em função da representatividade do saldo destes ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo e devido ao fato da determinação a valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por considerar premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nestas premissas poderiam trazer sobre as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos a sua existência e valorização 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 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 é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade: relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a "organização Deloitte"), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis aos CRIs incluíram, entre outros: (i) o teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2022, com as informações das câmaras custodiantes; (ii) a obtenção do entendimento das principais atividades controles internos relacionados ao processo de mensuração, reconhecimento e divulgação a valor justo dos CRIs; e (iii) o teste de valorização dos CRIs em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2022, por meio do recálculo do valor justo dos referidos ativos, por amostragem, com o suporte de nossos especialistas internos em instrumentos financeiros, verificando a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na elaboração do modelo de precificação, analisando o alinhamento destas premissas e deste modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos o valor justo dos referidos ativos financeiros aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Valorização e existência de cotas de fundo de investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 30 de junho de 2022 R\$ 82.821 mil, correspondentes a 52,63% de seu patrimônio líquido, investidos em cotas de fundo de investimento regulamentados por meio da ICVM 555/14 (“fundos investidos”), que são custodiadas pelos seus respectivos administradores e cujo valor justo é mensurado, pelo Administrador, conforme divulgado na nota explicativa nº 3.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis ao fundo investido incluíram, entre outros: (i) a leitura das demonstrações financeiras auditadas mais recentes do fundo investido, com o objetivo de avaliar eventuais impactos contábeis e de divulgação nas demonstrações financeiras do Fundo; (ii) o teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2022, com os correspondentes extratos emitidos pelos administradores dos fundos investidos; (iii) o teste de valorização das cotas do fundo investido em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2022, por meio do recálculo do valor justo com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo investido; e (iv) a análise da composição da carteira do fundo investido, a fim de avaliar o perfil de risco dos ativos detidos pelo referido fundo investido.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos o valor justo do referido ativo financeiro aceitável, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas como um todo.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados por meio das Instruções CVM nº 472/08 e nº 516/2011 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, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/11 e 472/08, 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 contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.
- Concluimos 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 período, 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.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2022



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ



Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1RJ 0.81.401/O-5

CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.233/0001-15

(Administrado pelo Banco Genial S.A)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	30/06/2022	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO			
CIRCULANTE		93.211	59,24%
Disponibilidades			
Bancos			
Banco Genial S.A.		347	0,22%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de Fundos de Investimento em cotas de fundos de investimento renda fixa			
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	5	82.821	52,63%
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Títulos privados de renda fixa		7.238	4,60%
Certificado de Recebível Imobiliário	6.1	7.238	4,60%
Cotas de fundos imobiliários	6.2	2.709	1,72%
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("CPTS11")		992	0,63%
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("KNCR11")		2	0,00%
Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("OUJP11")		499	0,32%
Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("VGIR11")		210	0,13%
XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário ("XPCI11")		1.006	0,64%
Outros valores a receber		96	0,06%
Despesas antecipadas		10	0,01%
Demais valores a receber		86	0,05%
ATIVO NÃO CIRCULANTE		65.570	41,67%
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Investimento em entidades controladas	6.3	5.875	3,73%
CY 1 Participações Ltda.		10.050	6,39%
CY 1 Participações Ltda. (Subscrições a integralizar)		(4.175)	-2,65%
Títulos privados de renda fixa		59.695	37,94%
Certificado de Recebível Imobiliário	6.2	59.695	37,94%
TOTAL DO ATIVO		158.781	100,91%
PASSIVO			
CIRCULANTE		1.427	0,91%
Taxa de administração	11	130	0,08%
Rendimentos a distribuir	10	1.297	0,82%
TOTAL DO PASSIVO		1.427	0,91%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		157.354	100,00%
Cotas integralizadas		163.158	103,69%
(-) Custos de emissão de cotas		(5.108)	-3,25%
Distribuição de Rendimentos		(8.649)	-5,50%
Lucros acumulados		7.953	5,05%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		158.781	100,91%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA O PERÍODO DE
21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Período de 21/06/2021 a 30/06/2022
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		7.732
Rendas e valor justo com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	6.1	7.729
Resultado com cotas de fundos imobiliários	6.2	3
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		967
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo - LFT		100
Resultado com aplicações em cotas de fundos de renda fixa	5	867
OUTRAS DESPESAS	11	(746)
Taxa de administração		(681)
Taxa de performance		(15)
Taxa de fiscalização - CVM		(9)
Auditoria e custódia		(15)
Outras despesas		(26)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		7.953
QUANTIDADE DE COTAS		1.631.584
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		4,87

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)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO

21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros/ (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Integralização de cotas no período	9.a	163.158	-	163.158
Custos de emissão de cotas	9.e	(5.108)	-	(5.108)
Distribuição de rendimentos	10	-	(8.649)	(8.649)
Resultado líquido do período		-	7.953	7.953
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022		<u>158.050</u>	<u>(696)</u>	<u>157.354</u>

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)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO - PARA O PERÍODO DE
21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Período de 21/06/2021 a 30/06/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Aplicações e resgates de cotas de fundos de investimento	(81.954)
Compra e venda de Títulos Públicos	100
Pagamento de taxa de administração	(551)
Pagamento de taxa de performance	(15)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(19)
Pagamento de auditoria e custódia	(15)
Demais recebimentos e pagamentos	(112)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(82.566)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	
Integralização de ações em entidades controladas	(5.875)
Compra e venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	(2.706)
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(145.518)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	66.457
Recebimento de amortização - CRIs	11.855
Recebimento de juros e correção monetária - CRIs	7.668
Outros recebimentos - CRIs	334
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(67.785)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Recebimento Bruto pela emissão de Cotas	163.158
Custos relacionados a emissão de Cotas	(5.108)
Rendimentos pagos	(7.352)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	150.698
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	347
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	347
<u>Reconciliação de caixa</u>	
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	7.953
Conciliação do resultado contábil com o valor do caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	
Rendas e valor justo com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(7.729)
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(3)
Variação em outros valores a receber	(96)
Variação em taxa de administração a pagar	130
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais:	255

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), 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”.

O Fundo tem como público-alvo investidores em geral, sendo certo que: (i) até que o Fundo fosse objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do Art. 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderiam participar do Fundo, na qualidade de Cotistas: (a) os investidores profissionais, conforme definido no Art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e/ou (b) investidores qualificados, conforme definidos no Art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, única e exclusivamente nos termos dos Art. 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário. Adicionalmente, podem ser admitidos como cotistas do Fundo os empregados ou sócios das instituições administradoras ou gestoras deste Fundo ou empresas a ela ligadas, conforme e nos termos do Art. 128, I da Instrução CVM nº 555/14.

As cotas do Fundo passaram a ser admitidas a à 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.

O Fundo 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.

A gestão da carteira de investimentos do Fundo compete à Plural Investimentos Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ nº 09.630.188/0001-26 (“Gestor”), agindo sempre conforme orientação do Consultor Especializado, até que a CY.Capital Gestora de Recursos Ltda., atual denominação da CBR Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda (“Novo Gestor”), obtenha o registro de gestor de recursos perante a CVM e realize a adesão ao Código ANBIMA.

A CY.Capital Gestora de Recursos Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar sala 21, CEP 04552- 000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, presta serviços de consultoria especializada ao Fundo, durante a Fase de Transição, nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria (“Consultor Especializado”). Após a Fase de Transição, quando o Consultor Especializado tiver obtido seu Registro de Gestor, as atividades de gestão da carteira serão realizadas, exclusivamente, pelo Consultor Especializado, na qualidade de gestora, nos termos do Regulamento.

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, o cotista está exposto 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 AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(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 Instrução CVM nº 555/14.

Conforme o Art. 107 da Instrução CVM nº 555/14, 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.

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía menos de 67% do seu patrimônio líquido investidos em CRI. No entanto, considerando que a 3ª emissão de cotas foi encerrada em 07 de junho de 2022, o Fundo não estava desenquadrado em 30 de junho de 2022.

Em 6 de setembro de 2022, ainda dentro do prazo de 180 dias, o Fundo enquadrou a carteira no mínimo de 67% em CRIs.

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 regulamentados por meio das Instruções CVM nº 472/08 e 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento ("COFI") e as orientações emanadas da CVM.

Conforme preconizado no Art. 2 da Instrução CVM nº 516/11, os FII 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 dos títulos e valores mobiliários privados, cotas de FIIs e sociedades investidas integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 21 de junho de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022 pois, em 30 de junho de 2021, o Fundo possuía menos de 90 dias em operação e suas cotas não estavam admitidas à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários, estando dispensado de ter suas demonstrações financeiras auditadas naquela data, conforme disposições do parágrafo 6º do artigo 23 da Instrução CVM nº 516/11.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 28 de setembro de 2022, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

4 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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").

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 2022, o saldo de caixa e equivalente de caixa era de R\$347.

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 ao 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 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 fundos de renda fixa".

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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".

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 aplicações em cotas de fundos de investimentos 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".

Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel ou a sociedade investida esteja em condições normais de venda. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis e classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção ou desenvolvimento, imóveis adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- 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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, 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 de cota de FII 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.

(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.

(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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Durante o período de 21 de junho de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, o Fundo obteve uma receita de R\$ 867 referente a aplicações em cotas de fundos de investimento de renda fixa. A posição em aplicação financeira é demonstrada a seguir:

	2022
Cotas de fundos de investimento	
Itau Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	82.821
	82.821

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 21/06/2021 (data de início das operações)	-	-
Aplicação em CRIs	145.518	145.518
Venda de CRIs	(66.457)	(66.457)
Ajuste ao valor justo de CRIs	-	(2.045)
Rendimentos de CRIs	9.774	9.774
Amortizações e juros recebidos de CRIs	(19.857)	(19.857)
Saldos em 30/06/2022	68.978	66.933

CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 36.501.233/0001-15

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

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

O Fundo possui CRIs conforme características demonstradas nos quadros a seguir. Em 30 de junho de 2022, o Fundo possui em seu balanço um saldo de CRIs de R\$ 66.933.

No período de 21 de junho de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, o Fundo teve um resultado com CRIs de R\$ 7.729.

Emissor	Ref.	Número da Emissão	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor atual - 30/06/2022	% PL
Bari Securitizadora S.A.	(a)	103 ^a	22C0899517	08/04/2022	10/03/2041	IPCA + 7,25%	3.960	3.977	3.787	2,41%
Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários	(b)	10 ^a	19I0331635	06/07/2021	22/10/2022	IPCA + 8,50%	5.651	5.089	4.093	2,60%
Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários	(b)	10 ^a	19I0331635	06/06/2022	22/10/2022	IPCA + 8,50%	4.343	3.552	3.145	2,00%
Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.	(c)	8 ^a	20G0720718	06/07/2021	21/07/2026	IPCA + 12,00%	7.178	6.999	3.929	2,50%
Gaia Securitizadora S.A.	(d)	167 ^a	20L0610016	06/06/2022	15/12/2027	IPCA + 5,00%	10.000	2.505	2.319	1,47%
True Securitizadora S.A.	(e)	435 ^a	21I0683349	06/06/2022	15/09/2028	IPCA + 7,50%	5.000	3.975	3.846	2,44%
Vert Companhia Securitizadora	(f)	40 ^a	21E0751261	27/05/2022	19/05/2026	IPCA + 9,00%	11.000	12.285	12.086	7,68%
Vert Companhia Securitizadora	(g)	57 ^a	21H0892530	01/09/2021	03/08/2026	IPCA + 8,70%	12.000	12.000	11.514	7,32%
Virgo Companhia de Securitização	(h)	19 ^a	22E1178070	03/06/2022	11/05/2033	IPCA + 9,00%	9.900	9.900	9.981	6,34%
Virgo Companhia de Securitização	(i)	420 ^a	21L0735965	21/12/2021	12/01/2039	IPCA + 8,00%	12.000	12.000	12.233	7,77%
								72.282	66.933	

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(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 Itapoã (JC Gontijo) ATIVO 19I0331635

Operação com a JC Gontijo, construtora do Distrito Federal com mais de 30 empreendimentos, para financiamento de projeto Casa Verde e Amarela.

A operação conta com as seguintes garantias: - Cessão Fiduciária dos repasses da CEF em conta vinculada - Aval do sócio e da esposa - Alienação dos equipamentos da obra - Covenant para liberações: (VP Recebíveis Repassados Saldo devedor CEF) > Saldo devedor CRI

(c) CRI Vifran ATIVO 20G0720718

Operação para término de obras com a Vifran, construtora que atua há mais de 40 anos no interior de SP.

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação Fiduciária do empreendimento (Avaliado na emissão em R\$ 104 milhões); - Cessão Fiduciária dos Recebíveis - Covenant para liberações: (Recebíveis + valor do estoque)/saldo da dívida $\geq$ 200%; - Alienação Fiduciária de imóveis que retornarem ao estoque (distratos); - Aval dos Sócios do Empreendimento.

(d) CRI Cashme ATIVO 20L0610016

CRI pulverizado com lastro em 188 contratos.

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação Fiduciária de todas as unidades do empreendimento - Cota Subordinada de 25% do volume da emissão do CRI - Recompra compulsória pela Cedente ou Cyrela em caso de má formalização dos créditos.

(e) 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

(f) CRI QUEEN 21E0751261

Operação com garantia de estoque com a QUEEN VICTORIA INCORPORAÇÃO 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: - Aval; Alienação Fiduciária do Imóvel; - Fundo de Reserva.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(g)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.

(h)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

(i) CRI Pulverizado Residencial ATIVO 21L0735965

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda.

A operação conta com as seguintes garantias: - Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 67%) - Colateral; - Fundo de reserva de R\$ 1,1 MM.

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 2022:

	2022 (R\$)	Quant. de cotas detidas	% de participação
Cotas de fundos de investimento			
Capitânia Securities II FII ("CPTS11")	992	10.918	0,03%
Kinea Rendimentos FII ("KNCR11")	2	22	0,00%
Ourinvest JPP FII ("OUJP11")	499	5.165	0,16%
Valora CRI CDI FII ("VGIR11")	210	2.147	0,03%
XP Crédito Imobiliário - FII ("XPCI11")	1.006	10.643	0,12%
Total	2.709	28.895	0,34%

No período de 21 de junho de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, o Fundo obteve receitas de R\$ 3 referente 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 2022, o CPTS11 investia, preponderantemente, em CRI e cotas de FII.

b. Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("KNCR11")

O KNCR11 é listado na B3 e possui o portfólio dedicado ao investimento em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em: (i) CRI (ii) LCI.

Em 30 de junho de 2022, o KNCR11 investida, preponderantemente, em CRI.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("OUJP11")

O OUJP11 poderá adquirir até 100% do seu patrimônio líquido em CRI de classe única ou seniores e até 15% do seu patrimônio líquido em CRI de classe subordinada, observado ainda as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos em seu "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão".

Em 30 de junho de 2022, o OUJP11 investida, 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 2022, 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 2022, o VGIR11 investe, preponderantemente, em CRI, cotas de FII e ações.

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") 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.

Até 30 de junho de 2022, o Fundo aportou capital na Companhia no montante de R\$5.875 e possui um saldo a integralizar de R\$4.175.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2022, o valor atribuído à Companhia equivale ao valor de custo que no entendimento do Administrador é o valor mais justo e confiável em função do atual estágio de desenvolvimento das propriedades para investimento detidas pela Sociedade Investida.

Denominação Social	Participação no Capital Social (%)	Quantidade de Cotas Integralizadas	Quantidade de Cotas a Integralizar	Valor Integralizado	Valor a Integralizar
CY 1 Participações Ltda.	100%	5.875.391,02	4.174.608,98	5.875	4.175

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 o período de 21 de junho de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8 GERENCIAMENTO DE RISCOS

Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão expostos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos a seguir, não havendo, portanto, garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

e. Risco de crédito

Consiste no risco de inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos créditos resultados 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 no 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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os cotistas integralizaram cotas no montante total de R\$ 163.158, divididos em 1.631.584 de cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, 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
Valor total					1.631.584	R\$ 163.158

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 Assembleia Geral de Cotistas, 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 Assembleia Geral de Cotistas.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

e. Gastos relacionados à emissão de cotas

Durante o período de 21 de junho de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, o Fundo incorreu em gastos relacionados às emissões de cotas totalizando o valor de R\$ 5.108, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

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 23 de novembro de 2021.

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

Data	Valor da cota – R\$
30/11/2021	100,0000
30/12/2021	103,0000
30/01/2022	100,8100
25/02/2022	99,9000
31/03/2022	99,5000
29/04/2022	99,0000
31/05/2022	103,4900
30/06/2022	100,3000

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 período de 21 de junho de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$ 8.649 por meio dos seguintes critérios:

	Período de 21/06/2021 a 30/06/2022
(+) Receitas apuradas no exercício/período pelo regime de competência	8.699
(-) Despesas apuradas no exercício/período pelo regime de competência	(746)
(=) Lucro contábil apurado no exercício/período pelo regime de competência	7.953
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(529)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	1.107
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	8.531
Rendimento distribuído	8.649
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	101,38%
Rendimento distribuído no período	7.352
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte (i)	1.297

(i) A parcela de R\$ 1.297 foi liquidada em 14 de julho de 2022.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 período de 21 de junho de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, a despesa com taxa de administração foi de R\$681.

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 período de 21 de junho de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, a despesa com taxa de performance foi de R\$15.

c. Demais encargos

	Período de 21/06/2021 a 30/06/2022	
	R\$	%
Patrimônio líquido médio	61.498	-
Taxa de fiscalização da CVM	9	0,01
Taxa de custódia	15	0,02
Outras receitas/despesas	26	0,04
Total	50	0,07

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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:

Período de:	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo
21/06/2021 a 30/06/2022	136.997	96,44	1.631.584	(3,56)

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

13 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante o período de 21 de junho de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo. Em 30 de junho de 2022, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco no montante de R\$ 347 se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

Durante o período de 21 de junho de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme divulgado na nota explicativa nº 11.

	Período de 21/06/2021 a 30/06/2022
Despesa	
Taxa de administração	681
Taxa de performance	15
Passivo	30/06/2022
Taxa de administração a pagar	130

14 TRIBUTAÇÃO

a. Fundo

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% de suas cotas, de acordo com Instrução Normativa RFB 1585/2015.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, que poderá ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que faça jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

15 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor:	Plural Investimentos Gestão de Recursos Ltda. CY.Capital Gestora de Recursos Ltda., atual denominação da CBR Assessoria e Consultoria
Consultor Especializado ou Novo Gestor:	Imobiliária 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:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

A tabela, a seguir, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2022:

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa	82.821	-	-	82.821
CRIs	-	66.933	-	66.933
Cotas de FIIs	2.709	-	-	2.709
Cotas de Sociedade Investida	-	-	5.875	5.875
Total do ativo	85.530	66.933	5.875	158.338

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 período de 21 de junho de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. 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 1º de julho de 2021, foi aprovado por meio de Assembleia geral de Cotistas do Fundo, a aquisição, pelo Fundo, de Ativos (conforme definidos no Regulamento) que se encontrem em situação de conflito de interesses com o Consultor Especializado, conforme exigido pelo art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, até o limite máximo de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Em Ato do Administrador, datado de 24 de novembro de 2021, foi aprovada a 2ª emissão de cotas do Fundo, com emissão inicial mínima de R\$ 200.000 (duzentos mil ("Novas Cotas")), pelo preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 21 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 18 de fevereiro de 2022, foi celebrado Ato do Administrador, por meio do qual foram aprovado 3ª Emissão de cotas do Fundo, o qual foi rerratificado conforme Instrumento Particular de Rerratificação, realizado em 29 de março de 2022, e Instrumento Particular de Rerratificação do Ato do Administrador, realizado em 13 de abril de 2022, com emissão de mínima de R\$ 200.000 (duzentos mil ("Novas Cotas")), pelo preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais).

Em 12 de abril de 2022, foi aprovado por meio de Assembleia geral de Cotistas do Fundo, a aquisição, pelo Fundo, de Ativos (conforme definidos no Regulamento) que se encontrem em situação de conflito de interesses com o Consultor Especializado, conforme exigido pelo art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, até o limite máximo de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

21 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos do COVID-19.

22 EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Data	Valor
14 de julho de 2022	R\$ 1.297
12 de agosto de 2022	R\$ 1.632
15 de setembro de 2022	R\$ 1.632

Em Instrumento Particular de 6 de setembro de 2022, após a obtenção do registro de Gestor e da adesão ao Código Anbima, o Administrador efetuou (i) a alteração do Gestor do Fundo, de Plural Investimentos Gestão de Recursos Ltda., para CY.Capital Gestora de Recursos Ltda., atual denominação da CBR Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda; (ii) em decorrência do disposto no item (i), a destituição da Cy.Capital Gestora de Recursos Ltda. como Consultora Especializada do Fundo.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC nº RJ 097.090/O-4