

**Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de
Investimento Imobiliário**

Responsabilidade Limitada

**(Anteriormente denominado Cyrela
Desenvolvimento Logístico Fundo de
Investimento Imobiliário)**

CNPJ nº 43.010.601/0001-98

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2025**

Ref.: Relatório nº 263JT-073-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

**Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)**

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, 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, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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 (PAA)

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.

Cotas de Fundos de Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2 (b) – Cotas de fundos de investimento imobiliários)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 133.906 mil, o equivalente a 70,36% do seu Patrimônio Líquido, investido em cotas do Pátria Log – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo investido”), as quais estão avaliadas pelo seu valor justo via cotação de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. Desta forma, entendemos que a mensuração, a existência e a realização destes ativos são os principais assuntos de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) obtenção do valor da cota do Fundo investido na data-base do Fundo via B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; (iii) verificação da existência do ativo por meio de exame da posição de cotistas enviado pelo custodiante do Fundo investido; (iv); (v) análise do contrato de compra e venda e exame da liquidação financeira das transações com cotas de fundo de investimento realizadas durante o exercício; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração do investimento em cotas de fundo de investimentos e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Venda de ações de companhia fechada

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2 (a) – Ações de companhias fechadas)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Durante o exercício o Fundo efetuou uma operação de venda de ações de companhia fechada (SPE), pelo valor de R\$ 263.733 mil, os quais o Fundo recebeu como parte do pagamento cotas do Pátria Log – Fundo De Investimento Imobiliário – Resp Limitada. Devido à relevância dessa operação na demonstração financeira, o risco mais significativo é mensuração do resultado e a existência destas operações.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise e verificação do contrato de compra e venda das ações; (iii) exame da liquidação financeira das transações realizadas no exercício; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento da operação foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, 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 a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 detectam 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 da 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 pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 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; e
- 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 os responsáveis pela governança 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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.

São Paulo, 30 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 43.010.601/0001-98****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5.1	1.370	0,72%	14.686	9,83%
Valores a receber - venda de ações de companhias fechadas	5.2 (a)	55.893	29,37%	-	0,00%
Outros créditos		62	0,03%	-	0,00%
		57.325	30,12%	14.686	9,83%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (a)	-	0,00%	134.897	90,27%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	133.906	70,36%	-	0,00%
		133.906	70,36%	134.897	90,27%
Total do ativo		191.231	100,48%	149.583	100,10%
Passivo					
Circulante					
Provisões e contas a pagar		914	0,48%	144	0,10%
Total do passivo		914	0,48%	144	0,10%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	124.360	65,34%	124.360	83,22%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(385)	-0,20%	(385)	-0,26%
Lucros acumulados		66.342	34,86%	25.464	17,04%
Total do patrimônio líquido		190.317	100,00%	149.439	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		191.231	100,48%	149.583	100,10%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 43.010.601/0001-98

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.2 (b)	130	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	5.2 (b)	(91)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.2 (b)	(3.969)	-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (a)	780	2.828
Lucro em transações com ações de companhias fechadas	5.2 (a)	60.641	8.522
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2 (a)	(14.307)	2.823
Resultado líquido de atividades imobiliárias		43.184	14.173
Outros ativos financeiros			
Receitas de operações compromissadas		293	1.429
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		-	(764)
		293	665
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	6 e 10	(1.244)	(1.244)
Despesas de comissões	10	(1.124)	(152)
Outras despesas operacionais	10	(230)	(772)
		(2.599)	(2.016)
Lucro líquido do exercício		40.878	12.670
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	1.241.847	1.241.847
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		32,92	10,20
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		153,25	120,34

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 43.010.601/0001-98****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023		124.349	(348)	12.794	136.795
Cotas de investimentos integralizadas	8	11	-	-	11
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(37)	-	(37)
Lucro líquido do exercício		-	-	12.670	12.670
Saldo em 31 de dezembro de 2024		124.360	(385)	25.464	149.439
Lucro líquido do exercício		-	-	40.878	40.878
Saldo em 31 de dezembro de 2025		124.360	(385)	66.342	190.317

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 43.010.601/0001-98

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de operações compromissadas		293	1.429
Pagamento de taxa de administração e gestão		(1.244)	(1.244)
Pagamento de despesas de comissões		(1.124)	(152)
Pagamento de consultoria jurídica		(17)	(288)
Pagamento de multa e juros		-	(405)
Outros pagamentos operacionais		556	(78)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(62)	(320)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.598)	(1.058)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de ações de companhias fechadas	5.2 (a)	-	28.624
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (a)	(15.622)	(25.329)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (a)	780	2.828
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (b)	130	-
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (b)	2.994	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(11.718)	6.123
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	-	11
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	-	(37)
Caixa líquido das atividades de financiamento		-	(26)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(13.316)	5.039
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		14.686	9.647
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		1.370	14.686

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 43.010.601/0001-98

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única do Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de julho de 2022, com prazo de 7 anos de duração contado da data da primeira integralização de cotas, destinado a investidores qualificados, tendo iniciado suas operações em 21 de junho de 2022.

A Classe tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, preponderantemente – assim entendido como mais de 66,67% do Patrimônio Líquido do Fundo – por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para desenvolvimento, exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de imóveis, no segmento de logística, localizados em todo o território nacional, sendo certo que a aquisição de Ativos Imobiliários será realizado por meio de coinvestimento junto com a Cyrela e/ou qualquer de suas Controladas, observada a necessidade de aprovação, via Assembleia Geral, de potencial conflito de interesses envolvendo o Consultor Imobiliário ou o Gestor, conforme o caso, e a Cyrela e/ou sociedades relacionadas à Cyrela, nos termos da regulamentação aplicável. O Fundo pode realizar construções, reformas ou melhorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve negociação de cotas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no 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) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no 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.

3.2 Instrumentos financeiros

a) 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 do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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 à vista.

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.

b) 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 classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. 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 associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 43.010.601/0001-98

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3.1 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/periódico, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Para as companhias que o valor justo não pode ser identificado, a metodologia de avaliação adotada para mensuração considera os preços de recentes negociações dos investimentos realizada pelo Fundo junto a terceiros

3.3.2 Cotas de fundos de investimento imobiliários

As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados. Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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.

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 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.

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, 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.

3.7 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 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 relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 43.010.601/0001-98

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, 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.

4.1.8 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.9 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Risco de liquidez

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de mercado

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 43.010.601/0001-98

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Operações compromissadas

31/12/2025	31/12/2024
1.370	14.686
1.370	14.686

Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras Financeiras do Tesouro ("LFT") com recompra em 02/01/2026 (2024 - 02/01/2025), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não detinha investimento em ações de companhias fechadas. A composição do investimento em 31 de dezembro de 2024 está apresentado abaixo:

Empresa	31/12/2024			
	Existência de controle	Quantidade de ações detidas	Participação no capital	Total
(a) Embu Investimentos Imobiliários e Participações Ltda (*)	Não	45.341.429	40%	41.222
(b) CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	Sim	30.146.731	60%	47.915
(c) Cyrela Alpina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	Não	45.101.263	40%	45.760
				134.897

(a) Embu Investimentos Imobiliários e Participações Ltda. atua no setor de planejamento, construção, venda e aluguel de empreendimentos imobiliários; A Sociedade tem por objetivo social: (i) a venda e compra de imóveis próprios; (ii) a locação de bens imóveis próprios; (iii) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (iv) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (v) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.

(b) CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários Ltda. atua no setor de planejamento, construção, venda e aluguel de empreendimentos imobiliários, em especial os imóveis localizados em São Paulo, Estado de São Paulo; A Sociedade tem por objetivo social: (i) a venda e compra de imóveis próprios; (ii) a locação de bens imóveis próprios; (iii) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (iv) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (v) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.

No Instrumento Particular da 6ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Companhia datado de 09 de fevereiro de 2024, foi aprovada a redução do capital em R\$ 1.600 equivalente a 1.600.000 cotas.

(c) A Cyrela Alpina Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem por objetivo social: (a) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou quotista, (b) a venda e compra de imóveis próprios; (c) a locação de bens imóveis próprios; (d) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (e) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (f) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.

(*) Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo das companhias mencionadas nos itens (a) e (b) estão suportados por laudos de avaliação elaborados para data-base de Outubro/2024 e Setembro/2023, pela empresa Colliers International do Brasil e aprovados pela administração em janeiro de 2025 e 2024. O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento, método comparativo direto de dados do mercado e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras destas companhias. A Colliers International do Brasil ("especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

(**) Em 31 de dezembro de 2024, a investida (d) está contabilizadas ao valor de custo, visto o estágio de evolução das obras de suas propriedades para investimento em construção, não sendo possível mensurar de maneira confiável os respectivos valores justos. A administração analisou o valor realizável líquido dessas companhias investidas realizando os ajustes necessários quando aplicável.

Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 43.010.601/0001-98
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	126.847
Aquisição de ações de companhias fechadas	25.329
Alienação de ações de companhias fechadas (i)	(28.624)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	8.522
Ajuste a valor justo de resultado com ações de companhias abertas	2.823
Saldo em 31 de dezembro de 2024	134.897
Aquisição de ações de companhias fechadas	15.622
Alienação de ações de companhias fechadas - custo (ii)	(136.212)
Alienação de ações de companhias fechadas - ajuste a valor justo (ii)	(14.307)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

(i) Conforme fato relevante divulgado em 30 de abril de 2024, o Fundo, em conjunto com os demais Vendedores, celebrou o Termo de Fechamento ao Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças ("Operação"), referente à alienação da SPE CYRELA ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("Sociedade"), pelo montante bruto de R\$ 126.549. Após a quitação da dívida junto a instituição financiadora, o recebimento líquido foi de R\$ 71.561 ("Preço da Venda Líquido"). Do Preço de Venda, o Fundo recebeu o montante de R\$ 28.624, na proporção de sua participação na Sociedade.

(ii) Conforme fato relevante divulgado em 28 de novembro de 2025, foi concluída a alienação das participações societárias detidas pelo Fundo, por meio da celebração de Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças com o PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (HGLG11), administrado por BANCO GENIAL S.A. A operação envolveu a venda da totalidade das quotas representativas do capital social das sociedades que são titulares de imóveis logísticos localizados em Guarulhos, Embu das Artes e São Paulo. O preço total ajustado para a transação é de R\$ 263.733, sujeito a ajustes por endividamento que totalizam R\$ 66.880 em 31 de dezembro de 2025, e será pago da seguinte forma:

- Parcela inicial de R\$ 140.960 na data da assinatura, quebrados em duas parcelas:
 - 868.944 cotas no preço de subscrição de R\$ 162,22 (cento e sessenta e dois reais e vinte e dois centavos) por cota, que totalizam R\$ 140.960 do FII HGLG11 (Pátria Log – Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada - 11.728.688/0001-47) (Nota 5.2 (b))
 - Saldo de R\$ 167,64 (cento e sessenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) em dinheiro.
 - Parcela de R\$ 69.202 a serem pagas em dinheiro na data de fechamento.
 - Duas parcelas complementares de R\$ 14.011 e R\$ 39.560 no primeiro e segundo aniversários do fechamento, corrigidas pelo IPCA.
- Como garantia do pagamento das parcelas futuras, o comprador alienará fiduciariamente um imóvel até a quitação integral. A operação também prevê o pagamento de Renda Mínima Garantida (RMG) pelos vendedores por até dois anos ou até que os imóveis atinjam a renda mínima estipulada, além de obrigações pós-fechamento relacionadas à regularização documental e ambiental.
- As parcelas acima serão deduzidas do endividamento que totaliza R\$ 66.880 em 31 de dezembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo a receber está representado abaixo	
Venda de ações de companhias fechadas - valores a receber	263.733
Venda de ações de companhias fechadas - ajustes por endividamento	(66.880)
Venda de ações de companhias fechadas - recebimento em cotas do FII HGLG11 (Nota 5.2 (b))	(140.960)
Valores a receber - venda de ações de companhias fechadas	55.893

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apurou lucro em transações com ações de companhias fechadas no montante de R\$ 60.641 (2024 - R\$ 8.522).

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Pátria Log – Fundo De Investimento Imobiliário – Resp Limitada	Não	Imóveis	2,00%	849.924,00	157,55	133.906

Seguem as informações sobre o Fundo de Investimento Imobiliário que compõe a carteira do Fundo:

Pátria Log – Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O Pátria Log – Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 04 de março de 2010, sob a forma de condomínio fechado. O objeto do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de rendas, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo. A atividade de gestão da carteira do Fundo é realizada pelo Patria Investimentos Ltda e a administração fiduciária é realizada pelo Banco Genial S.A. O Fundo é voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado negociado em mercado secundário sob o código HGLG11.

Movimentação do exercício:

Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Recebimento de cotas de fundos de investimento imobiliários pela venda de ações de companhias fechadas (Nota 5.2 a)	140.960
Alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários	(2.994)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	(91)
Ajuste a valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários	(3.969)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	133.906

Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 43.010.601/0001-98

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

6. Encargos e taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	1.244	1.244
	1.244	1.244

A taxa de administração paga pelo Fundo engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Controlador, do Consultor Imobiliário ou do Gestor, bem com a Taxa de Desenvolvimento. O Administrador receberá por seus serviços uma Taxa de Administração equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado: (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA.

Pela gestão, será devido 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Pelo desenvolvimento dos Imóveis, adicionalmente à Remuneração do Consultor Imobiliário/Gestor, é devida ao Consultor Imobiliário ou ao Gestor, conforme o caso, taxa correspondente a 2,00% sobre o montante equivalente ao custo mensal de desenvolvimento do empreendimento e/ou construção direta ou indireta de cada Imóvel, excetuando-se quaisquer valores decorrentes de custo de aquisição do terreno e despesas financeiras, sendo esta englobada na Taxa de Administração. A Taxa de Desenvolvimento será paga no dia 20 de todo mês, referente ao mês imediatamente anterior, sendo certo que o Consultor Imobiliário ou o Gestor, conforme o caso, deverá enviar ao Administrador, até o 10º dia útil do mês do pagamento, relatório descrevendo, de forma detalhada, a totalidade dos custos referidos acima.

Além da Remuneração do Consultor Imobiliário/Gestor e da Taxa de Desenvolvimento, o Consultor Imobiliário ou o Gestor, conforme o caso, faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga, diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário ou ao Gestor, conforme o caso. A taxa de performance é calculada de acordo com fórmula descrita no Regulamento do Fundo.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre pode, a critério do Consultor Imobiliário ou do Gestor, conforme o caso, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 16º dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo que ultrapassar o montante de 95%, que não tenha sido distribuído como antecipação pode, a critério do Gestor em comum acordo com o Administrador: (i) ser distribuído aos cotistas no 16º dia útil dos meses de fevereiro e agosto imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Aplicações Financeiras ou Ativos Alvo; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência; admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	40.878	12.670
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	3.969	-
Ajuste ao valor justo com ações de companhias	14.307	(2.823)
Lucro em transações com ações de companhias fechadas	(60.641)	
Despesas operacionais	1.163	
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(324)	9.847
Retenção de rendimentos (*)	(335)	(9.847)
Rendimentos declarados	(659)	-

(*) No Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciada em 03 de junho de 2024 e encerrada 18 de junho de 2024, foi aprovada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro semestre de 2024, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2024. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Regulamento do Fundo, para posterior distribuição aos Cotistas.

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	1.241.847	124.360	1.241.847	124.360
	1.241.847	124.360	1.241.847	124.360

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2. Emissão de novas cotas

A 1ª emissão de Cotas será de até 2.700.000 Cotas ("1ª Oferta de Cotas"), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 por Cota, no montante de até R\$ 270.000 na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª integralização de Cotas do Fundo, admitida a distribuição parcial de Cotas, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 300.000 de Cotas no âmbito de referida 1ª Oferta de Cotas, a qual será realizada nos termos da Instrução CVM 476. Cada emissão de novas cotas deve ser, necessariamente, precedida pela formalização de um Suplemento, o qual deverá conter, no mínimo, as informações descritas no Anexo do Regulamento.

Na hipótese de emissão de novas Cotas, devem ser observados, necessariamente, os seguintes requisitos: (i) as novas Cotas serão objeto de Oferta Pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional. (ii) os recursos decorrentes das novas Cotas deverão ser destinados à aquisição de Ativos Imobiliário. (iii) o preço de emissão das Cotas será definido por meio de Assembleia Geral de Cotistas, mediante orientação do Consultor Imobiliário ou do Gestor, conforme o caso, tendo em vista um dos seguintes critérios a seguir: (a) o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, (b) o valor do patrimônio líquido do Fundo (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, (c) por meio de um procedimento de bookbuilding conforme previsto na Legislação Aplicável, (d) o valor líquido do Fundo (net asset value – NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis dividido pelo número de Cotas, (e) a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou (f) o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação que aprovou a emissão dessas novas Cotas e a respectiva Oferta. (iv) a emissão de novas Cotas será necessariamente deliberada por Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que o Administrador não poderá, de forma unilateral, deliberar sobre a emissão de novas cotas. (v) os custos relacionados às novas emissões poderão ser arcados pelo Fundo ou pelos novos subscritores, conforme a ser definido nos documentos da referida emissão.

A primeira chamada de capital da 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 14.010 com valor unitário de R\$ 100,00 totalizando 140.100 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 30 de maio de 2022 e encerrada em 21 de junho de 2022.

A segunda chamada de capital da 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 2.800 com valor unitário de R\$ 100,00 totalizando 28.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 15 de junho de 2022 e encerrada em 21 de junho de 2022.

A terceira chamada de capital da 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 30.646 com valor unitário de R\$ 100,00 totalizando 305.300 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 20 de setembro de 2022 e encerrada em 29 de setembro de 2022.

Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 43.010.601/0001-98

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A quarta chamada de capital da 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 14.893 com valor unitário de R\$ 100,00 totalizando 148.350 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de dezembro de 2022 e encerrada em 06 de janeiro de 2023.

A quinta chamada de capital da 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 41.035 com valor unitário de R\$ 100,00 totalizando 410.355 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 11 de maio de 2023 e encerrada em 25 de maio de 2023.

A sexta chamada de capital da 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 30.646 com valor unitário de R\$ 100,00 totalizando 305.300 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 20 de setembro de 2023 e encerrada em 29 de setembro de 2023.

A sétima chamada de capital da 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 11 com valor unitário de R\$ 100,00 totalizando 100 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 08 de janeiro de 2024 e encerrada em 11 de janeiro de 2024.

8.3. Amortização de cotas

O Fundo pode amortizar as suas cotas a critério do Consultor Imobiliário ou do Gestor, conforme o caso, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o Período de Investimentos o Consultor Imobiliário ou o Gestor, conforme o caso poderá utilizar os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo para aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	385	385
	385	385

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas. (2024 - R\$ 37), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5. Reserva de contingência

Para suprir inadimplência e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência são aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes destas aplicações podem ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, é procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	40.878	12.670
Patrimônio líquido inicial	149.439	136.795

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas	-	11
Gastos com colocação de cotas	-	(37)
	-	(26)

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.244	0,72%	1.244	0,86%
Receitas operacionais	230	0,16%	772	0,53%
	1.474	0,88%	2.016	1,39%
	172.224		144.330	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6, 10 e 13.

Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 43.010.601/0001-98
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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, serviço 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 2.

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 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

31/12/2025				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	1.370	-	1.370
Cotas de fundos imobiliários - FIs - negociados em bolsa	133.906	-	-	133.906
Total do ativo	133.906	1.370	-	135.276
31/12/2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	14.686	-	14.686
Ações de companhias fechadas	47.300	-	79.547	126.847
Total do ativo	47.300	14.686	79.547	141.533

As demonstrações das mudanças das Operações compromissadas e ações de companhias abertas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) respectivamente.

16. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

17. Outras informações

- 17.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 17.2 Em 12 de junho de 2025, foram deliberadas as seguintes matérias:

Nos termos do item 6.19 do Regulamento do Fundo, tendo em vista a obtenção de registro pelo Consultor Imobiliário na CVM, como administradora de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", aprovar a alteração do Regulamento para formalizar a assunção da gestão da carteira do Fundo, a partir do fechamento dos mercados do dia 12 de junho de 2025 ("Data da Transferência") pela CY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.063, 10º andar, mezanino, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 18.596.891/0001-56, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 19.871, de 03 de junho de 2022 ("GESTOR"), sendo destituída, portanto, do cargo de Consultor Imobiliário.

Adaptar o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas abaixo.

Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da CLASSE ÚNICA DE COTAS do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "CYRELA DESENVOLVIMENTO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e a nova Classe Única será denominada "CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CYRELA DESENVOLVIMENTO LOGISTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA";

Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA" do Anexo I do Novo Regulamento;

18. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *