

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF -
Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 35.507.457/0001-71

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2024**

Conteúdo

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



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: VBI REITS FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado: VBI REITS FOF - Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 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 VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em Cotas de Fundo de Investimento imobiliário

Veja nota explicativa nº 6 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía 84,46% de seu patrimônio líquido representado por cotas de fundo de investimento imobiliário mensurados ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas e ou pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador do fundo investido. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • recalculamos a valorização dos ativos financeiros com base em preços disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independentes ou com base nas cotas divulgadas pelo seus respectivos administradores. • obtivemos as últimas demonstrações financeiras auditadas disponíveis dos fundos investidos na data-base de nossa auditoria, avaliamos de acordo com a composição e perfil de risco dos investimentos, os assuntos significativos que possam impactar os ativos do Fundo auditado; • avaliação da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações nos fundos Investidos; e • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.
Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das cotas de fundo de investimento imobiliário no tocante à sua mensuração, assim como suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024.	

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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



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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de setembro de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP-281835/O-2

VBI Reits Multiestatégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 35.507.457/0001-71
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balancos patrimoniais
Em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	1	0,00%	2	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	14.536	1,70%	1.532	1,23%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	7	127.016	14,88%	9.254	7,43%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6	721.026	84,46%	115.070	92,44%
Contas a receber					
Outros valores a receber	10.c	1.410	0,17%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores	6	1.567	0,18%	-	0,00%
Outros créditos		50	0,01%	10	0,01%
		865.606	101,40%	125.868	101,11%
Total do ativo		865.606	101,40%	125.868	101,11%
Passivo					
	Nota	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	7.741	0,91%	1.235	0,99%
Taxa de administração e gestão	8	544	0,06%	102	0,08%
Taxa de performance	8	2.054	0,24%	-	0,00%
Auditoria e custódia		52	0,01%	40	0,03%
Provisões e contas a pagar		137	0,02%	5	0,00%
Outros valores a pagar	10.c	1.410	0,17%	-	0,00%
		11.938	1,41%	1.382	1,11%
Total do passivo		11.938	1,41%	1.382	1,11%
Patrimônio líquido					
	10				
Cotas integralizadas		894.089	104,73%	144.000	115,67%
Gastos com colocação de cotas		(5.778)	-0,68%	(5.450)	-4,38%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(78.897)	-9,24%	(39.482)	-31,72%
Lucros acumulados		44.255	5,18%	25.418	20,42%
Total do patrimônio líquido		853.669	99,99%	124.487	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		865.606	101,40%	125.868	101,11%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Reits Multiestatégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 35.507.457/0001-71
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	16.786	1.616
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	(5.781)	23
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	4.503	(179)
Dividendos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	27.230	12.288
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	4.161	846
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	(23.158)	92
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	12	(892)	(125)
		<u>22.849</u>	<u>14.561</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>22.849</u>	<u>14.561</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	1.607	228
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(341)	(52)
		<u>1.266</u>	<u>176</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	12	(33)	-
Despesas de auditoria e custódia	12	(105)	(96)
Taxa de administração e gestão	8 e 12	(2.870)	(1.168)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(26)	(20)
Taxa de performance	8 e 12	(2.054)	(63)
Outras despesas operacionais	12	(191)	(79)
		<u>(5.279)</u>	<u>(1.426)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>18.836</u>	<u>13.311</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>10.276.012</u>	<u>1.440.000</u>
Lucro por cota - R\$		<u>1,83</u>	<u>9,24</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>83,07</u>	<u>86,45</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 35.507.457/0001-71
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

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

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2022		144.000	(5.450)	(26.613)	12.108	124.045
Resultado do exercício		-	-	-	13.311	13.311
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(12.869)	-	(12.869)
Saldos em 30 de junho de 2023	10	144.000	(5.450)	(39.482)	25.419	124.487
Cotas integralizadas	10	750.089	-	-	-	750.089
Resultado do exercício		-	-	-	18.836	18.836
Gastos com colocação de cotas	10.a	-	(328)	-	-	(328)
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(39.415)	-	(39.415)
Saldos em 30 de junho de 2024	10	894.089	(5.778)	(78.897)	44.255	853.669

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 35.507.457/0001-71
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

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

Em milhares de reais

	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	1.607	228
Pagamento de taxa de escrituração	(127)	(51)
Pagamento de taxa administração e gestão	(2.428)	(1.160)
Pagamento de taxa performance	-	(799)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(50)	(20)
Pagamento de despesas de bovespa	(14)	(13)
Pagamento de despesas anbima	(4)	(3)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(93)	(74)
Pagamento de despesas de consultoria	(33)	-
Pagamento de honorários advocatícios	(5)	-
Pagamento de despesas bancárias	(1)	(1)
Pagamento de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	(341)	(52)
Pagamentos diversos	(22)	(14)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.511)	(1.959)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Dividendos recebidos de cotas de fundos imobiliários (FII)	27.230	12.288
Aquisições de cotas de fundo imobiliário	(264.634)	(22.702)
Vendas de cotas de fundo imobiliário	136.739	15.114
Pagamento de IR sobre dividendos recebidos	(892)	(125)
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.136)	(5.000)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	49.649	4.802
Recebimento de amortizações, juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários	25.915	4.833
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(27.130)	9.210
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	74.843	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(290)	-
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(32.909)	(12.961)
Caixa líquido das atividades de financiamento	41.644	(12.961)
(Diminuição)/Aumento de caixa e equivalentes de caixa	13.003	(5.710)
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	1.534	7.244
Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício	14.537	1.534

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

1 Contexto operacional

O **VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário** (anteriormente denominado: VBI REITS FOF - Fundo de Investimento Imobiliário) (“**Fundo**” , “**RVBI**”), foi constituído em 31 de outubro de 2019, tendo iniciado suas atividades em 4 de fevereiro de 2020. É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), e complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”):

- (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
- (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (v) letras hipotecárias;
- (vi) letras de crédito imobiliário; e
- (vii) letras imobiliárias garantidas.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador ou gestor, não sendo possível assegurar que haverá distribuição de proventos ou eventuais compradores para as cotas.

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

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

A gestão do Fundo é prestada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. ("Gestora") e a administração do compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RVBI11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 28 de junho de 2024 com o valor de R\$ 72,57 (setenta e dois reais e cinquenta e sete centavos) e em 30 de junho de 2023 com o valor de R\$ 79,24 (setenta e nove reais e vinte e quatro centavos).

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram apresentadas e estão sendo elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11, Instrução CVM 472/08, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de setembro de 2024.

3 Resumo das políticas contábeis materiais e critério 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 a valor justo. Os resultados efetivos podem variar em relação à essa estimativa.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

3.1 Classificação ativos e circulante e não circulante

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

Em seu reconhecimento inicial 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, nas 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 classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- 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.
- Cotas de fundos de renda fixa: os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

(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.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

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.

(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.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

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

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

3.3 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.

3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.5 Caixa e equivalente 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

3.6 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 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.7 Lucro por cota

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

3.8 Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4 Riscos associados ao Fundo

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

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, (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.

Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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.

Riscos jurídicos

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

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.

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Riscos relativos ao mercado imobiliário

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis dos fundos investidos e dos que garantem os recebíveis que constituem o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários 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.

Riscos relativos ao Fundo

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.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, 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).

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento 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.

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
 (Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

5 Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2024, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por conta corrente na BRL Trust DTVM S/A, no montante de R\$ 1 (R\$ 2 em 2023).

As aplicações em cotas de fundo em renda fixa são compostas conforme quadro abaixo:

	Administradora	30 de junho de 2024		30 de junho de 2023	
		Valor de mercado	% sobre o PL	Valor de mercado	% sobre o PL
FICFI ITAU TOP Renda Fixa Referenciado DI	Itaú Unibanco	14.536	1,70%	1.532	1,23%
		14.536	1,70%	1.532	1,23%

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em cotas de Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como referenciados DI os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ou taxa Selic, de forma que no mínimo 95% dos ativos financeiros componentes dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteira estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo apropriou receitas com cotas de fundos de renda fixa no valor de R\$ 1.607 (R\$ 228 em 2023), registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros – Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

6 Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário são mensuradas através ajuste ao valor justo por meio do resultado e são registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado ao valor de mercado diariamente, pela variação no valor das cotas divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A mensuração das cotas de fundos de investimento não negociados em bolsa são obtidos por meio do valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido.

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

Em 30 de junho de 2024

Fundo	Quantidade	% das cotas detidas	Valor de Mercado	% PL
FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)	27.557	0,59%	1.928	0,23%
Autonomy Edifícios Corporativos FII (AIEC11)	140.118	2,90%	7.664	0,90%
Alianza Trust Ri FII (ALZR11)	17.472	0,14%	1.895	0,22%
Alianza Trust Ri FII (ALZR13)	6.201	0,05%	672	0,08%
Navi Residencial FII (APTO11)	685.975	14,87%	6.544	0,77%
Asa Metropolis FII (ASMT11)	150.507	13,92%	5.945	0,70%
FII Vbi Rendimentos Imob I (BARI11)	57.669	1,24%	4.899	0,57%
Brio Crédito Estruturado - FII (BICE11)	13.803	13,16%	13.527	1,58%

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
 (Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Fundo	Quantidade	% das cotas detidas	Valor de Mercado	% PL
Catuaí Vbi FII (BLCA11)	8.445	0,53%	845	0,10%
Bluemacaw Logística FII (BLMG11)	267.570	6,27%	10.478	1,23%
Btgp Shoppings FII (BPML11)	134.573	1,81%	12.919	1,51%
Bc Fund FII (BRCR11)	20.510	0,08%	1.046	0,12%
Btg Crédito Imob FII (BTCI11)	45.970	0,05%	462	0,05%
Cenesp FII (CNES11)	80.510	0,24%	125	0,01%
FII Capitânia Shopp (CPSH11)	2.448.950	3,83%	26.204	3,07%
FII VBI CRI (CVBI11)	78.673	0,71%	7.394	0,87%
Emet Multi FII (EMET15)	200.000	6,26%	2.000	0,23%
Emet Multi FII (EMET17)	500.000	15,65%	5.000	0,59%
Eqi Cri FII (EQIR11)	690.808	6,33%	6.210	0,73%
Exes Cri FII (EXES11)	216.110	3,68%	2.129	0,25%
FII Fator Renda Estruturada (FAOE11)	5.000	8,94%	5.000	0,59%
Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - FII (FLCR11)	623	0,10%	61	0,01%
Game11 FII (GAME11)	2.976.684	13,72%	26.969	3,16%
FII Gare (GARE11)	1.398.729	1,11%	12.672	1,48%
Galapagos Cri FII (GCRI11)	63.218	4,35%	4.676	0,55%
Ggr Covepi Renda FII (GGRC11)	316.440	0,30%	3.430	0,40%
General Shopping E Outlets Do Brasil FII (GSFI11)	560.000	0,64%	4.368	0,51%
Gazit Malls FII (GZIT11)	381.944	1,75%	21.847	2,56%
Hedge Paladin Design Offices FII (HDOF11)	122.000	5,93%	14.030	1,64%
Cshg Recebíveis Imobiliários FII (HGCR11)	64.958	0,42%	6.808	0,80%
Hedge Recebíveis Imobiliários FII (HREC11)	1.442.774	2,80%	12.076	1,41%
Cri Brei FII (IBCR11)	34.782	3,63%	2.518	0,29%
Tivio Renda Imobiliária (INDE11)	22.370	0,14%	2.299	0,27%
Js Real Estate Multigestão FII (JSRE11)	107.814	0,52%	7.191	0,84%
Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários FII (KIVO11)	117.592	5,29%	10.047	1,18%
Kinea Indices De Preços FII (KNIP11)	95.771	0,12%	9.223	1,08%
Kinea Renda Imobiliária FII (KNRI11)	7.503	0,03%	1.198	0,14%
Vbi Logístico FII (LVBI11)	18.726	0,12%	2.090	0,24%
Mauá Cap Real Estate (MCHY11)	2.697.125	2,42%	26.189	3,07%
Mogno Hotéis FII (MGHT11)	85.155	6,48%	2.980	0,35%
Mogno Renda Urbana FII (MGRI11)	220.000	93,06%	23.993	2,81%
Maresias Oportunidades Imobiliárias FII (MMVE11)	45.788	9,85%	7.412	0,87%
Navi Total Re FII (NAVT11)	65.147	10,64%	6.040	0,71%
Newport Logística FII (NEWL11)	48.719	2,40%	5.943	0,70%
Hns Lourdes FII (NSLU11)	30.283	2,34%	5.572	0,65%
FII - Ourinvest Renda Estruturada (OURE11)	5.040	0,47%	386	0,05%
Vbi Prime FII (PVBI11)	710.014	2,62%	65.506	7,67%
Rio Bravo FII (RBFF11)	12.426	0,33%	750	0,09%
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade FII (RBHG11)	110.266	5,09%	9.621	1,13%
Rb Capital Desenvolvimento Residencial Iv FII (RBIR11)	26.308	1,72%	2.236	0,26%
Rbr Log FII (RBRL11)	93.389	1,40%	7.154	0,84%
Rbr High Grade FII (RBRR11)	37.386	0,25%	3.421	0,40%
FII Rio Negro (RNGO11)	33.032	1,23%	1.533	0,18%
FII Rooftop I (ROOF11)	4.915	6,34%	3.574	0,42%
Rb Capital Desenvolvimento Residencial Iii FII (RSPD11)	1.738	1,17%	1.906	0,22%

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
 (Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Fundo	Quantidade	% das cotas detidas	Valor de Mercado	% PL
Suno Log FII (SNLG11)	49.951	1,97%	1.538	0,18%
Tellus Properties FII (TEPP11)	128.311	3,04%	11.805	1,38%
FII Tg Ativo Real (TGAR15)	304.276	1,59%	37.000	4,33%
Trx Real Estate FII (TRXF11)	627.346	3,13%	65.997	7,73%
FII Tivio Renda Imobiliária (TVRI11)	61.750	0,39%	6.407	0,75%
Urca Prime Renda Fi Imobiliário (URPR11)	17.180	0,15%	1.432	0,17%
Valora Cri Cdi FII (VGIR11)	81.620	0,07%	819	0,10%
Valora Renda (VGRI11)	1.700.000	5,08%	16.660	1,95%
Fator Verita FII (VRTA11)	11.160	0,07%	991	0,12%
Fator Verita Multiestratégia FII (VRTM15)	1.207.243	10,15%	14.487	1,70%
Versalhes Recebíveis Imobiliários FII (VSLH11)	440.792	1,48%	1.406	0,16%
Whg Real Estate FII FII (WHGR15)	509.165	1,69%	4.980	0,58%
Xp Malls FII (XPML11)	103.692	0,19%	11.691	1,37%
FII Zavit Crédito Imobiliário (ZAVC11)	500.000	16,14%	5.000	0,59%
FII Zavit Real Estate Fund (ZAVI11)	40.029	3,41%	4.557	0,53%
Roma FII Responsabilidade Limitada	10.000	11,18%	978	0,11%
Vbi Renda Preferencial FII	1.500	0,16%	156	0,02%
Mezanino Estruturado FII	69.727	100,00%	7.621	0,89%
Mogno Properties FII	16.400	6,94%	1.694	0,20%
More Credito Imobiliario FII	2.330.199	35,71%	23.723	2,78%
Prazo - FII	17.527	2,38%	21.271	2,49%
Prime Hotels FII	212.884	100,00%	31.100	3,64%
Rbr Prime Offices - FII Resp Ltda	110.000	13,98%	11.108	1,31%
Total	26.305.832		721.026	84,46%

Em 30 de junho de 2023

Fundo	Quantidade	% das cotas detidas	Valor de mercado	% PL
FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)	27.557	0,59%	1.972	1,58%
FII Autonomy Edifícios Corporativos (AIEC11)	132.379	2,74%	9.379	7,53%
FII Barigui Rendimento Imobiliários I (BARI11)	57.669	1,24%	4.913	3,95%
FII BB Progressivo II (BBPO11)	61.750	0,39%	6.111	4,91%
FII VBI CRI (CVBI11)	78.673	0,71%	7.049	5,66%
FII VBI Consumo Essencial (EVBI11)	92.500	4,85%	8.973	7,21%
FII Guardian Logística (GALG11)	404.789	0,70%	3.752	3,01%
FII GTIS Brazil Logistics (GTLG11)	93.033	1,30%	9.050	7,27%
FII Kinea Índice de Preços (KNIP11)	95.771	0,12%	8.974	7,21%
FII Kinea Renda Imobiliaria (KNRI11)	7.503	0,03%	1.199	0,96%
FII Mauá Capital Hedge Fund (MCHF11)	268.241	0,83%	2.508	2,01%
FII Mauá Capital High Yield (MCHY11)	114.227	3,18%	12.679	10,19%
FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes (NSLU11)	30.391	2,35%	5.409	4,35%
FII VBI Prime Properties (PVBI11)	119.808	0,99%	11.819	9,49%
FII TG Ativo Real (TGAR11)	77.151	0,56%	9.390	7,54%
FII Valora CRI CDI (VGIR11)	81.620	0,08%	776	0,62%
FII XP Malls (XPML11)	103.692	0,49%	10.938	8,79%

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
 (Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Fundo	Quantidade	% das cotas detidas	Valor de mercado	% PL
FII Zavier Real Estate Fund (ZAVI11)	143	0,02%	18	0,01%
FII VBI Renda Preferencial (Fechado)	1.500	0,16%	161	0,13%
Total	1.848.397		115.070	92,44%

A movimentação em cotas de fundos de investimento imobiliário durante o exercício foi a seguinte:

Saldo em 30 de junho de 2022	106.544
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	22.702
Vendas de cotas de fundo imobiliário	(15.114)
Resultado em transações de cotas de fundos imobiliários	846
Ajuste ao valor justo	92
Saldo em 30 de junho de 2023	115.070
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	264.634
Vendas de cotas de fundo imobiliário	(136.739)
Subscrição de cotas via cotas de fundos de investimentos (a)	498.625
Resultado em transações de cotas de fundos imobiliários	4.161
Negociação e intermediação de valores (b)	(1.567)
Ajuste ao valor justo	(23.158)
Saldo em 30 de junho de 2024	721.026

- (a) O valor refere-se a subscrição de capital via recebimento de cotas de fundos divulgado na nota explicativa 10 o qual por se tratar de uma transação de recebimento por meio de ativo não afetou o fluxo de caixa do Fundo.
- (b) Refere-se a movimentação de venda de cotas não liquidados.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo registrou receitas a título de dividendos de cotas de fundos imobiliários no montante de R\$ 27.230 (R\$ 12.288 em 2023).

7 Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Os certificados de recebíveis imobiliários mensurados através do ajuste ao valor justo por meio do resultado com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal são atualizados diariamente com taxas praticadas no mercado.

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários em 30 de junho de 2024 e 2023 estão compostas como a seguir:

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
 (Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

30/06/2024								
Emissor	Ativo	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor atual
Opea Sec. (*)	20B0817201	(d),(h),(j),(k),(n)	136	10/02/2020	20/03/2035	IPCA + 5,90% a.a.	2.392	2.476
Bari Sec. (*)	20E0031084	(c),(d),(f),(h),(j)	79	27/05/2020	10/05/2035	IPCA + 5,75% a.a.	893	831
Habitasec (*)	20L0870667	(c),(f),(h),(j),(k),(o)	196	17/12/2020	17/08/2026	IPCA + 12,00% a.a.	4.000	2.865
Opea Sec. (*)	21B0527235	(d),(h),(j),(k)	158	10/02/2021	02/07/2024	IPCA + 9,19% a.a.	900	875
Habitasec (*)	21C0731381	(c),(d),(f),(h),(i),(j)	240	12/03/2021	25/02/2025	IPCA + 11,52% a.a.	8.110	3.261
Habitasec (*)	21C0731447	(c),(f),(h),(j)	241	12/03/2021	25/02/2025	IPCA + 11,52% a.a.	3.163	1.874
Opea Sec. (*)	21D0733780	(c),(h)	181	23/04/2021	15/10/2028	IPCA + 5,50% a.a.	4.000	140
Virgo Sec. (*)	21D0779652	(c),(h),(j)	252	27/04/2021	25/01/2036	IPCA + 7,50% a.a.	3.010	1.856
Reit Sec. (*)	21G0707741	(f),(j),(k),(p)	22	26/07/2021	26/01/2030	IPCA + 10,00% a.a.	6.544	5.195
True Sec. (*)	21G0864339	(b),(d),(f),(h),(j),(k)	399	15/07/2021	15/08/2033	IPCA + 6,50% a.a.	5.909	5.337
Ourinvest Sec. (*)	21H0891311	(c),(d),(f),(h),(i),(j),(k)	43	23/08/2021	25/08/2031	IPCA + 10,75% a.a.	12.000	14.127
True Sec. (*)	21I0892057	(c),(f),(h),(p)	433	15/10/2021	15/10/2031	IPCA + 8,08% a.a.	8.444	9.147
Bari Sec. (*)	21K0938679	(d)	97	22/11/2021	20/11/2024	CDI + 3,00% a.a.	6.597	1.888
Vert Sec. (*)	21L0329277	(h)	2	09/12/2021	09/11/2026	CDI + 4,25% a.a.	13.020	13.249
Vert Sec. (*)	21L0329279	(c),(d),(f),(h),(j),(k)	1	15/12/2021	09/11/2026	CDI + 4,25% a.a.	2.000	1.998
Habitasec (*)	21L0868593	(c),(f),(j),(k),(m)	312	10/12/2021	21/11/2031	IPCA + 13,00% a.a.	1.900	1.816
Habitasec (*)	21L0868658	(c),(f),(j),(k),(m)	313	10/12/2021	21/11/2031	IPCA + 13,00% a.a.	5.185	4.956
Virgo Sec. (*)	22A0414381	(c),(f),(h),(j)	380	20/01/2022	26/01/2037	IPCA + 8,00% a.a.	6.429	5.695
Virgo Sec. (*)	22A0423267	(c),(f),(h),(j)	381	20/01/2022	26/01/2037	IPCA + 10,50% a.a.	2.300	14
Virgo Sec. (*)	22B0914263	(c),(h),(j)	463	25/02/2022	26/01/2037	IPCA + 7,50% a.a.	1.545	1.055
Bari Sec. (*)	22C0750182	(c),(f),(j),(k)	1	18/03/2022	06/04/2032	CDI + 4,00% a.a.	9.505	8.895
Virgo Sec. (*)	22E0120555	(c),(f),(h),(j)	1	13/05/2022	21/05/2027	IPCA + 8,50% a.a.	10.000	8.722
Província Sec. (*)	22E0886427	(c),(e),(f),(h),(i),(j)	1	18/05/2022	30/05/2028	IPCA + 10,00% a.a.	10.000	9.479
True Sec. (*)	22E1321751	(c),(d),(f),(q)	1	06/07/2022	03/07/2026	IPCA + 10,50% a.a.	15.000	-
Virgo Sec. (*)	22F0236430	(c),(d),(f),(h),(i),(k)	1	06/06/2022	25/05/2026	CDI + 4,50% a.a.	8.000	5.336

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
 (Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

30/06/2024								
Emissor	Ativo	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor atual
Bari Sec. (*)	22F0715946	(c),(d),(e),(f),(h),(j))	1	23/06/2022	01/08/2024	CDI + 2,30% a.a.	1.000	926
Opea Sec. (*)	22F1025672	(c),(d),(f),(h),(i),(j))	1	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 3,50% a.a.	1.944.000	1.944
Opea Sec. (*)	22F1025673	(c),(f),(h),(j))	2	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 4,61%a.a.	556.000	556
Opea Sec. (*)	22F1025725	(c),(f),(h),(j))	1	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 3,50% a.a.	1.944.000	1.944
Opea Sec. (*)	22F1025727	(c),(f),(h),(j))	2	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 4,17%a.a.	556.000	556
Habitasec (*)	22J1411295	(c),(d),(f),(h),(i),(j))	1	31/10/2022	23/10/2026	CDI + 5,50% a.a.	2.737	2.717
Habitasec (*)	22J1411297	(c),(f),(h),(p))	2	31/10/2022	23/10/2026	CDI + 5,50% a.a.	4.364	4.375
Opea Sec. (*)	23L2510335	(b),(d),(e),(f),(g),(h),(i),(j))	2	21/12/2023	24/12/2038	IPCA + 13,00% a.a.	2.930	2.911
							5.161.877	127.016

(*) O CRI não foi avaliado por agência de rating.

30/06/2023								
Emissor	Ativo	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
True Sec. (*)	21L0905775	(c),(j),(k),(p))	474	20/12/2021	14/11/2033	IPCA + 8,75% a.a.	5.000	4.246
Opea Sec. (*)	22F1025672	(c),(d),(f),(h),(i),(j))	1	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 3,50% a.a.	1.944.000	1.947
Opea Sec. (*)	22F1025673	(c),(f),(h),(j))	2		27/07/2034	CDI + 4,61%a.a.	556.000	557
Opea Sec. (*)	22F1025725	(c),(f),(h),(j))	1	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 3,50% a.a.	1.944.000	1.947
Opea Sec. (*)	22F1025727	(c),(f),(h),(j))	2	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 4,17%a.a.	556.000	557
Total							5.005.000	9.254

(*) O CRI não foi avaliado por agência de rating.

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
 (Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Regime de Garantias

- (a) Alienação Fiduciária das Ações do Acionista
- (b) Alienação Fiduciária de equipamento
- (c) Alienação Fiduciária de Imóvel
- (d) Alienação Fiduciária das cotas da SPE
- (e) Aval dos sócios
- (f) Cessão fiduciária de recebíveis dos contratos de compra e venda
- (g) Direito Real de Superfície
- (h) Fundo de despesas
- (i) Fundo de obras
- (j) Fundo de reserva
- (k) Fiança dos Sócios
- (l) Penhor de Cotas
- (m) Penhor de Direitos Creditórios.
- (n) Seguro Fiança
- (o) Hipoteca
- (p) Coobrigação
- (q) Garantia Fidejussória

Saldo em 30 de junho de 2022	12.429
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.000
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(4.802)
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	1.616
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	23
Ajuste ao valor justo	(179)
Amortização de juros, atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários	(4.833)
Saldo em 30 de junho de 2023	9.254
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	1.136
Subscrição de certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	176.682
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(49.649)
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	16.786
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(5.781)
Ajuste ao valor justo	4.503
Amortização de juros, atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários	(25.915)
Saldo em 30 de junho de 2024	127.016

8 Encargos e taxa de administração e gestão

A administradora recebe uma taxa de administração equivalente ao somatório de:

- (i) um valor variável equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao escriturador pela escrituração do Fundo ("taxa de escrituração");

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

- (ii) um valor variável equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o montante mínimo previsto abaixo, a ser destinado à administradora pela administração, controladoria e custódia do Fundo (“taxa de administração específica”); e
- (iii) um valor variável equivalente a 0,8% (oito décimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao gestor pela gestão do Fundo (“taxa de gestão”, quando mencionada em conjunto com a taxa de escrituração e a taxa de administração específica, ora denominados, em conjunto, a “taxa de administração”).

Caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a taxa de administração se refira) índices de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas do Fundo, como por exemplo o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”), a taxa de administração será composta do valor total equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, sendo (i) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado ao escriturador pela escrituração do Fundo como taxa de escrituração, (ii) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado à administradora pela administração, controladoria e custódia do Fundo como taxa de administração específica, e (iii) 0,8% (oito décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado ao gestor pela gestão do Fundo como taxa de gestão, observado o montante mínimo previsto abaixo:

É devido à administradora, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais) (em conjunto, “taxa de administração mínima”). Os valores que integram a taxa de administração mínima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

A taxa de administração é calculada diariamente e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

Além da remuneração que lhe é devida, o gestor faz jus a uma taxa de performance de 20% (vinte por cento) do rendimento a ser pago ao cotista que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3 (“taxa de performance”), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo ao gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance devida deverá ser deduzida do valor a ser distribuído aos cotistas e paga ao gestor juntamente com o pagamento de rendimentos

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

de forma que o cotista fará jus apenas à diferença entre a distribuição originalmente programada e a taxa de performance, que será calculada conforme a fórmula abaixo:

$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$, onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CB corrigida = cota base atualizada pela variação do IFIX.

CP = valor patrimonial da cota do Fundo.

CP ajustada = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver.

Caso durante um período de apuração haja a emissão de novas cotas, a taxa de performance daquele período será calculada de forma segregada entre as cotas existentes no início do período de apuração e cada nova emissão realizada.

Caso CB corrigida seja maior do que CP ajustada não haverá cobrança de taxa de performance.

Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da taxa de performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CP ajustada e CB.

Não há cobrança da taxa de performance quando CP ajustada for inferior a CB.

É vedada a cobrança da taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

O valor de despesas de taxa de administração, escrituração e gestão reconhecidas no exercício findo em 30 de junho de 2024 foi de R\$ 2.870 (R\$ 1.168 em 2023), a despesa de taxa de performance foi de R\$ R\$ 2.054 (R\$ 63 em 2023).

O montante referente a taxa de administração e gestão a pagar provisionado em 30 de junho de 2024 é de R\$ 544 (R\$ 102 em 2023) e taxa de performance é de R\$ 2.054 (R\$ 0 em 2023).

Não são cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas.

9 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao 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 terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela administradora, com base em recomendação do gestor.

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

O percentual mínimo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 6º (sexto) dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto da soma dos rendimentos oriundos dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez, deduzidos os valores (i) devidos pelo Fundo relativos ao pagamento de ativos imobiliários adquiridos, se for o caso, a reserva de contingência (conforme abaixo definido), e (ii) as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos ativos imobiliários do Fundo. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da reserva de contingência.

O valor da reserva de contingência será correspondente a até 1% (um por cento) 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% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
 (Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 não houve a necessidade de constituição da reserva de contingência.

Rendimentos	2024	2023
Lucro líquido do exercício	18.836	13.311
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	23.158	(92)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	-	84
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(4.503)	179
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	2.504	(709)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	39.995	12.773
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	-	96
Rendimentos retidos no exercício	(580)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos/complementos	(580)	96
Rendimento apropriados	39.415	12.869
Rendimentos a distribuir	(7.741)	(1.235)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.235	1.327
Rendimentos líquidos pagos no exercício	32.909	12.961
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,55%	100,75%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(580)	96

Em 30 de junho de 2024, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 4,80 (quatro reais e oitenta centavos) e em 30 de junho de 2023 foi de R\$ 8,93 (oito reais e noventa e três centavos).

10 Patrimônio líquido

A administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 120.000 (cento e vinte milhões de reais), em série única ("1ª emissão"). A oferta de cotas da 1ª emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante de R\$ 30.000 (trinta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela administradora, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

A administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 2ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de 8.836.012 (oito milhões, oitocentos e trinta e seis mil e doze) novas cotas, cujo preço de emissão das novas cotas corresponderá ao valor unitário de R\$ 84,88 (oitenta e quatro reais e oitenta e oito centavos) por nova cota, no montante de R\$ 750.001 que corresponde ao valor da oferta líquido dos custos de transação.

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

No exercício findo em 30 de junho de 2024 houve a integralização de 8.836.012 cotas no valor de R\$ 750.089. A integralização das cotas corresponde a R\$ 498.625 via subscrição de cotas de fundos de investimentos, R\$ 176.621 via subscrição de certificado de recebíveis imobiliários e R\$ 74.843 de recebimento via caixa.

Não houve emissão de novas cotas durante o exercício findo em 30 de junho de 2023.

Em 30 de junho de 2024 o patrimônio líquido do Fundo é representado por 10.276.012 cotas a R\$ 83,07 cada, totalizando R\$ 853.668 (em 30 de junho de 2023 o patrimônio líquido do Fundo é representado por 1.440.000 cotas a R\$ 86,45 cada, totalizando R\$ 124.486).

a) Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 328 (R\$ 0 em 2023), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

b) Amortizações e resgate

O Fundo, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação, sendo admitidas amortizações nos termos do Artigo 57 do regulamento.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

c) Leilão de frações de cotas

Conforme comunicado ao mercado divulgado pelo VBI Renda+ Fof fundo de investimento imobiliário ("BLMR11"), VBI Crédito Imobiliário - Fundo de investimento imobiliário ("BLMC11"), More Recebíveis imobiliário FII Fundo de investimento imobiliário ("MORC11") e More Real Estate Fof FII Fundo de investimento imobiliário ("MORE11") em 27 de março de 2024, os fundos citados realizaram amortização de suas cotas, através da entrega de cotas do RVBI aos seus cotistas, tal evento resultou na entrega de cotas fracionadas, sendo que a soma de tais frações correspondem à quantidade aproximada de 19.422 (dezenove mil, quatrocentas e vinte e duas) cotas inteiras, as quais foram liquidadas via leilão iniciado no dia 27 de junho de 2024, operacionalizado junto à B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"). O valor negociado aproximado foi de R\$ 72,65 (setenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) por cota de emissão do Fundo, resultando no montante total de R\$ 1.410 o qual foi registrado no ativo dado que liquidação ocorreu em período subsequente a data base desta demonstração financeira e contabilizado no passivo oriundo da obrigação de repassar os montantes recebidos aos cotistas. Conforme nota explicativa nº 22.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

11 Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2024 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva 2,15% (positiva em 10,73% em 2023).

12 Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2024		30/06/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
IR sobre ganho de capital de cotas de FII	(892)	0,27%	(125)	0,10%
IR sobre aplicações financeiras	(341)	1,99%	(52)	0,04%
Taxa de consultoria	(33)	0,01%	-	-
Despesas de auditoria e custódia	(105)	0,03%	(96)	0,08%
Taxa de administração e gestão	(2.870)	0,86%	(1.168)	0,96%
Taxa de fiscalização da CVM	(26)	0,01%	(20)	0,02%
Taxa de performance	(2.054)	0,62%	(63)	0,05%
Outras despesas operacionais	(191)	0,06%	(79)	0,06%
	(6.512)	1,96%	(1.603)	1,32%

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R\$ 333.913 (R\$ 121.883 em 2023).

13 Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado: VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Lei nº 14.754/2023

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

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

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

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

14 Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2024 e 2023, não há processos avaliados como perda possível e/ou provável em nome do Fundo.

15 Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria administradora.

16 Partes relacionadas

O Fundo realizou transações entre a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Ativo	Instituição	Relacionamento	30/06/2024	30/06/2023
Bancos conta movimento	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	-	2

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	439	302
Taxa de gestão	VBI Real Estate Gestão	Gestora	2.431	866
Taxa de performance	VBI Real Estate Gestão	Gestora	2.054	63

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	60	24
Taxa de gestão	VBI Real Estate Gestão	Gestora	484	78
Taxa de performance	VBI Real Estate Gestão	Gestora	2.054	-

17 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	14.536	-	14.536
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	127.016	-	127.016
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	721.026	-	-	721.026
Total do ativo	721.026	141.552	-	862.578

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.532	-	1.532
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	9.254	-	9.254
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	115.070	-	-	115.070
Total do ativo	115.070	10.786	-	125.856

18 Alterações estatutárias

Em 10 de maio de 2024 por meio da Assembleia Geral de Cotistas foi aprovado o voto favorável, pelo Fundo, nas matérias da assembleia geral extraordinária de cotistas do CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF nº 11.160.521/0001-22 ("Fundo Investido"), convocada, por meio de consulta forma, em 09 de abril de 2024, por envolver a contratação, como gestor do Fundo Investido, do Pátria Investimentos Ltda., que é pessoa ligada à gestora.

Em 24 de janeiro de 2024 por meio da Assembleia Geral de Cotistas foi aprovado os seguintes assuntos:

- A alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser designado como "VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário";
- A alteração do §2º do Art. 2º do regulamento do Fundo, que trata dos critérios de concentração;
- A alteração dos incisos "i" e "ii" do Art. 12 do regulamento do Fundo, de modo a aumentar o capital máximo autorizado do Fundo, dos atuais R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais) para o montante de R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais), sem considerar as cotas até então emitidas pelo Fundo, bem como para adequar o montante pelo qual uma determinada emissão de cotas poderá ser acrescida em decorrência de lote adicional;
- Tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado secundário, pelo Fundo, de ativos financeiros, títulos e valores mobiliários detidos, devidos, ou cujos ativos subjacentes sejam cedidos, conforme o caso, por veículos de investimento geridos pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A., ou por outras sociedades integrantes do grupo econômico da gestora ou administrados pela Administradora, observados os critérios de elegibilidade descritos no regulamento;
- Tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM nº 472, autorizar a (i) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, observadas as demais disposições do regulamento e da regulamentação aplicável e (ii) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos pelo gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico;
- Autorizar que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas e fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável,

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize aquisições e alienações, incluindo operações compromissadas, tendo por objeto exclusivamente títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM nº 472.

Em 1º de novembro de 2023 por meio da assembleia geral ordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023.

19 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores

20 Outros serviços prestados

Informamos que o Fundo, não contratou e não teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21 Outras informações

a) Resolução CVM nº 175/2022

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

22 Eventos subsequentes

Em 11 de julho de 2024 o Fundo efetuou o pagamentos aos cotistas do BLMR11, BLMC11, MORC11 e MORE11 que tiveram suas frações de cotas liquidadas por meio do Leilão divulgado na nota explicativa nº 10.c, que farão jus ao reembolso proporcional às suas respectivas frações dos fundos BLMR, BLMC, MORC e MORE, que totalizam R\$ 2,25 (dois reais e vinte e cinco centavos) por cota do Fundo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Em 1º de agosto de 2024 por meio do fato relevante o Fundo divulgou aos cotistas e ao mercado em geral, que na presente data a Pátria Investimentos Ltda., acordou todos os termos e condições necessários para a aquisição dos 50% (cinquenta por cento) remanescentes das ações emitidas pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. (VBI). Com isso, o grupo Pátria passa a deter 100% das ações emitidas pela VBI.

Em 8 de agosto de 2024 por meio do instrumento particular de alteração do regulamento, foi aprovado a alteração do artigo 25, inciso I, e Artigo 25, §1º, do regulamento do Fundo, de modo a prever a redução da taxa de administração, que passará a vigorar da seguinte forma:

- (i) um valor variável equivalente a 0,125% (cento e vinte e cinco milésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o montante mínimo previsto abaixo, a ser destinado à administradora pela administração, controladoria e custódia do Fundo (“taxa de administração específica”); e
- (ii) um valor variável equivalente a 0,8% (oito décimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao gestor pela gestão do Fundo (“taxa de gestão”, quando mencionada em conjunto com a taxa de escrituração e a taxa de administração específica, ora denominados, em conjunto, a “taxa de administração”).
- (iii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a taxa de administração se refira) índices de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas do Fundo, como por exemplo o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”), a taxa de administração será composta do valor total equivalente a 0,925% (novecentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, sendo (i) 0,125% (cento e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado à administradora pela administração, escrituração, controladoria e custódia do Fundo como taxa de administração específica, e (ii) 0,8% (oito décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do FUNDO a ser destinado ao Gestor pela gestão do Fundo como Taxa de Gestão, observado o montante mínimo previsto anteriormente.”

* * *

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável