

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 nº 24288-033-PB

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	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

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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, 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 (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.

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 2023, o Fundo concentrava seus investimentos em ações de companhia de capital fechado avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$ 126.847 mil, o equivalente à 92,73% do seu Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborada por especialista e último valor de negociação. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. 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)** revisão do laudo das propriedades avaliadas à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** 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; **(v)** conciliação contábil da carteira de investimento das companhias, bem como validação da existência e valorização dos ativos; **(vi)** exame da liquidação financeira das integralizações realizadas no exercício; 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 exercício, 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 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, 01 de março 2024

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



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ 076.774/O-7

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)****Balanços patrimoniais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de reais

Ativo	Notas	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Disponibilidades					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5.1	9.647	7,05%	937	1,94%
Outros créditos	17.2	445	0,33%	344	0,71%
		10.092	7,38%	1.281	2,65%
Não circulante					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2	126.847	92,73%	47.285	97,49%
		126.847	92,73%	47.285	97,49%
Total do ativo		136.939	100,11%	48.566	100,14%
Passivo	Notas	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar	17.3	144	0,11%	66	0,14%
		144	0,11%	66	0,14%
Total do passivo		144	0,11%	66	0,14%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	124.349	90,90%	47.456	97,85%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(348)	-0,25%	(227)	-0,47%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		12.794	9,35%	1.271	2,62%
Total do patrimônio líquido		136.795	100,00%	48.500	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		136.939	100,11%	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)****Demonstrações de resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2023
e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

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

	Notas	31/12/2023	21/06/2022 a 31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	5.2	11.485	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		11.485	-
Outros ativos financeiros			
Receitas de operações compromissadas		1.970	1.526
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(339)	-
		1.631	1.526
Despesas operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(1.481)	(221)
Outras receitas/(despesas) operacionais	10	(112)	(34)
		(1.593)	(255)
Lucro líquido do exercício/período		11.523	1.271
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	1.241.747	473.400
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		9,28	2,68
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		110,16	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)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 21 de junho de 2022	8	47.456	-	-	47.456
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(227)	-	(227)
Lucro líquido do período		-	-	1.271	1.271
Saldo em 31 de dezembro de 2022		47.456	(227)	1.271	48.500
Cotas de investimentos integralizadas	8	76.893	-	-	76.893
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(121)	-	(121)
Lucro líquido do exercício		-	-	11.523	11.523
Saldo em 31 de dezembro de 2023		124.349	(348)	12.794	136.795

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)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>21/06/2022 a 31/12/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(1.421)	(178)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(94)	(12)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(440)	(343)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.955)	(533)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de operações compromissadas		1.970	1.526
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2	(68.077)	(47.285)
Caixa líquido das atividades de investimento		(66.107)	(45.759)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	76.893	47.456
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(121)	(227)
Caixa líquido das atividades de financiamento		76.772	47.229
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		8.710	937
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		937	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período		9.647	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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de 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 juho 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 (CYLD11). Durante período de 21 de junho de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2023, 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 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 01 de março de 2024.

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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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:

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 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.

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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Operações compromissadas

31/12/2023	31/12/2022
9.647	937
9.647	937

Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional (NTN-B). São operações com compromisso de revenda em 02/01/2024, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

5.2 De caráter imobiliário

Ações de companhias fechadas

31/12/2023				
Empresa	Existência de controle	Quantidade de ações detidas	Participação no capital	Total
(a) Embu Investimentos Imobiliários e Participações Ltda (*)	Não	27.320.543	40%	33.743
(b) CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	Sim	29.776.850	60%	45.804
(c) Cyrela Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	Não	17.825.554	40%	19.102
(d) Cyrela Alpina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	Não	19.166.372	40%	28.198
				126.847
31/12/2022				
Empresa	Existência de controle	Quantidade de ações detidas	Participação no capital	Total
(a) Embu Investimentos Imobiliários e Participações Ltda.	Não	29.320.543	40%	28.093
(b) CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sim	15.133.850	60%	19.192
				47.285

(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.

Na 2ª alteração do contrato social foi aprovado o grupamento das quotas da companhia ao fator de 1,15797, de modo que o total de 73.301.357 quotas, com valor nominal e unitário de R\$0,86 cada, passou a ser dividido em 63.301.357 quotas, com valor nominal e unitário de R\$1,00 cada.

(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.

(d) A Cyrela Rosa 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.

(d) 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.

(*) O valor justo das companhias mencionadas nos itens (a) e (b) estão suportados por laudos de avaliação elaborados para data-base de Setembro/2023, pela empresa Colliers International do Brasil e aprovados pela administração em janeiro de 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.

(**) As investidas (c) e (d) estão 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
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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de 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
Aquisição de ações de companhias fechadas	68.077
Ajuste a valor justo de resultado com ações de companhias abertas	11.485
Saldo em 31 de dezembro de 2023	126.847

6. Encargos e taxa de administração

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	1.481	221
	1.481	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	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício/período	11.523	1.271
Ajuste ao valor justo com imóveis	(11.485)	-
Despesas operacionais	18	23
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	56	1.294
Retenção de rendimentos (*)	(56)	(1.294)
Rendimentos declarados	-	-

(*) 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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas	31/12/2023		31/12/2022	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
	1.241.747	124.349	473.400	47.456
	<u>1.241.747</u>	<u>124.349</u>	<u>473.400</u>	<u>47.456</u>
Valor por cota (valor expresso em reais)		<u>100,14</u>		<u>100,25</u>

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 1º 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 1º 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 1º 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.

A quarta chamada de capital da 1º 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 1º 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 1º 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 1º emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 10 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas	31/12/2023	31/12/2022
	121	227
	<u>121</u>	<u>227</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$121, 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício/período Patrimônio líquido inicial	31/12/2023	31/12/2022
	11.523	1.271
	<u>48.500</u>	<u>-</u>

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas	76.893	47.456
Gastos com colocação de cotas	(121)	(227)
	76.772	47.229
	9,20%	2,69%

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

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.481	1,56%	221	0,64%
Despesas/(receitas) operacionais	112	0,33%	34	0,10%
	1.593	1,89%	594	1,73%
	94.795		34.294	

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, 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	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	9.647	-	9.647
Ações de companhias fechadas	47.300	-	79.547	126.847
Total do ativo	47.300	9.647	79.547	136.494
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	-	48.222	-	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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022, 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 2023, 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 31 de dezembro de 2023, o saldo de outros créditos monta a R\$ 445 (2022 - R\$ 344) e está representado por IR a compensar de renda fixa.

17.3 Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de provisão de contas a pagar monta a R\$ 144 (2022 - R\$ 66) e está representado principalmente por taxa de administração e auditoria.

17.4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.
A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

17.5 Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 21 de junho de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022, não houve alterações no regulamento do Fundo.

18. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2023 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

* * *