



Grant Thornton

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

Período de 21 de junho de 2022 (data do início das atividades do Fundo) a
31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período de 21 de junho de 2022 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022	10

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

Aos Cotistas e à Administradora do
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 ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 21 de junho de 2022 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, a posição patrimonial e financeira do Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 21 de junho de 2022 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, estão 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, 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Ações de companhias fechadas

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2 – Aplicações financeiras de caráter imobiliário)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é destinado a investidores qualificados. Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo concentrava seus investimentos em ações de companhia de capital fechado avaliadas pelo seu custo de aquisição no montante de R\$ 47.285 mil, o equivalente à 97,49% do seu Patrimônio Líquido. O reconhecimento contábil pelo custo de aquisição decorre do fato do valor investido na aquisição da Companhia representar o melhor valor justo na data-base. Em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos nas companhias investidas através do contrato social e procedimentos de circularização; **(iii)** obtivemos o balanço patrimonial e a composição da carteira das companhias investidas na data-base da nossa auditoria e avaliamos a composição e perfil de risco do investimento e a existência de algum assunto significativo; **(iv)** conciliação contábil da carteira de investimento das companhias, bem como validação da existência e valorização dos ativos; **(v)** análise e verificação da totalidade dos contratos de compra e venda das ações; **(vi)** exame da liquidação financeira das integralizações realizadas no período; e **(vii)** 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 dos ativos e o resultado obtido no período, foram adequados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora 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 Imobiliários 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 Administradora 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;
- Concluímos 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.

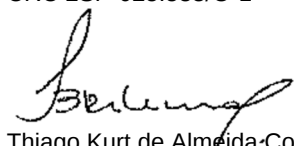
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, 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 período 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, 17 de março de 2023

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



Thiago Kurt de Almeida-Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260.164/O-4

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)****Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL
Circulante			
Disponibilidades			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Operações compromissadas	5.1	937	1,94%
Outros créditos		344	0,71%
		1.281	2,65%
Não circulante			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	5.2	47.285	97,49%
		47.285	97,49%
Total do ativo		48.566	100,14%
Passivo	Nota	31/12/2022	% PL
Circulante			
Provisões e contas a pagar		66	0,14%
Total do passivo		66	0,14%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	47.456	97,85%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(227)	-0,47%
Lucros/ (Prejuízos) acumulados		1.271	2,62%
Total do patrimônio líquido		48.500	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		48.566	100,14%

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

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)****Demonstração do resultado do período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações)
a 31 de dezembro de 2022**

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

	Nota	Período de 21/06/2022 a 31/12/2022
Outros ativos financeiros		
Receitas de operações compromissadas		1.526
		1.526
Despesas operacionais		
Taxa de administração	6 e 10	(221)
Outras receitas/(despesas) operacionais	10	(34)
		(255)
Lucro líquido do período		1.271
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	473.400
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		2,68
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		102,45

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

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)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros/ (Prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos integralizadas em 21 de junho de 2022	8.2	47.456	-	-	47.456
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(227)	-	(227)
Lucro líquido do período		-	-	1.271	1.271
Em 31 de dezembro de 2022		<u>47.456</u>	<u>(227)</u>	<u>1.271</u>	<u>48.500</u>

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

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)****Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	Período de 21/06/2022 a 31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração		(178)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(12)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(343)
Caixa líquido das atividades operacionais		(533)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de operações compromissadas		1.526
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2	(47.285)
Caixa líquido das atividades de investimento		(45.759)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	47.456
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(227)
Caixa líquido das atividades de financiamento		47.229
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		937
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		937

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

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 do período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de junho de 2022, com prazo de 7 anos de duração contado da data da primeira integralização de cotas, destinado a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo iniciado suas operações em 21 de junho de 2022.

O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM 472, 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 benfeitorias 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 período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022, não houve negociação de cotas

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 17 de março de 2023.

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.

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 do período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

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/período, 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

3.4 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 (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) 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;

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 do período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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.

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 administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

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

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 do período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma				
5. Aplicações financeiras				
As aplicações financeiras estão representadas por:				
5.1 De caráter não imobiliário				31/12/2022
Operações compromissadas				937
				937
Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Notas do tesouro nacional ("NTN") com vencimento em 02/01/2023				
5.2 De caráter imobiliário				
Ações de companhias fechadas				31/12/2022
				47.285
				47.285
Circulante				-
Não circulante				47.285

Empresa	Existência de controle	Quantidade de ações detidas	Participação no capital	Total
Embu Investimentos Imobiliários e Participações Ltda.(a)	Não	29.320.543	40%	28.093
CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	Sim	15.133.850	60%	19.192
				47.285

(a) Embu Investimentos Imobiliários e Participações Ltda., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.721.406/0001-05, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 12º andar, Sala 21 (parte), CEP 04538-132; a Sociedade atua no setor de planejamento, construção, venda e aluguel de empreendimentos imobiliários; De acordo com os termos e condições previstos no Contrato, o Comprador deseja adquirir da Vendedora 29.320.543 ações de emissão da Sociedade, representando 40% do capital da Sociedade ("Ações"), bem como todos os direitos relativos a tais Ações; 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., sociedade empresária de responsabilidade limitada unipessoal, inscrita no CNPJ sob o nº 42.787.052/0001-08, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 12º andar, Sala 21 (parte), CEP 04538-132; a Sociedade atua no setor de planejamento, construção, venda e aluguel de empreendimentos imobiliários, em especial os imóveis localizados em São Paulo, Estado de São Paulo; De acordo com os termos e condições previstos no Contrato, o Comprador deseja adquirir da Vendedora 15.133.850 quotas de emissão da Sociedade, representando 60% do capital da Sociedade ("Quotas"), livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus, bem como todos os direitos relativos a tais Quotas; 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.

Para as ações de companhias fechadas sem negociação em bolsa foram considerados os preços de recentes negociações dos investimentos realizada pelo Fundo junto a terceiros, neste caso, o custo de aquisição.

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 do período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022	
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma	
Movimentação do período:	
Saldo inicial	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	47.285
Saldo em 31 de dezembro de 2022	47.285

6. Encargos e taxa de administração

	31/12/2022
Taxa de administração	221
	221

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 1,00% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (i) capital subscrito, ou (ii) caso as Cotas 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 das Cotas, como por exemplo, o IFIX, o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês imediatamente anterior ao do pagamento da Taxa de Administração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); que engloba os serviços de administração, controladoria, gestão, consultoria e custódia, e deve ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador, incluindo, mas não se limitando, ao Consultor Imobiliário ou ao Gestor, conforme o caso. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Pela prestação dos serviços descritos Regulamento e no Contrato de Consultoria ou no Contrato de Gestão, conforme o caso, o Consultor Imobiliário ou o Gestor, conforme o caso, faz jus a parcela da Taxa de Administração prevista no Contrato de Consultoria ou no Contrato de Gestão, conforme o caso, que poderá ser paga diretamente pelo Fundo ("Remuneração do Consultor Imobiliário/Gestor"). O pagamento da Remuneração do Consultor Imobiliário/Gestor é realizado mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

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:

Rendimentos	31/12/2022
Lucro líquido do período	1.271
Despesas operacionais	23
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	1.294
Rendimentos apropriados	1.294
Retenção de rendimentos (*)	(1.294)
Rendimentos líquidos pagos no período	-
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos)	-
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

(*) Através de procedimento de consulta formal iniciado em 1º de dezembro de 2022 foi aprovada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo, desde seu início até o segundo semestre de 2023.

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

		31/12/2022	
		Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas		473.400	47.456
		473.400	47.456
Valor por cota (valor expresso em reais)			100,25

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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.

No período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2022
Gastos com colocação de cotas	227
	227
No período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$227, 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.

No período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2022
Lucro líquido do período	1.271
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	47.456
Gastos com colocação de cotas	(227)
	47.229
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	2,69%

(*) 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

	31/12/2022	
	Valores	Percentual
Taxa de administração	221	0,64%
Despesas/(receitas) operacionais	34	0,10%
	255	0,74%
Patrimônio líquido médio do exercício		34.294

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 do período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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, artigo 40 da IN 1.585.

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

O serviço de tesouraria e 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 e 13.

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:

Ativos	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	937	-	937
Ações de companhias fechadas	47.285	-	-	47.285
Total do ativo	47.285	937	-	48.222

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.

17. Outras informações

17.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 21 de junho de 2022 a 31 de dezembro de 2022, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes 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 Durante o período de 22 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022, não houve alterações no regulamento do Fundo.

18. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2022 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *