

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos
e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., 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 Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto 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.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Veja nota explicativa nº 6 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 477.983 mil, correspondente a 97,21% do patrimônio líquido do Fundo, que são mensurados e registrados pelo valor justo com base no método de fluxo de caixa descontado, os quais são preparados por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizadas na preparação desses estudos, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização;
- analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento, bem como suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2023.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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 administração 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 a Administração, 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, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP-281835/O-2

CNPJ: 35.754.164/0001-99

BALANÇOS PATRIMONIAIS

(SalDOS em milhares de reais)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 35.754.164/0001-99
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

COMPOSIÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Resultado com Propriedades para Investimento		41.386	40.799
Receita de Aluguéis	7	40.669	40.448
Ajuste a Valor Justo	6	1.717	965
Despesa com Condomínio		(1.000)	(614)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		813	267
Resultado com cotas de fundos Imobiliários	5	813	267
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		504	372
Operações Compromissadas		504	372
Outras despesas		(5.232)	(6.545)
Despesa de taxa de administração	12 e 13	(619)	(633)
Despesa de taxa de gestão	12 e 13	(3.346)	(3.365)
Despesa com Distribuição	13	-	(238)
Auditoria Externa	13	(67)	(33)
Taxa de Fiscalização CVM	13	(40)	(40)
Despesa com IR	13	-	(5)
Despesa com Serviços Financeiros	13	(66)	(70)
Consultoria Imobiliária	13	(626)	(1.190)
Consultoria Jurídica	13	(90)	(290)
Despesa de Serviços Técnicos Especializados	13	(69)	(276)
Despesa com seguros	13	-	(295)
Outras (despesas) receitas	13	(309)	(110)
RESULTADO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS		37.470	34.894

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Notas	Capital Social	Gastos na emissão de cotas	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021		499.154	(19.202)	9.643	-	489.595
Resultado do exercício		-	-	-	34.894	34.894
Destinações						
Distribuição de Dividendos	17	-	-	-	(34.741)	(34.741)
Reserva de Lucros		-	-	153	(153)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022		499.154	(19.202)	9.796	-	489.748
Resultado do exercício		-	-	-	37.470	37.470
Destinações						
Distribuição de Dividendos	17	-	-	-	(35.540)	(35.540)
Reserva de Lucros		-	-	1.931	(1.931)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023		499.154	(19.202)	11.727	-	491.679

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO*Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**(Em milhares de Reais)*

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido do Exercício	37.470	34.894
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a Valor Justo	(1.717)	(965)
Resultado com cotas de fundos Imobiliários	813	267
Variação de ativos		
Contas a Receber de Aluguéis	913	(897)
Fundos de Investimento Imobiliário	754	307
Dividendos a Receber de FII	-	28
Gastos com Projetos	377	42
Outras contas a receber	76	(21)
Variação de passivos		
Depósitos em Garantias de Aluguel	1.066	-
Taxa de Administração a Pagar	-	10
Taxa de Gestão a Pagar	(71)	59
Auditoria a Pagar	(8)	33
Taxa de Distribuição a Pagar	(80)	(23)
Outros Valores a Pagar	617	(63)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	40.210	33.671
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento		
Propriedades para investimento	(1.080)	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(1.080)	-
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de Dividendos	(35.440)	(34.691)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(35.440)	(34.691)
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.690	(1.020)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	3.937	4.957
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	7.627	3.937
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	3.690	(1.020)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

O Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo possui prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 05 de agosto de 2020.

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, bem como, exemplificativamente, Fundos de investimento, Fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido: (i) diretamente, mediante a aquisição de imóveis logísticos ou industriais, construídos ou em construção, localizados no território nacional, e/ou direitos reais sobre tais imóveis, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam em Imóveis; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam no mínimo 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis; (d) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (e) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de investimento imobiliário.

Os investimentos em Fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Instrução CVM nº 472/08 (revogada, conforme descrito na nota 3.1), da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2024.

3. Resumo das políticas contábeis materiais

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independente do recebimento ou pagamento.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento em até 90 dias da data da contratação.

c. Cotas de Fundos de investimentos imobiliários

As cotas de Fundos de investimento imobiliários são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos Fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de Fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos imobiliários”.

d. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. As propriedades para investimentos estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, consequente de uma transação entre partes não relacionadas os quais os valores da transação foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

O custo inclui as despesas diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor de venda e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

Mensuração após o reconhecimento

Após o reconhecimento inicial do custo e dos custos subsequentes, as propriedades para investimento passam a ser avaliadas pelo critério do valor justo.

e. Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária, em contrapartida o resultado do exercício na rubrica “Receita de Aluguéis”.

f. Provisão para perdas - Aluguel

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

g. Provisões de ativos e passivos contingentes

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 ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrências de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

h. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

3.1 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo mantinha R\$ 15 (R\$ 22 em 2022) depositados em conta corrente junto ao banco da Vortex e aplicações financeiras no montante de R\$ 7.612 (R\$ 3.915 em 2022) representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

5. Cotas de Fundos Imobiliários

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo possui os seguintes investimentos em cotas:

Cotas de Fundos imobiliários	Quantidade	Exercício	Valor	Total	Faixa de Vencimento
VILG11 - FII Vinci Logística	87.099	31/12/2023	8.646	8.646	Sem Vencimento
VILG11 - FII Vinci Logística	102.197	31/12/2022	10.213	10.213	Sem Vencimento

O Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo investido") é um Fundo de investimento imobiliário, constituído em 13 de maio de 2016 e tendo realizado sua primeira integralização de cotas em 10 de dezembro de 2018. O Fundo investido foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda,

bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo investido visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo investido poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo apurou resultado positivo de R\$ 813 de resultado com cotas de fundos imobiliários (resultado positivo de R\$ 267 em 2022).

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo possui os seguintes investimentos:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Galpão RDN	186.080	184.880
Galpão Itatiaia	234.180	233.780
Galpão Postall	28.122	27.641
Galpão Solística	29.601	28.886
TOTAL	477.983	475.187

I. Galpão RDN

Em 21 de agosto de 2020 o Fundo adquiriu o imóvel localizado na Cidade de Ribeirão das Neves, Estado de Minas Gerais, na Avenida José Carlos Costa, nº 688, objeto da matrícula nº 24.293 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão das Neves ("Imóvel"), com área construída de 26.618,04 m², pelo montante de R\$ 175.600.

A aquisição do Ativo (Imóvel RDN), incluindo o pagamento das dívidas, totalizou um montante de R\$ 175.600.

Em 31 de dezembro de 2023 o galpão registrado a valor justo no Fundo é de R\$ 186.080 (R\$ 184.880 em 2022).

II. Galpão Itatiaia

Em 21 de agosto de 2020 o Fundo adquiriu o imóvel localizado na Avenida Industrial Alda Bernardes de Faria e Silva, nº 1.881, na Cidade de Itatiaia, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 3.467 do Ofício Único do Município de Itatiaia, no qual foi parcialmente desenvolvido o Complexo Logístico Multimodal Itatiaia. O referido complexo é constituído por 3 setores condominiais: (a) 1º Sub Condomínio Galpões I, constituído pelo Imóvel SEB; (b) 2º Sub Condomínio Galpões II, constituído por 28 Unidades Autônomas, dividido em (b.i) Bloco 200 com 11 Galpões, objeto das matrículas nºs 4.988 a 4.998, todas do Ofício Único do Município de Itatiaia ("Bloco 200"); (b.ii) Bloco 300 com 11 galpões, objeto das matrículas nºs 4.999 a 5.009, todas do Ofício Único do Município de Itatiaia; (b.iii) Bloco 400 com 5 Galpões, objeto das matrículas nº 5.010 a 5.014, todas do Ofício Único do Município de Itatiaia; e (b.iv) Bloco 500 com 1 Galpão objeto da matrícula nº 5.015 do Ofício Único do Município de Itatiaia; e (c) 3º Sub Condomínio Pátio de Cargas objeto da matrícula nº 5.016

do Ofício Único do Município de Itatiaia (“Parque Intermodal” e em conjunto com o Bloco 200, o “Imóvel SPE”), pelo montante de R\$ 226.066.

Em 31 de dezembro de 2023 o galpão registrado a valor justo no Fundo é de R\$ 234.180 (R\$ 233.780 em 2022).

III. Galpão Postall

Em 9 de setembro de 2021 o Fundo adquiriu o imóvel localizado na cidade de Jundiaí, Av. Nossa Senhora Auxiliadora, nº 831, Gleba B-1, Bairro dos Fernandes, que possui área bruta locável de 9.956 m², pelo montante de R\$ 24.504.

Em 31 de dezembro de 2023 o galpão registrado a valor justo no Fundo é de R\$ 28.122 (R\$ 27.641 em 2022).

IV. Galpão Solística

Em 1 de setembro de 2021 o Fundo adquiriu o imóvel localizado na cidade de Jundiaí, Av. Nossa Senhora Auxiliadora, nº 901, que possui área bruta locável de 9.177 m², pelo montante de R\$ 26.600.

Em 31 de dezembro de 2023 o galpão registrado a valor justo no Fundo é de R\$ 29.601 (R\$ 28.886 em 2022).

Movimentação dos imóveis

Descrição	Valor de Custo	Valor Contábil 31/12/2022	Gastos Ativados	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil 31/12/2023
Galpão RDN	175.600	184.880	919	280	186.080
Galpão Itatiaia	226.066	233.780	-	400	234.180
Galpão Postall	24.504	27.641	160	321	28.122
Galpão Solística	26.600	28.886	-	715	29.601
TOTAL	452.770	475.187	1.080	1.717	477.983

Descrição	Valor de Custo	Valor Contábil 31/12/2021	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil 31/12/2022
Galpão RDN	175.600	184.799	81	184.880
Galpão Itatiaia	226.066	233.541	239	233.780
Galpão Postall	24.504	27.177	464	27.641
Galpão Solística	26.600	28.705	181	28.886
TOTAL	452.770	474.222	965	475.187

Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a Binswanger Brasil, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base de novembro de 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Binswanger Brasil, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base de novembro de 2022.

As avaliações dos imóveis foram realizadas pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles considerou-se a venda hipotética das propriedades descontando as despesas de comercialização.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Foram utilizadas as seguintes taxas de desconto

Imóveis	Taxa de desconto		Taxa de Capitalização		Vacância	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Galpão Itatiaia	7,75% a.a	8,00% a.a	7,50% a.a	7,5% a.a.	0%	0%
Galpão RDN	8,50% a.a	8,50% a.a	8,25% a.a	8,00% a.a.	4%	4%
Galpão Postal	8,25% a.a	8,50% a.a	8,00% a.a	8,25% a.a.	0%	0%
Galpão Solística	8,00% a.a	8,25% a.a	7,75% a.a	8,00% a.a.	0%	0%

7. Contas a Receber de Aluguéis

Galpão Itatiaia: também conhecido como Complexo Logístico Multimodal Itatiaia está com ocupação física e financeira de 100%. Da ocupação, 94% da receita imobiliária dos imóveis de Itatiaia está vinculada a contratos atípicos – Built-to-Suit (“BTS”), – com a Groupe SEB, com encerramento em maio de 2026 e com a multiterminais, com encerramento em junho de 2026. O remanescente da ocupação financeira, referente a 6%, está atrelado a um contrato típico com a Xerox.

Galpão RDN (Refrigerado Ribeirão das Neves): está com ocupação financeira de 100%. O galpão encontra-se locado para os seguintes locatários: (a) BRF S.A.: data de início do contrato em 11 de março de 2012 com vencimento em 31 de março de 2027; (b) Pif Paf: data de início do contrato em 1º de março de 2022 com vencimento em 28 de fevereiro de 2027 e (c) Lava Jato: data de início do contrato em 1º de setembro de 2013 com vencimento de contrato indeterminado.

No mês de dezembro, conforme Fato Relevante divulgado em 21 de dezembro de 2022, o Fundo comunicou que foi notificado pelo locatário Pif Paf sobre a rescisão antecipada do contrato de locação do módulo ocupado (8.875 m²) no Ativo Ribeirão das Neves. Conforme condições do contrato de locação, deverá ser cumprido aviso prévio de 6 meses até a efetiva

desocupação do imóvel, devendo ainda ocorrer pagamento de multa por rescisão antecipada na data da desocupação.

No mês de dezembro, conforme Fato Relevante divulgado em 15 de dezembro de 2023 o Fundo celebrou o contrato de locação para 4.061 m² de área bruta locável no Ativo “Ribeirão das Neves” para a empresa MMS Armazenagem e Logística S.A. (“Locatário”). O contrato de locação, no formato típico, tem prazo de duração de 60 meses (5 anos), tendo início em 01 de dezembro de 2023.

Galpão Postall: é um galpão logístico 100% locado, por meio de contrato típico, para a Postall Transporte e Armazenagem Ltda., empresa do setor logístico. A operação do inquilino no ativo é dedicada para a Monster Energy (empresa de bebidas energéticas). A partir do pagamento da primeira parcela do contrato de compra e venda, o Fundo já faz jus à totalidade dos aluguéis provindos do Galpão Postall. O Contrato de locação teve início em 16 de março de 2021 e tem prazo de 60 meses.

Galpão Solística: é um galpão logístico 100% locado, por meio de contrato típico, para a AGV Logística, operador logístico associado à Solística, empresa de logística do grupo FEMSA. O Contrato de locação teve início em 28 de fevereiro de 2014 e tem prazo de 120 meses.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os valores que compõe os aluguéis a receber estão assim representados:

Prazo	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	2.496	3.409

No exercício, o Fundo recebeu a título de receita de aluguel o montante de R\$ 40.669 (R\$ 40.448 em 2022).

a. Provisão para perdas - Aluguel

Os créditos referentes ao aluguel dos galpões são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia “*Lifetime expected credit loss*”, que a Administradora utiliza o modelo de “*aging list*”, utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver inadimplência nos contratos de aluguel.

8. Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco Mercado

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo não realização destes investimentos a não realização de

investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os Fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Gestor desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de Liquidez: Os Fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate

de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de

aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os Fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco dos Ativos Imobiliários

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Outros Riscos

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço e poderão adquirir ativos de empresas que sejam do mesmo grupo econômico ou de outros Fundos geridos pela gestora. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da

Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

10. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de Fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos Fundos investidos e as operações compromissadas estão custodiadas na SELIC.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 4.991.535,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 98,5024 em 31 de dezembro de 2023.

O patrimônio líquido está representado por 4.991.535,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 98,1157 em 31 de dezembro de 2022.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio nos exercícios foi a seguinte:

Exercício	Rentabilidade	Patrimônio Líquido médio
De 01/01/2023 a 31/12/2023	7,91%	490.172
De 01/01/2022 a 31/12/2022	7,37%	490.578

O cálculo da rentabilidade desconsidera os efeitos das distribuições do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. Taxa de administração

A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, de 1,13% incidente sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo, no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado que será devido o valor mínimo mensal de R\$ 125 durante os 3 (três) primeiros meses após a data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do Fundo e de R\$ 135 após o referido período.

A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida à administradora e à Gestora, os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas.

A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”).

Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

Não será cobrada qualquer taxa de performance pelo Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com taxa de administração o foi de R\$ 619 (R\$ 633 em 2022).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com taxa de gestão foi de R\$ 3.346 (R\$ 3.365 em 2022).

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo possuía os seguintes valores a pagar:

Valores a pagar	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de Administração	52	52
Taxa de Gestão	241	313

13. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 490.171 (2022 – R\$ 490.578) foram os seguintes:

Demais despesas	31/12/2023		31/12/2022	
	Valor	(%) PL médio	Valor	(%) PL médio
Despesa de Taxa de Administração	(619)	(0,13%)	(633)	(0,13%)
Taxa Gestora	(3.346)	(0,68%)	(3.365)	(0,69%)
Despesa com Distribuição	-	-	(238)	(0,05%)
Auditoria Externa	(67)	(0,01%)	(33)	(0,01%)
Taxa de Fiscalização CVM	(40)	(0,01%)	(40)	(0,01%)
Despesa com IR	-	-	(5)	-
Despesa com Serviços Financeiros	(66)	(0,01%)	(70)	(0,01%)
Consultoria Imobiliária	(626)	(0,13%)	(1.190)	(0,24%)
Consultoria Jurídica	(90)	(0,02%)	(290)	(0,06%)
Despesa com Seguros	-	-	(295)	(0,06%)
Despesa de Serviços Técnicos Especializados	(69)	(0,01%)	(276)	(0,06%)
Outras (despesas) receitas	(309)	(0,06%)	(109)	(0,02%)
Total	(5.232)	(1,06%)	(6.545)	(1,34%)

14. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas inicialmente, até 4.300.000 Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 cada, na data da 1ª integralização de Cotas do Fundo, perfazendo o montante de até R\$ 430.000, observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em até 20% com o exercício, total ou parcial, de opção de lote adicional, totalizando, desse modo, até 860.000 Cotas, conforme a demanda apurada após a conclusão de processo de coleta de intenção de investidores, a ser realizado nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), conforme procedimento a ser descrito nos prospectos do Fundo, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 cada, perfazendo o montante total de até R\$ 86.000. O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da 1ª emissão do Fundo será definido no prospecto e demais documentos da oferta.

No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, observada a hipótese de subscrição parcial das Cotas, a Administradora deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 1.900.000 Cotas, correspondente a R\$ 190.000 na Data de Emissão, e a regulamentação aplicável.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve novas integralizações.

b. Amortização e resgate de cotas

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Nos exercícios findos em 31 e dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

c. Negociação das cotas em mercado secundário

As Cotas do Fundo serão admitidas, exclusivamente, à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05, com o código de negociação PATL11.

2023	Cotação	2022	Cotação
28/12/23	69,00	29/12/22	70,33
30/11/23	63,30	30/11/22	72,70
31/10/23	66,35	31/10/22	80,37
29/09/23	73,17	30/09/22	84,00
31/08/23	73,17	31/08/22	78,57
31/07/23	73,43	29/07/22	73,40
30/06/23	75,63	30/06/22	77,20
31/05/23	65,85	31/05/22	77,43
29/04/23	65,04	29/04/22	76,86
31/03/23	63,50	31/03/22	74,69
28/02/23	62,48	25/02/22	78,00
31/01/23	68,00	31/01/22	74,32

15. Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento mobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados e recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

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 incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

16. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas partes relacionadas, a Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas. No exercício, o Fundo realizou as seguintes transações com partes relacionadas:

Despesas	Instituição	Relacionamento
Taxa de Administração	Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.	Administradora
Taxa de Gestão	Vbi Real Estate Gestão de Carteiras S.A.	Gestora

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	Vbi Real Estate Gestão de Carteiras S.A.	Gestora

Adicionalmente, além das transações descritas acima, o Fundo também realizou as seguintes transações com partes relacionadas:

a. Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo em conta corrente é de R\$ 15 (R\$ 22 em 2022).

17. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram distribuídos a título de lucro caixa o montante de R\$ 35.540 (R\$ 34.741 em 2022).

Ativos Imobiliários	2023	2022
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	42.005	39.551
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(773)	(92)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(1.064)	(910)
Resultado líquido de imóveis para renda	40.168	38.549
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	833	870
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	833	870
Resultado líquido dos ativos imobiliários	41.001	39.419
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	-	570
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	515	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	515	570

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023

Outras receitas/despesas

(-) Taxa de administração	(4.036)	(3.928)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(611)	(1.260)
(-) Auditoria independente	(75)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(153)	(130)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(1)	(165)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(90)	(401)
(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	-	(9)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	-	(19)
(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista	-	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(2)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	<u>(155)</u>	<u>(168)</u>
Total de outras receitas/despesas	(5.123)	(6.081)

Resultado contábil anual líquido

36.393	33.908
---------------	---------------

Rendimentos declarados

	35.440	31.846
Dividendos declarados e pagos até o 15º dia do mês subsequente	2.995	2.895
Total distribuído	38.435	34.741
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa	97,38%	102,46%

18. Política de Divulgação de informações

A Administradora divulgará as informações eventuais sobre o Fundo, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.vortex.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações acima especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

A Administradora deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo, nos termos da regulamentação específica.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

20. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo 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 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 ativo estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Ativos ao valor justo por meio do Resultado	2023			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de Fundos	8.646	-	-	8.646
Propriedades para Investimento	-	-	477.983	477.983
Total	8.646	-	477.983	486.629

Ativos ao valor justo por meio do Resultado	2022			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de Fundos	10.213	-	-	10.213
Propriedades para Investimento	-	-	475.187	475.187
Total	10.213	-	475.187	485.400

21. Alterações Estatutárias

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve alterações estatutárias.

22. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não contratou outros serviços da KPMG Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

23. Outros Assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os Fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 1º de abril de 2024.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em Fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em Fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os Fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos Fundos de investimentos imobiliários ("FII"), Fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), Fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os Fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os Fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

24. Eventos Subsequentes

Em 9 de janeiro de 2024 o Fundo efetuou o pagamento dos dividendos provisionados em 31 de dezembro de 2023 no montante de R\$ 2.995.

Conforme Fato Relevante de 13 de março de 2024, o Fundo recebeu no dia 11 de março de 2024 notificação da locatária AGV LOGÍSTICA S.A. ("Solística"), informando sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação do imóvel denominado "Jundiaí 2".

Conforme notificado, a Solística cumprirá o aviso prévio mínimo de 180 (cento e oitenta) dias nos termos e condições do contrato, de modo que a desocupação do ativo deverá ocorrer somente em setembro de 2024, sendo certo que até referida data não é esperado qualquer impacto financeiro no Fundo, uma vez que o aluguel deverá ser pago durante todo o período.

* * *

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O