

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

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 30 de Junho de 2023 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
(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 2023 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 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 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08.

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 corrente. 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 possuía, em 30 de junho de 2023, R\$113.960 mil, correspondentes a 71,12% de seu patrimônio líquido, investidos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), cujas mensurações a valor justo foram efetuadas pelo Administrador com base na metodologia descrita na nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, e, que são registrados e custodiados em suas respectivas câmaras custodiantes.

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 415 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Em função da representatividade do saldo destes ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a sua existência e valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

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 2023, com as informações das câmaras custodiantes; (ii) o teste de valorização dos CRIs em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2023, 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) a avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos a existência e os valores justos dos referidos ativos financeiros aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

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 Imobiliário – FII, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08 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 a 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 a 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.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2023



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



Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1RJ 081.401/O-5

CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.233/0001-15

(Administrado pelo Banco Genial S.A)

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 2022

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

	Nota explicativa	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2022	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO					
CIRCULANTE		64.172	40,05%	93.211	59,24%
Disponibilidades					
Bancos					
Banco Genial S.A.		11	0,01%	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%
Títulos de renda fixa					
Letras Financeiras do Tesouro	5	24.141	15,07%	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Títulos privados de renda fixa		18.925	11,81%	7.238	4,60%
Certificado de Recebível Imobiliário	6.1	18.925	11,81%	7.238	4,60%
Investimento em entidades controladas	6.3	9.418	5,88%	5.418	-
CY 1 Participações Ltda. (Redução de capital a receber)		9.418	5,88%	-	-
Cotas de fundos imobiliários	6.2	11.576	7,22%	2.709	1,72%
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("CPTS11")		931	0,58%	992	0,63%
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("KNCR11")		3.883	2,42%	2	-
Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("OUJP11")		1.073	0,67%	499	0,32%
Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("VGIR11")		4.753	2,97%	210	0,13%
XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário ("XPCI11")		936	0,58%	1.006	0,64%
Outros valores a receber		101	0,06%	96	0,06%
Despesas antecipadas		16	0,01%	10	0,01%
Demais valores a receber		85	0,05%	86	0,05%
ATIVO NÃO CIRCULANTE		97.970	61,14%	65.570	41,67%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Investimento em entidades controladas	6.3	2.935	1,83%	5.875	3,73%
CY 1 Participações Ltda.		2.935	1,83%	10.050	6,39%
CY 1 Participações Ltda. (Subscrições a integralizar)		-	-	(4.175)	-2,65%
Títulos privados de renda fixa		95.035	59,31%	59.695	37,94%
Certificado de Recebível Imobiliário	6.1	95.035	59,31%	59.695	37,94%
TOTAL DO ATIVO		162.142	101,19%	158.781	100,91%
PASSIVO					
CIRCULANTE		1.914	1,19%	1.427	0,91%
Taxa de administração	11	120	0,07%	130	0,08%
Rendimentos a distribuir	10	1.794	1,12%	1.297	0,82%
TOTAL DO PASSIVO		1.914	1,19%	1.427	0,91%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		160.228	100,00%	157.354	100,00%
Cotas integralizadas		163.158	101,83%	163.158	103,69%
(-) Custos de emissão de cotas		(5.108)	-3,19%	(13.757)	-8,74%
Lucros acumulados		2.178	1,36%	7.953	5,05%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		162.142	101,19%	158.781	100,91%

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)

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023
E DO 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	Exercício findo em 30/06/2023	Período de 21/06/2021 a 30/06/2022
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		23.342	7.732
Juros com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	6.1	16.162	8.750
Valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		3.417	(2.045)
Resultado na venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		1.035	1.024
Resultado com cotas de fundos imobiliários	6.2	1.128	3
Dividendos recebidos - CY 1 Participações Ltda.	6.3	1.600	-
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS	5	2.083	967
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo - LFT		423	100
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo - LTN		151	-
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo - NTN		11	-
Resultado com aplicações em cotas de fundos de renda fixa		1.498	867
OUTRAS DESPESAS	11	(2.535)	(746)
Taxa de administração		(1.405)	(681)
Taxa de performance		(864)	(15)
Taxa de fiscalização - CVM		(14)	(9)
Despesa de consultoria		(160)	-
Auditoria e custódia		(33)	(15)
Outras despesas		(59)	(26)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		22.890	7.953
QUANTIDADE DE COTAS	20	16.315.840	1.631.584
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		1,40	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)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

E 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	Cotas integralizadas	Custos de emissão de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido
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>163.158</u>	<u>(5.108)</u>	<u>(696)</u>	<u>157.354</u>
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(20.016)	(20.016)
Resultado líquido do exercício		-	-	22.890	22.890
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023		<u>163.158</u>	<u>(5.108)</u>	<u>2.178</u>	<u>160.228</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)

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO - PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023
E 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\$)

	Exercício findo em 30/06/2023	Período de 21/06/2021 a 30/06/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Aplicações de cotas de fundos de investimento	122.770	95.674
Resgates de cotas de fundos de investimento	(38.451)	(177.628)
Compra e venda de títulos públicos	(23.557)	100
Pagamento de taxa de administração	(1.415)	(551)
Pagamento de taxa de performance	(864)	(15)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(20)	(19)
Pagamento de serviços do sistema financeiro	(38)	-
Pagamento de auditoria e custódia	(33)	(15)
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	1.498	-
Recebimento de dividendos de entidades controladas	1.600	-
Demais recebimentos e pagamentos	(179)	(112)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADOS NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>61.311</u>	<u>(82.566)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Integralização de ações em entidades controladas	(7.312)	(5.875)
Redução de capital em entidades controladas	834	-
Compra e venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	(9.237)	(2.706)
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(320.002)	(145.518)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	255.373	66.457
Recebimento de amortização - CRIs	20.983	11.855
Recebimento de juros e atualização monetária - CRIs	15.671	7.668
Outros recebimentos - CRIs	1.563	334
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	<u>(42.128)</u>	<u>(67.785)</u>
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	(19.519)	(7.352)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	<u>(19.519)</u>	<u>150.698</u>
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(336)</u>	<u>347</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	347	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício/período	11	347

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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”. 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.

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.

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

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 enquadrrou 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 exercício findo em 30 de junho de 2023 e 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 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas para divulgação pelo Administrador do Fundo.

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").

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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. 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 2023, o saldo de caixa e equivalente de caixa era de R\$11 (R\$347 – 30 de junho de 2022).

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/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 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 AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

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 AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

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 AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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 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 AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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 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 AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

(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 2023, o Fundo obteve uma receita de R\$ 1.498 (R\$ 867 - período de 21 de junho de 2021, data de início das operações, a 30 de junho de 2022) referente a aplicações em cotas de fundos de investimento de renda fixa.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo obteve receitas de R\$585 (sem rendimentos para o período de 21 de junho de 2021, data de início das operações, a 30 de junho de 2022) referente às aplicações em LFT, LTN e NTN.

A posição em aplicação financeira é demonstrada a seguir:

	2023	2022
Cotas de fundos de investimento		
Itau Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	-	82.821
Títulos de renda fixa		
Letras Financeiras do Tesouro	24.141	-
	24.141	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 curva	de Valor justo
Saldos em 30/06/2022	68.978	66.933
Aquisição de CRIs	320.002	320.002
Venda de CRIs	(255.373)	(255.373)
Ajuste ao valor justo de CRIs	-	3.417
Rendimentos de CRIs	17.197	17.197
Amortizações e juros recebidos de CRIs	(38.216)	(38.216)
Saldos em 30/06/2023	112.588	113.960

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

	Valor curva	de Valor justo
Saldos em 21/06/2021 (data de início das operações)	-	-
Aquisição de 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

O Fundo possui CRIs conforme características demonstradas nos quadros a seguir. Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui em seu balanço um saldo de CRIs de R\$ 113.960 (R\$ 59.695 – 2022).

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo teve um resultado com CRIs de R\$ 20.612 (R\$ 7.729 - período de 21 de junho de 2021, data de início das operações, a 30 de junho de 2022).

Emissor	Ref.	Número da Emissão	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor justo - 30/06/2023	% PL
Bari Securitizadora S.A.	(a)	103 ^a	22C0899517	08/04/2022	10/03/2041	IPCA + 7,25% a.a.	3.960	3.977	3.556	2,26%
Gaia Securitizadora S.A.	(b)	167 ^a	20L0610016	06/06/2022	15/12/2027	IPCA + 5,00% a.a.	10.000	2.505	406	0,26%
True Securitizadora S.A.	(c)	435 ^a	21I0683349	06/06/2022	15/09/2028	IPCA + 7,50% a.a.	5.000	3.975	2.517	1,60%
Vert Companhia Securitizadora	(d)	57 ^a	21H0892530	01/09/2021	03/08/2026	IPCA + 8,70% a.a.	12.000	12.000	6.301	4,00%
Virgo Companhia de Securitização	(e)	19 ^a	22E1178070	03/06/2022	11/05/2033	IPCA + 9,00% a.a.	9.900	9.900	10.008	6,36%
Virgo Companhia de Securitização	(f)	420 ^a	21L0735965	21/12/2021	12/01/2039	IPCA + 8,00% a.a.	12.000	12.000	12.513	7,95%
Virgo Companhia de Securitização	(g)	41 ^a	22H1116780	25/08/2022	18/08/2027	IPCA + 8,80% a.a.	3.527	3.527	3.626	2,30%
Virgo Companhia de Securitização	(g)	41 ^a	22H1116780	26/08/2022	18/08/2027	IPCA + 8,80% a.a.	10	10	10	0,01%
Virgo Companhia de Securitização	(g)	41 ^a	22H1116780	24/11/2022	18/08/2027	IPCA + 8,80% a.a.	4.687	4.641	4.818	3,06%
Virgo Companhia de Securitização	(g)	41 ^a	22H1116780	30/01/2023	18/08/2027	IPCA + 8,80% a.a.	2.844	2.828	2.924	1,86%
Virgo Companhia de Securitização	(g)	41 ^a	22H1116780	27/04/2023	18/08/2027	IPCA + 8,80% a.a.	2.033	2.022	2.090	1,33%
Virgo Companhia de Securitização	(g)	41 ^a	22H1116780	30/06/2023	18/08/2027	IPCA + 8,80% a.a.	1.297	1.295	1.333	0,85%

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
 FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

Emissor	Ref.	Número da Emissão	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor justo - 30/06/2023	% PL
Companhia Provincia de Securitização Bari	(h)	19ª	22H1389755	30/08/2022	22/08/2029	CDI + 3,50% a.a.	15.500	15.500	14.367	9,13%
Securitizadora S.A.	(i)	8ª	22H1104501	01/09/2022	26/08/2027	CDI + 2,30% a.a.	10.025	10.000	6.922	4,40%
Companhia Provincia de Securitização	(j)	27ª	22J1370286	17/11/2022	27/11/2025	IPCA + 10,90% a.a.	10.000	10.000	10.150	6,45%
Companhia Provincia de Securitização	(j)	27ª	22J1370286	25/04/2023	27/11/2025	IPCA + 10,90% a.a.	5.045	5.045	5.121	3,25%
Securitizadora S.A.	(k)	12ª	22I0099580	22/12/2022	10/03/2043	IPCA + 7,75% a.a.	5.000	4.815	4.739	3,01%
Virgo Companhia de Securitização	(l)	73ª	22L1473410	29/12/2022	14/09/2032	IPCA + 9,75% a.a.	6.610	6.610	6.641	4,22%
Securitizadora S.A.	(m)	15ª	22L1607693	01/02/2023	16/01/2030	CDI + 2,80% a.a.	8.013	8.000	7.767	4,94%
Securitizadora S.A.	(n)	10ª	23B0508037	29/03/2023	10/05/2043	IPCA + 9,00% a.a.	8.000	8.000	8.151	5,18%
								126.650	113.960	

(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 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.

(c) 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

(d) 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.

(e) 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

(f) 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.

(g) 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.

(h) 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.

(i) 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) 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.

(n) 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
 FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

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 2023 e 2022:

	2023			2022		
	2023 (R\$)	Quant. de cotas detidas	% de participação	2022 (R\$)	Quant. de cotas detidas	% de participação
Cotas de fundos de investimento						
Capitânia Securities II FII ("CPTS11")	931	10.918	0,03%	992	10.918	0,03%
Kinea Rendimentos FII ("KNCR11")	3.883	39.762	0,07%	2	22	0,00%
Ourinvest JPP FII ("OUJP11")	1.073	10.475	0,32%	499	5.165	0,16%
Valora CRI CDI FII ("VGIR11")	4.753	499.803	0,48%	210	2.147	0,03%
XP Crédito Imobiliário - FII ("XPCI11")	936	10.643	0,12%	1.006	10.643	0,12%
Total	11.576	571.601	1,02%	2.709	28.895	0,34%

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo obteve receitas de R\$ 1.128 (R\$ 3 durante o período de 21 de junho de 2021, data de início das operações, a 30 de junho de 2022) 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 2023 e 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 2023 e 2022, o KNCR11 investida, preponderantemente, em CRI.

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 2023 e 2022, o OUJP11 investida, preponderantemente, em CRI e cotas de FII.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

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 2023 e 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 2023 e 2022, 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. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo recebeu R\$834 e possui um saldo a receber de R\$9.418.

Portanto, o capital social da Companhia passará 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.

Denominação Social	Participação no Capital Social (%)	Quantidade de Cotas Integralizadas	Valor Integralizado	Redução de capital a receber	Redução de capital recebida
CY 1 Participações Ltda.	100%	2.934.599	R\$2.935	R\$9.418	R\$834

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).

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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 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 2023, o Fundo recebeu dividendos da Companhia no montante total de R\$ 1.600 (sem recebimentos durante o período de 21 de junho de 2021, data de início das operações, a 30 de junho de 2022).

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.

Até 30 de junho de 2023, as obras do empreendimento ainda não haviam sido iniciadas. O prazo previsto para início das obras é em maio de 2024, com 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).

Adicionalmente, o lançamento do empreendimento foi realizado em no dia 26 de maio de 2023, e até o dia 30 de junho de 2023 havia cerca de 35% de unidades vendidas.

Adicionalmente, a CY1 possui 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 2023, havia ocorrido o retorno do valor de R\$ 5.431 a título de redução de capital, restando um valor de capital a reduzir de R\$ 128. Já na segunda, foi realizado um investimento de R\$ 6.091 e, até o dia 30 de junho de 2023, havia ocorrido o retorno do valor de R\$ 4.290 a título de redução de capital, restando um valor de capital a reduzir de R\$ 1.801.

Em 30 de junho de 2023 e 2022, 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 o exercício findo em 30 de junho de 2023 e 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

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.

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 parceiras 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

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 EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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 exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo não incorreu em gastos relacionados às emissões 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 22 de novembro de 2021.

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

Período 21/06/2022 a 30/06/2022 (*)		Exercício findo em 30/06/2023 (*)	
Data	Valor da cota (R\$)	Data	Valor da cota (R\$)
30/11/2021	8,71	29/07/2022	9,58
30/12/2021	9,11	31/08/2022	9,09
30/01/2022	8,99	30/09/2022	8,50
25/02/2022	9,10	31/10/2022	8,70
31/03/2022	9,16	30/11/2022	8,63
29/04/2022	9,22	29/12/2022	8,92
31/05/2022	9,77	31/01/2023	8,46
30/06/2022	9,76	28/02/2023	8,15
		31/03/2023	8,04
		28/04/2023	8,32
		31/05/2023	8,70
		30/06/2023	9,00

(*) Em 10 de outubro de 2022, foi aprovado por meio de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas ("AGE"), a proposta de desdobramento das cotas do Fundo apresentada pelo Gestor, nos termos do item 4.1 inciso "xi" do regulamento vigente do Fundo. O Gestor propôs o desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo, na proporção de 1 (uma) cota para 10 (dez) cotas, de forma que, após a consumação do desdobramento, cada 1 (uma) cota passará a ser representada por (10) dez cotas, que serão da mesma espécie e classe das já existentes, conferindo aos seus titulares as mesmas condições, direitos e benefícios. Por conseguinte, o valor unitário da cota do Fundo será reduzido de forma proporcional, de R\$ 100,00 (cem reais) para R\$10 (dez reais). Desta feita, após a consumação do desdobramento, para cada 01 (uma) cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas. As cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas de acordo com os prazos operacionais praticados pela B3. Os valores apresentados nas tabelas acima já refletem o efeito do desdobramento.

10 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deve distribuir, semestralmente, aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, limitado ao resultado contábil apurado 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$ 20.016 (R\$8.649 no período de 21 de junho de 2021, data de início das operações, a 30 de junho de 2022, por meio dos seguintes critérios:

	Exercício findo em 30/06/2023	Período de 21/06/2021 a 30/06/2022
(+) Receitas apuradas no exercício/período pelo regime de competência	26.511	8.699
(-) Despesas apuradas no exercício/período pelo regime de competência	(3.621)	(746)
(=) Lucro contábil apurado no exercício/período pelo regime de competência	22.890	7.953
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(3.389)	(529)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	1.209	1.107
(+) 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	130	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	20.580	8.531
Rendimento distribuído	20.016	8.649
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	97,26%	101,38%
Rendimento distribuído no período	19.519	7.352
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte (i)	1.795	1.297

- (i) A parcela de R\$ 1.795 e R\$ 1.297 foram liquidadas em 14 de julho de 2023 e 14 de julho de 2022, 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, a despesa com taxa de administração foi de R\$1.405 (R\$681 - período de 21 de junho de 2021, data de início das operações, a 30 de junho de 2022).

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 2023, a despesa com taxa de performance foi de R\$864 (R\$15 - período de 21 de junho de 2021, data de início das operações, a 30 de junho de 2022).

c. Demais encargos

	Exercício findo em 30/06/2023		Período de 21/06/2021 a 30/06/2022	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	157.688	-	61.498	-
Taxa de fiscalização da CVM	14	0,01%	9	0,01%
Despesa de consultoria	160	0,10%	-	-
Auditoria e custódia	33	0,02%	15	0,02%
Outras receitas/despesas	56	0,04%	26	0,04%
Total	263	0,17%	50	0,07%

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/Período de:	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%)
30/06/2023	157.688	9,82	16.315.840	1,83
21/06/2021 a 30/06/2022	136.997	9,64	16.315.840	(3,56)

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

13 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 e 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 2023, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco no montante de R\$11 (2022 – R\$347) se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 e o período de 21 de junho de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme divulgado na nota explicativa nº 11.

	Exercício findo em 30/06/2023	Período de 21/06/2021 a 30/06/2022
Despesa		
Taxa de administração	1.405	681
Taxa de performance	864	15
Passivo	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração a pagar	119	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, CRIs e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

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%).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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 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:	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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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 tabela, a seguir, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023 e 2022:

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos de Renda Fixa – LFT	24.141	-	-	24.141
CRIs	-	113.960	-	113.960
Cotas de FIIs	11.576	-	-	11.576
Cotas de Sociedade Investida	-	-	2.935	2.935
Total do ativo	35.717	113.960	2.935	152.612

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 o exercício findo em 30 de junho de 2023 e 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., 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 1º de julho de 2021, foi aprovado por meio de AGC 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.

Em 18 de fevereiro de 2022, foi celebrado Ato do Administrador, por meio do qual foi aprovada a 3ª Emissão de cotas do Fundo, o qual foi rerratificada 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).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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 12 de abril de 2022, foi aprovado por meio de AGC 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 10 de outubro de 2022, foi aprovado por meio de AGE de cotistas:

- (i) a autorização para a CY 1 Participações Ltda., com recursos decorrentes de aumento de capital da CY 1 a ser feito pelo Fundo, (i) comprar ou vender, a qualquer tempo, dá ou para a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela"), conforme o caso, mediante uma ou mais operações de compra ou venda, quotas do capital social da Ibirajá Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Ibirajá") e da Tarjab-Ares Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Tarjab-Ares"), sempre por um valor por quota equivalente ao valor pago pela CY 1 ou pela Cyrela na Primeira Operação Tarjab, corrigido pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC/FGV, adicionado de um spread de 12% ao ano, pro rata, podendo a participação da CY 1 no capital social da Ibirajá e da Tarjab-Ares ser entre 0% e 50%, bem como autorizar os representantes legais da CY 1 a celebrarem todos os documentos necessários à consumação de cada uma das operações de compra e venda, incluindo, sem se limitar, contratos de compra e venda de quotas, aditamentos aos acordos de acionistas da Ibirajá e da Tarjab-Ares, instrumento de cessão de quotas, boletins de subscrição, compromisso de investimento, atas de reuniões, alterações de contrato social da Ibirajá e Tarjab-Ares, operação esta que apresenta potencial conflito de interesses;
- (ii) A autorização para que o Fundo, a qualquer tempo, possa investir a parcela do seu patrimônio que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos (vide definição constante do regulamento vigente) em operações compromissadas com lastro em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas do Fundo, de emissão do Administrador, que se enquadra como instituição financeira, sem qualquer limitação em relação à diversificação, observado, contudo, o limite por emissor de até 20% (vinte por cento), em consonância com a regulamentação e com o regulamento vigente do Fundo, notadamente os itens 6.1.2 e 6.3. O Administrador esclarece que a presente autorização tem por objetivo otimizar o processo de zeragem de caixa do Fundo.
- (iii) Em atendimento à solicitação do Gestor, deliberar acerca da proposta de desdobramento das cotas do Fundo apresentada pelo Gestor, nos termos do item 4.1 inciso "xi" do regulamento vigente do Fundo. O Gestor propôs o desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo, na proporção de 1 (uma) cota para 10 (dez) cotas, de forma que, após a consumação do desdobramento, cada 1 (uma) cota passará a ser representada por (10) dez cotas, que serão da mesma espécie e classe das já existentes, conferindo aos seus titulares as mesmas condições, direitos e benefícios. Por conseguinte, o valor unitário da cota do Fundo será reduzido de forma proporcional, de R\$ 100,00 (cem reais) para R\$10 (dez reais). Desta feita, após a consumação do desdobramento, para cada 01 (uma) cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas. As cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas de acordo com os prazos operacionais praticados pela B3.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 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)

21 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A 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 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 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, 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, foi publicada a Resolução 184, que entra em vigor em 02 de outubro de 2023, que promove alterações na Resolução CVM 175, e acrescenta nove anexos normativos à norma.

O Administrador está avaliando os potenciais impactos das alterações para o Fundo.

22 EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Data	Valor
14 de julho de 2023	R\$1.795
11 de agosto de 2023	R\$1.632
15 de setembro de 2023	R\$1.632

Em 29 de agosto de 2023, conforme Ata de Reunião de Sócios da CY1 realizada na mesma data, foi realizado o pagamento de dividendos para o Fundo no valor de R\$282.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Anna Rafaela Ferreira Lopes
Contadora
CRC nº RJ 116407/O-9