

www.pwc.com.br

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico

***(CNPJ nº 30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2024
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento
Imobiliário - VBI Logístico
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

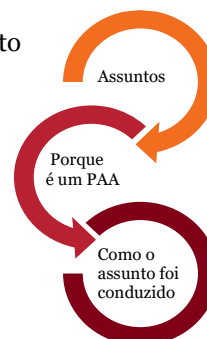
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas 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 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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.





Fundo de Investimento
Imobiliário - VBI Logístico
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Mensuração do valor justo dos investimentos em ações de companhia sem negociação em bolsa e das propriedades para investimento (Notas 3.4, 3.6, 5.2(b) e 8)

A mensuração do valor justo dos investimentos em ações de companhia sem negociação em bolsa e das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, conforme aplicável, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos investimentos em ações de companhia sem negociação em bolsa e das propriedades para investimento.

Para a mensuração do valor justo das ações de companhia sem negociação em bolsa e propriedades para investimento, com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



Fundo de Investimento
Imobiliário - VBI Logístico
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa (Notas 3.5 e 5.2(a))

O Fundo apresenta seus investimentos, também concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa.

A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa.

A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa.

Comparamos os preços utilizados pela Administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.

Obtivemos o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos. Com base nessa informação, analisamos se há alguma modificação no relatório dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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



Fundo de Investimento
Imobiliário - VBI Logístico
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, 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 uma 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 manterem em continuidade operacional.



Fundo de Investimento
Imobiliário - VBI Logístico
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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.

Rio de Janeiro, 16 de setembro de 2024

DocuSigned by:

1295B63D319F49F...
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Fábio Oliveira de Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Disponibilidades		24	0,00%	-	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	146.490	7,35%	9.678	0,71%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (a)	278.507	13,98%	5.493	0,40%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6	11.309	0,57%	10.849	0,80%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(69)	0,00%	-	0,00%
Dividendos a receber		1.535	0,08%	1.557	0,11%
Valores a receber - venda de imóveis	8.2	16.790	0,84%	-	0,00%
Outros valores a receber		89	0,00%	31	0,00%
Outros créditos		45	0,00%	35	0,00%
		454.720	22,82%	27.643	2,03%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (b)	226.758	11,38%	206.400	15,14%
De natureza não imobiliária					
Aplicações vinculadas a depósitos em garantia	7	19.056	0,96%	1.375	0,10%
		245.814	12,34%	207.775	15,24%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		1.195.586	60,00%	1.242.625	91,14%
Obras em andamento		-	0,00%	19.979	1,47%
Ajuste de avaliação ao valor justo		227.038	11,39%	119.906	8,79%
	8	1.422.624	71,39%	1.382.510	101,40%
		2.123.158	106,55%	1.617.928	118,66%
Total do ativo					
Passivo e Patrimônio líquido	Nota	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	32.103	1,61%	22.039	1,62%
Impostos e contribuições a recolher		10	0,00%	7	0,00%
Provisões e contas a pagar	16	2.476	0,12%	1.673	0,12%
Obrigações por captação de recursos	17	-	0,00%	42.076	3,09%
Obrigações por aquisição de imóveis e companhias fechadas	9	76.902	3,86%	73.838	5,42%
		111.491	5,60%	139.633	10,24%
Não circulante					
Obrigações por depósitos em garantia	7	19.056	0,96%	1.375	0,10%
Obrigações por captação de recursos	17	-	0,00%	108.995	7,99%
Obrigações por aquisição de imóveis e companhias fechadas	9	-	0,00%	4.454	0,33%
		19.056	0,96%	114.824	8,42%
		130.547	6,55%	254.457	18,66%
Total do passivo					
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas	13.1	1.791.245	89,89%	1.283.000	94,10%
Gastos com colocação de cotas	13.4	(45.398)	-2,28%	(41.837)	-3,07%
Reserva de contingência	13.5	2.168	0,11%	2.168	0,16%
Lucros acumulados		244.596	12,28%	120.140	8,81%
		1.992.611	100,00%	1.363.471	100,00%
Total do patrimônio líquido					
Total do passivo e patrimônio líquido					
		2.123.158	106,55%	1.617.928	118,66%

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

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	10	124.149	125.417
Receitas de multa e juros sobre contratos de aluguéis		961	369
Provisão para crédito de liquidação duvidosa		(82)	-
		125.028	125.786
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	8.2	94.000	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	8.2	(70.232)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	8.2	(11.078)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.2	118.210	3.513
		130.900	3.513
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de recursos			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	17	(12.645)	(22.250)
		(12.645)	(22.250)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	15	(15)	(24)
Despesas de comissões	15	(100)	(75)
Despesas de condomínio	15	(176)	(215)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	15	(186)	(207)
		(477)	(521)
Resultado líquido de propriedades para investimento		242.806	106.528
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	15.209	734
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(458)	(213)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(4.290)	(146)
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	20.841	15.149
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	15.139	21
		46.441	15.545
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		10.189	3.715
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.969)	(821)
		8.220	2.894
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	15	(696)	(333)
Despesa da avaliação	15	(136)	(118)
Despesa jurídica	15	(398)	(236)
Despesa com taxa de administração	11 e 15	(16.957)	(12.897)
Despesa com taxa de fiscalização da CVM	15	(57)	(57)
Despesa com agente fiduciário	15	(1.477)	(270)
Outras receitas (despesas) operacionais	15	(538)	2.225
		(20.259)	(11.686)
Lucro líquido do exercício		277.208	113.281
Quantidade de cotas integralizadas	13.1	16.118.565	11.775.177
Lucro por cota integralizada - R\$		17,20	9,62
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		123,62	115,79

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

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimento integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros Acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022		1.283.000	(41.837)	2.168	117.108	1.360.439
Lucro líquido do exercício		-	-	-	113.281	113.281
Rendimentos declarados	11	-	-	-	(110.249)	(110.249)
Em 30 de junho de 2023		1.283.000	(41.837)	2.168	120.140	1.363.471
Cotas de investimentos integralizadas	13.2	508.245	-	-	-	508.245
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	(3.561)	-	-	(3.561)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	277.208	277.208
Rendimentos declarados	11	-	-	-	(152.752)	(152.752)
Em 30 de junho de 2024		1.791.245	(45.398)	2.168	244.596	1.992.611

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

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		123.688	124.824
Recebimento de receitas de multas rescisórias		961	369
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(186)	(207)
Pagamento de despesas de condomínio		(176)	(215)
Pagamento de despesas de comissões		(100)	(75)
Pagamento de tributos municipais e federais		(15)	(24)
Pagamento de taxa de administração		(16.563)	(12.769)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(1.495)	1.231
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.966)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		104.148	113.134
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		10.189	3.715
Aquisição de cota de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(282.948)	(87)
Venda de cota de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	-	4.230
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	5.186	-
Recebimento de rendimentos de cota de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	15.209	734
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	(7.549)	(15.467)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	20.863	14.166
Pagamento de obras em andamento	8	-	(31.929)
Recebimento de venda de imóveis para renda	8	77.210	-
Pagamento de benfeitorias, custas de registros e outros	8	(2.274)	(2.053)
Caixa líquido das atividades de investimento		(164.114)	(26.691)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimento integralizadas	13.2	508.245	-
Pagamento de gastos de colocação de cotas integralizadas	13.4	(3.561)	-
Pagamento de juros e amortização de obrigações por captação de recursos	17	(164.603)	(22.048)
Pagamento realizados a securitizadora		(591)	-
Rendimentos pagos	12	(142.688)	(105.623)
Caixa líquido das atividades de financiamento		196.802	(127.671)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		136.836	(41.228)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		9.678	50.906
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		146.514	9.678

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

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 30 de maio de 2018, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado as suas atividades em 09 de novembro de 2018.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos como "Ativos Alvo").

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 explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2024:

LVB11 (Valores expressos em Reais)	Preço de fechamento
Julho	117,40
Agosto	116,70
Setembro	118,69
Outubro	117,29
Novembro	113,54
Dezembro	117,87
Janeiro	118,93
Fevereiro	117,85
Março	119,20
Abril	115,83
Maio	116,10
Junho	111,62

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 16 de setembro 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 e passivos 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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.
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma
V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. 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.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 Reconhecimento de receitas e despesas

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

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.9 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.

3.10 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, estão descritas 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".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.11 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. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

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 Imóveis 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 imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 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.

4.1.9 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).

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

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 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 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.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, 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.

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

5.1 De natureza não imobiliária

As aplicações financeiras estão representadas por:

- (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI
(b) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

	30/06/2024	30/06/2023
	140.474	1.980
	6.016	7.698
	146.490	9.678

(a) Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(b) Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

5.2 De natureza imobiliária

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

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

30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
SBC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (*) (a)	Sim	Logística	134.266	100%	2.074,29	278.507
						278.507

30/06/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	Renda	56.469	0,79%	97,28	5.493
						5.493

(*) Fundo gerido pelo mesmo gestor do Fundo.
(a) Avaliada pelo seu respectivo valor patrimonial (com base na cotação obtida com o Administrador do fundo).

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2022	9.995
Aquisição de cota de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	87
Venda de cota de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	(4.230)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(213)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(146)
Saldo em 30 de junho de 2023	5.493
Aquisição de cota de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	282.948
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(5.186)
Resultado em transações cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(458)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(4.290)
Saldo em 30 de junho de 2024	278.507

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2022	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	734
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(734)
Saldo em 30 de junho de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	15.209
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(15.209)
Saldo em 30 de junho de 2024	-

	30/06/2024	30/06/2023
	226.758	206.400
	226.758	206.400

(b) Ações de companhias fechadas

30/06/2024				
Companhias fechadas	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Aratulog Armazenagem	Sim	11.009.825	70,00%	226.758
				226.758

30/06/2023				
Companhias fechadas	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Aratulog Armazenagem	Sim	11.009.825	70,00%	206.400
				206.400

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2022	206.150
Valor integralizado em companhias fechadas	229
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas (**)	21
Saldo em 30 de junho de 2023	206.400
Capital subscrito em companhias fechadas	5.111
Aquisição de ações de companhias fechadas	108
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas (**)	15.139
Saldo em 30 de junho de 2024	226.758

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A Aratulog Armazenagem S.A. tem por objeto específico e exclusivo a aquisição do imóvel ou de direitos reais relativos ao imóvel localizado na Via Adutora, s/n, Cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, atualmente objeto da matrícula nº 002 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Simões Filho, Estado da Bahia, com a finalidade específica de desenvolvimento de galpões para uso logístico ou industrial para posterior locação, venda ou outra forma de exploração imobiliária; podendo ainda prover pela incorporação do referido imóvel e a execução de quaisquer atividades conexas com a aquisição e incorporação do imóvel e a exploração imobiliária do empreendimento de galpões para uso logístico ou industrial a ser desenvolvido no imóvel.

Compreendem os dividendos a receber proveniente de companhias fechadas

Saldo em 30 de junho de 2022	-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	15.149
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	(14.166)
Saldo em 30 de junho de 2023	983
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	20.841
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	(20.863)
Saldo em 30 de junho de 2024	961

A movimentação do saldo a integralizar na companhia, registrado na rubrica "Obrigações por aquisição de imóveis e companhias fechadas" está demonstrado abaixo:

Saldo em 30 de junho de 2022	18.237
Valor integralizado em companhias fechadas	(15.467)
Earn-out a pagar de ações de companhias fechadas (*)	229
Saldo em 30 de junho de 2023	2.999
Aquisição de ações de companhias fechadas	(7.441)
Capital subscrito em companhias fechadas	5.111
Saldo em 30 de junho de 2024	669

(*) No Contrato de Compra e Venda e de Subscrição de Ações e Outras Avenças ("CCV") foi acordado entre as partes que como parte do preço de aquisição, o Fundo se obriga a pagar aos Vendedores, Earn-Out em montante equivalente ao resultado de fórmula definida, caso as seguintes condições sejam cumulativamente verificadas: (i) ocorra a locação, pela Companhia, de 100% da área total do Galpão G1, até o 2º aniversário da presente data; e (ii) os contratos de locação firmados observem as condições previstas no CCV. No exercício findo em 30 de junho de 2023, as cláusulas foram cumpridas, estando o Fundo obrigado a seguir com o pagamento do Earn-out.

(**) Em 30 de junho de 2024 e 2023 o valor justo correspondente ao investimento em ações de companhias fechadas está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, datado de maio de 2024 e 2023, e formalmente aprovados pela Administração em Junho de 2024 e 2023. O valor justo que foi estimado por meio do Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, sendo a taxa de capitalização e taxa de desconto adotada de 9,25% a.a. e 9,50% a.a., respectivamente (2023 - 8,50% a.a. e 9,00% respectivamente).

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2024	30/06/2023
A vencer	10.199	10.802
Vencidos até 120 dias	1.041	34
Vencidos acima de 360 dias	69	13
	11.309	10.849

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 30 de junho de 2024 e 2023, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	30/06/2024	30/06/2023
Vencidos acima de 360 dias	(69)	-
	(69)	-

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	30/06/2024	30/06/2023
Saldo no início do exercício	-	-
Constituição da provisão	(69)	-
Saldo ao final do exercício	(69)	-

7. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia

As aplicações vinculadas a depósitos em garantia estão representadas por:

	30/06/2024	
Aplicação	Taxa de remuneração	30/06/2024
CDB do Banco BTG Pactual (b)	90,00% do CDI	17.881
Cotas do Itaú Corp Plus REF (a)	N/A	587
CDB do Banco BTG Pactual (a)	100,00% do CDI	541
CDB do Banco BTG Pactual (b)	90,00% do CDI	47
		19.056

	30/06/2023	
Aplicação	Taxa de remuneração	30/06/2023
CDB do Banco BTG Pactual (a)	100,00% do CDI	484
CDB do Banco BTG Pactual (a)	100,00% do CDI	223
CDB do Banco BTG Pactual (a)	100,00% do CDI	136
Cotas do Itaú Corp Plus REF (a)	N/A	532
		1.375

(a) São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários. Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(b) São valores garantidos através de depósito bancário em conta escrow, conforme escritura de compra e venda do imóvel Galpão Guarulhos. O saldo será destinado ao próprio Fundo, referente à liquidação da segunda parcela do saldo do preço da alienação do imóvel, prevista para julho/2024.

8. Propriedades para investimento

8.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo 30/06/2024	Valor justo 30/06/2023
(1) Galpão Guarulhos - O imóvel está situado no endereço: Rua Manoel Borba Gato, 100 – Vila Marajó, Guarulhos/SP. O galpão possui configuração poligonal, com área principal e secundária, com pé direito variando entre 10 e 14 metros, piso de alta resistência e cobertura com isolamento térmico, com terreno de 49.613,00 m² e área construída de 24.415.89 m².	-	81.310
(2) Galpão Extrema - O imóvel está situado no endereço: Rodovia Fernão Dias, km 947 – Extrema/MG. O imóvel consiste em um condomínio logístico constituído por quatro galpões principais divididos em módulos distintos, além de áreas administrativas e de suporte, com terreno de 469.257,11 m² e área construída de 121.611,22 m².	435.920	384.130
(3) Galpão Mauá - O imóvel está situado no endereço: Avenida João Paulo XXIII, s/ nº - Mauá/SP. O imóvel é composto por um galpão de uso logístico construído sob medida para o atual inquilino, contando com área de armazenagem, administração e construções de apoio, com área construída de 29.717,90 m². (*)	123.410	122.490
(4) Galpão Araucária - O imóvel está situado no endereço: Rua Pedro de Alcântara Meira, 1.001 - Araucária/PR. O imóvel é composto por um galpão de uso logístico, contando com área de armazenagem, administração e construções de apoio, com terreno de 224.820,05 m² e área construída de 42.696,84 m².	160.420	145.210
(5) Galpão Itapevi - O imóvel está situado no endereço: Avenida Portugal, 400 – Itapevi/SP. O imóvel consiste em um condomínio logístico constituído por dois galpões principais divididos em módulos distintos, além de áreas administrativas e de suporte, com terreno de 60.268,00 m² e área construída de 34.934,00 m².	106.140	91.130
(6) Galpão Pirituba - O imóvel está situado no endereço: Av. Mutinga nº 4.395 – ED “A”, Pirituba/SP. O imóvel é composto por um galpão de uso logístico, contando com área administrativa, com terreno de 68.481,56 m² e área construída de 1.352,55 m². (*)	77.714	76.270
(7) Galpão Jandira - O imóvel está situado no endereço: Estrada dos Alpes, 320 - Barueri/SP. O imóvel é composto por um galpão de uso logístico, contando com área administrativa, com terreno de 188.560,10 m² e área construída de 45.554,50 m².	194.830	180.920
(8) Galpão Betim - O imóvel está situado no endereço: Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, 7001 - Betim/MG. O imóvel é composto por um galpão de uso logístico, contando com área administrativa, com terreno de 295.515,34,10 m² e área construída de 33.501,84 m².	194.680	175.500
(9) Galpão Cajamar - O imóvel está situado no endereço: Rod. Anhanguera, Entre Km 39 e 44 – Galpão 300 - Cajamar/SP. O imóvel é composto por um galpão de uso logístico, contando com área industrial e comercial, com terreno de 492.176 m² e área construída de 35.689,92 m². (*)	129.510	125.550
	1.422.624	1.382.510

(*) O processo de atualização das matrículas das propriedades para investimento está em andamento.

8.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2022	1.374.842
Atualização no valor de aquisição de propriedades para investimento - Galpão Cajamar (*)	2.102
Pagamento de benfeitorias, custas de registros e outros	2.053
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	3.513
Saldo em 30 de junho de 2023	1.382.510
Atualização no valor de aquisição de propriedades para investimento - Galpão Cajamar (*)	5.629
Pagamento de benfeitorias, custas de registros e outros	2.274
Reversão de provisão a pagar para aquisição de propriedades para investimento	(4.689)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	118.210
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(11.078)
Custo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(70.232)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas (a)	94.000
Venda de imóveis para renda - valor recebido (a)	(77.210)
Valores a receber - venda de imóveis (a)	(16.790)
Saldo em 30 de junho de 2024	1.422.624

(*) Conforme previsto no contrato de compra e venda, o valor total da aquisição é de R\$ 123.215, equivalente a R\$ 3.452/m² de área bruta locável, sendo que o pagamento será realizado em duas tranches, conforme descrito abaixo:
- 50% do Valor Total a serem pagos com recursos atualmente em caixa do Fundo e em até 5 dias da data de assinatura do Compromisso de Compra e Venda;
- 50% do Valor Total, que é esperado ser pago através de instrumento de alavancagem a ser estruturado na conclusão do empreendimento e celebração da escritura de compra e venda do imóvel, que será registrado pelo valor total, considerando a atualização do saldo remanescente de pagamento.

(a) Em 31 de outubro de 2023 o Fundo celebrou a escritura de compra e venda referente à alienação do imóvel Galpão Guarulhos, Rua Manoel Borba Gato, 100 – Vila Marajó, Guarulhos/SP. O documento prevê a alienação do imóvel por R\$ 94.000 a ser pago da seguinte forma:
- R\$ 60.000 pagos na data de assinatura da escritura de compra e venda;
- R\$ 34.000 a ser pago a prazo, sendo que, como garantia para o pagamento do saldo do preço, o referido valor foi depositado em conta escrow do Fundo (Nota 7.b). O pagamento se dará em duas parcelas, sendo que a primeira parcela vence em janeiro de 2024 e a segunda em julho de 2024, acrescidos dos rendimentos financeiros da aplicação, equivalente ao saldo do valor depositado na conta escrow.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8.3 Avaliação a valor justo

30/06/2024					
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Galpão Extrema	(b)	0,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Galpão Mauá	(b)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	8,25% a.a.
Galpão Araucária	(b)	0,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Galpão Itapevi	(b)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	8,25% a.a.
Galpão Pirituba	(b)	0,00%	10 anos	8,00% a.a.	7,50% a.a.
Galpão Jandira	(b)	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.
Galpão Betim	(b)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	8,25% a.a.
Galpão Cajamar	(b)	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.
30/06/2023					
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Galpão Guarulhos	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a 11,25% a.a.	9,75% a 10,75% a.a.
Galpão Extrema	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a 10,00% a.a.	8,25% a 9,25% a.a.
Galpão Mauá	(a)	0,00%	10 anos	7,75% a 8,75% a.a.	7,25% a 8,25% a.a.
Galpão Araucária	(a)	0,00%	10 anos	7,75% a 8,75% a.a.	7,25% a 8,25% a.a.
Galpão Itapevi	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a 10,00% a.a.	7,75% a 8,75% a.a.
Galpão Pirituba	(a)	0,00%	10 anos	7,75% a 8,75% a.a.	7,25% a 8,25% a.a.
Galpão Jandira	(a)	0,00%	10 anos	7,75% a 8,75% a.a.	7,25% a 8,25% a.a.
Galpão Betim	(a)	0,00%	10 anos	8,00% a 9,00% a.a.	7,75% a 8,75% a.a.
Galpão Cajamar	(b)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	8,50% a.a.

(a) O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE"), datado de maio de 2023 e formalmente aprovado pela administração em junho de 2023. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que 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 e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente. Com 372 escritórios espalhados em 44 países, cerca de 52.000 profissionais e mais de 35 anos de atuação no mercado nacional, consolidou-se como a consultoria de avaliação de confiança de corporações, instituições e investidores, colaborando no desenvolvimento de projetos fundamentados e no gerenciamento de portfólios de grande potencial e valor agregado. Anualmente, centenas de imóveis e empreendimentos dos mais variados tipos são analisadas em todo o território nacional. A equipe, liderada por profissionais com mais de 20 anos de experiência, atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado - instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores - tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de carteiras imobiliárias. Com um profundo conhecimento do mercado imobiliário local e de consultoria, a CBRE está sempre atenta às mudanças na economia do país, de modo a prover melhor assistência aos seus clientes nacionais e as exigências internacionais.

(b) O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger, datado de maio de 2024 e maio de 2023 e formalmente aprovado pela administração em junho de 2024 e junho de 2023, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que 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 e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

Os imóveis avaliados são ativos de investimentos para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

9. Obrigações por aquisição de imóveis e companhias fechadas

Em 30 de junho de 2024, o saldo é composto por:

- (a) Parcela remanescente da aquisição do Galpão Mauá no montante de R\$ 1.991 (2023 - R\$ 6.680), que será pago em 6 parcelas anuais.
- (b) Saldo a pagar referente a compra das ações preferenciais da Aratulog Armazenagem S.A. no montante de R\$ 669 (2023 - R\$ 2.999), conforme nota 5 (c).
- (c) Parcela remanescente da aquisição do Galpão Cajamar no montante de R\$ 74.242 (2023 - R\$ 68.612), que é esperado ser pago através de instrumento de alavancagem a ser estruturado na conclusão do empreendimento e celebração da escritura de compra e venda do imóvel, prorrogada para 2023, sendo que o saldo remanescente será reajustado pelo IPCA da data da compra até a data do pagamento, conforme nota 8.2.

	30/06/2024	30/06/2023
Circulante	76.902	73.838
Não circulante	-	4.454
	76.902	78.292
Saldo em 30 de junho de 2022		123.357
Aquisição de propriedades para investimento - Galpão Cajamar - Nota 8.2		2.102
Valor integralizado em companhias fechadas - Nota 5 (c)		(15.467)
Earn-out a pagar de ações de companhias fechadas - Nota 5 (c)		229
Obras Base das Áreas de Expansão Galpão Betim - Nota 8.2		(31.929)
Saldo em 30 de junho de 2023		78.292
Aquisição de propriedades para investimento - Galpão Cajamar - Nota 8.2		5.629
Capital subscrito em companhias fechadas		5.111
Valor integralizado em companhias fechadas - Nota 5 (c)		(7.441)
Reversão de provisão a pagar para aquisição de propriedades para investimento - Nota 8		(4.689)
Saldo em 30 de junho de 2024		76.902

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

10. Receita de aluguéis

	30/06/2024	30/06/2023
Receita de aluguel	124.149	125.417
	124.149	125.417

As unidades de locações correspondem a galpões logísticos pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

11. Taxa de administração e gestão

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	16.957	12.897
	16.957	12.897

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,30% ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observados os valores mensais mínimos descritos: (a) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (Até R\$ 200.000 - 0,20%, de R\$ 200.000 até R\$ 400.000 - 0,15%, de R\$ 400.000 até R\$ 800.000 - 0,125% e acima de R\$ 800.000 - 0.10%), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, (até R\$ 400.000 - 1,05%, de R\$ 400.000 até R\$ 800.000 - 0,90% e acima de R\$ 800.000 - 0,80%), correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago à Gestora. A taxa de gestão é reduzida para patrimônio líquido incremental, de forma que para um fundo com o patrimônio líquido de R\$ 500.000, por exemplo, a taxa de gestão é correspondente a (1,05% x R\$ 400.000) + (0,9% * R\$ 100.000); e (c) o equivalente a 0,05% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5 anualmente atualizado pelo IGPM/FGV em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do Fundo.

A taxa de administração é calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 25º (quinto dia útil) do mês do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias uteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo a ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2024	30/06/2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	277.208	113.281
Inadimplência com rendas	(1.062)	(34)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(118.210)	(3.513)
Reversão de ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos vendidas	11.078	
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	4.290	146
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(15.139)	(21)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	69	-
Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel	(4.245)	-
Valores a receber - multa recisória	-	162
Despesas operacionais não pagas	7	10
Despesas com correção e atualização monetária	(1.244)	218
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	152.752	110.249
Rendimentos declarados	152.752	110.249
Rendimentos (a distribuir)	(32.103)	(22.039)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	22.039	17.413
Rendimentos líquidos pagos no exercício	142.688	105.623
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	8,85	8,97
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

13. Patrimônio líquido

13.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2024	30/06/2023
Cotas de investimentos subscritas	16.118.565	11.775.177
Cotas de investimentos integralizadas	16.118.565	11.775.177
Valor por cota (valor expresso em reais)	111,13	108,96

13.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 480.000 com valor unitário de R\$ 106,48, totalizando 4.507.889 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 31 de julho de 2019 e encerrada em 02 de setembro de 2019.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 500.000 com valor unitário de R\$ 118,00, totalizando 4.237.288 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 25 de agosto de 2020 e encerrada em 01 de outubro de 2020.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 288.245 com valor unitário de R\$ 116,77, totalizando 2.468.495 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 31 de agosto de 2023 e encerrada em 06 de outubro de 2023.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 220.000 com valor unitário de R\$ 117,34, totalizando R\$ 1.874.893 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 29 de fevereiro de 2024 e encerrada em 15 de abril de 2024.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

13.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

13.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2024	30/06/2023
Gastos com colocação de cotas	45.398	41.837
	45.398	41.837

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 3.561 (2023 - R\$ 322) registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

13.5 Reserva de contingência

	30/06/2024	30/06/2023
Reserva de contingência	2.168	2.168
	2.168	2.168

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no máximo, 5% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

14. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do exercício	277.208	113.281
Patrimônio líquido inicial	1.363.471	1.360.439
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	14,84%	8,33%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido 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.

15. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2024		30/06/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	15	0,00%	24	0,00%
Despesas de comissões	100	0,01%	75	0,01%
Despesas de condomínio	176	0,01%	215	0,02%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	186	0,01%	207	0,02%
Despesa de consultoria	696	0,04%	333	0,02%
Despesa da avaliação	136	0,01%	118	0,01%
Despesa legais	398	0,02%	236	0,02%
Despesa com taxa de administração	16.957	1,02%	12.897	0,95%
Despesa com taxa de fiscalização da CVM	57	0,00%	57	0,00%
Despesa com agente fiduciário	1.477	0,09%	270	0,02%
Outras (receitas) despesas operacionais	538	0,03%	(2.225)	-0,16%
	20.736	1,24%	12.207	0,91%
	1.657.956		1.360.630	

Patrimônio líquido médio do exercício

16. Provisões e contas a pagar

	30/06/2024	30/06/2023
Garantia de obras (i)	413	413
Taxa de administração	1.335	1.003
Outras provisões e contas a pagar	728	257
	2.476	1.673

(i) O saldo refere-se a garantia de obras decorrente da aquisição do imóvel Externa.

17. Obrigações por captações de recursos

	30/06/2024	30/06/2023
Obrigações por captação de recursos - Principal	-	150.714
Obrigações por captação de recursos - Juros	-	1.244
Custos na estruturação	-	(887)
	-	151.071

Refere-se a 2 operações de CCIs detidas pela Atlântico Empreendimentos e Participações, na compra dos imóveis Jandira e Betim. Em 12 de fevereiro de 2021 o Fundo comunicou ao mercado em geral que celebrou Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, referente à totalidade de ações da empresa GLP U Participações S.A., sociedade anônima brasileira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - Sala 501, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.245.681/0001-03 ("GLP U"). A subsidiária integral da GLP U, Atlântico Empreendimentos e Participações S.A. ("Atlântico") é titular de direitos aquisitivos de dois imóveis. O primeiro imóvel, denominado "Ativo Jandira", está localizado na Estrada dos Alpes, nº 4.785, na cidade Barueri, no estado de São Paulo, objeto das matrículas 106.385 e 108.406 do Registro de Imóveis de Barueri. O Ativo Jandira possui área bruta locável de 45.634 m2 e foi construído em um terreno de área total de 188.560 m2. O imóvel está 100% locado para a empresa Unidock's Assessoria e Logística de Materiais Ltda., empresa do grupo DHL, através de um contrato de locação típico vencendo em 2027. O segundo imóvel, denominado "Ativo Betim", está localizado na Av. Juiz Marco Tulio Isaac, nº 7.001, na cidade de Betim, no estado de Minas Gerais, objeto da matrícula 138.791 do Registro de Imóveis de Betim. O ativo Betim possui área bruta locável de 33.502 m2 e foi construído em um terreno de área total de 295.515 m2. O imóvel está 100% locado para multinacional americana do segmento de e-commerce através de um contrato típico de locação vencendo em 2030. O valor total da operação foi de R\$ 305.112, sendo que R\$ 184.398 foram pagos à vista na data da celebração do contrato de compra e venda das ações da GLP U, sendo o valor residual referente a passivo (dívida) detido pela Atlântico no valor de R\$ 120.714 decorrente de operação de cessão de 3 (três) CCIs (cédulas de crédito imobiliário) que representam recebíveis decorrentes de contratos de locação.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Em 26 de fevereiro de 2021, foi aprovada a extinção da companhia Atlântico Empreendimentos e Participações e transferência de seus ativos e passivos da empresa para o Fundo.

Em 06 de outubro de 2023, o Fundo realizou a recompra antecipada dos créditos imobiliários representados pelas três CCIs.

Em 26 de dezembro de 2023, o Fundo realizou a aquisição das cotas do SBC FII, utilizando como um dos recursos a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), emitidos em três séries, que totalizam R\$ 115.000. O Fundo realizou a recompra das séries nos meses de fevereiro, abril e maio de 2024.

No exercício em 30 de junho de 2024, o fundo incorreu em despesas de juros por obrigações de captação de recursos no montante de R\$ 12.645 (2023 - R\$ 22.250), e realizou o pagamento da totalidade dos valores em aberto, totalizando R\$ 164.603.

18. Tributação

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

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

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

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja provável. Em 30 de junho de 2024, o Fundo está respondendo a processos que, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda é avaliada como possível, sendo o valor envolvido correspondente a R\$ 15.903 (2023 - R\$ 5).

20. Serviços de custódia e tesouraria

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

21. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descrita nas Notas 5.1(b), 5.2(a), 7, 11 e 20

22. Demonstrativo do 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:

30/06/2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento renda fixa	-	146.490	-	146.490
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	278.507	-	278.507
Propriedades para investimento	-	-	1.422.624	1.422.624
Ações de companhias fechadas	-	-	226.758	226.758
Total do ativo	-	424.997	1.649.382	2.074.379
30/06/2023				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	9.678	-	9.678
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.493	-	-	5.493
Propriedades para investimento	-	-	1.382.510	1.382.510
Ações de companhias fechadas	-	-	206.400	206.400
Total do ativo	5.493	9.678	1.588.910	1.604.081

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa,cotas de fundos de investimento imobiliários e no valor justo das propriedades para investimento e ações de companhias fechadas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 8 (Propriedades para investimento) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário)

23. Outras informações

23.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2024, contratou a Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

23.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais no site fundos.net e na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

23.3 Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

23.4 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico
CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

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 - FIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

24. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2024 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes	Gustavo Piersanti
Contadora	Diretor
CRC: SP- 292201/O-0	CPF: 016.697.087-56
* * *	