

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada

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

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações 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 Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, 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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico) ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e a 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 Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja a Nota 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2025 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.332.918 mil, que são mensurados pelos seus valores justos, determinados com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utilizam, dentre outros, dados e premissas, tais como período de análise, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas de ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos, tais como período de análise, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.



Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 16 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora 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 à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 19 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico)

CNPJ (30.629.603/0001-18)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	24	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	19.136	1,02%	146.490	7,35%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (a)	286.054	15,21%	278.507	13,98%
Letras de crédito imobiliário - LCIs	5.2 (b)	44.781	2,38%	-	0,00%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6	10.305	0,55%	11.309	0,57%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(1.884)	-0,10%	(69)	0,00%
Dividendos a receber		1.632	0,09%	1.535	0,08%
Valores a receber - venda de imóveis	8.2	-	0,00%	16.790	0,84%
Outros valores a receber		148	0,01%	89	0,00%
Outros créditos		79	0,00%	45	0,00%
		360.251	19,16%	454.720	22,82%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (c)	218.169	11,60%	226.758	11,38%
De natureza não imobiliária					
Aplicações vinculadas a depósitos em garantia	7	1.878	0,10%	19.056	0,96%
		220.047	11,70%	245.814	12,34%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		1.204.789	64,08%	1.195.586	60,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		128.129	6,82%	227.038	11,39%
	8	1.332.918	70,90%	1.422.624	71,39%
Total do ativo		1.913.216	101,76%	2.123.158	106,55%
Passivo e Patrimônio líquido					
	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	28.232	1,50%	32.103	1,61%
Impostos e contribuições a recolher		5	0,00%	10	0,00%
Provisões e contas a pagar	16	2.086	0,11%	2.476	0,12%
Obrigações por aquisição de imóveis e companhias fechadas	9	916	0,05%	76.902	3,86%
		31.239	1,66%	111.491	5,60%
Não circulante					
Obrigações por depósitos em garantia	7	1.878	0,10%	19.056	0,96%
		1.878	0,10%	19.056	0,96%
Total do passivo		33.117	1,76%	130.547	6,55%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas	13.1	1.791.245	95,27%	1.791.245	89,89%
Gastos com colocação de cotas	13.4	(45.398)	-2,41%	(45.398)	-2,28%
Reserva de contingência	13.5	2.168	0,12%	2.168	0,11%
Lucros acumulados		132.084	7,03%	244.596	12,28%
Total do patrimônio líquido		1.880.099	100,00%	1.992.611	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.913.216	101,76%	2.123.158	106,55%

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico)

CNPJ (30.629.603/0001-18)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	10	120.470	124.149
Receitas de multa e juros sobre contratos de aluguéis		1.252	961
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	6.2	(1.815)	(82)
Receitas de multas rescisórias		292	-
		120.199	125.028
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	8.2	-	94.000
Custo de propriedades para investimentos vendidas	8.2	-	(70.232)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	8.2	-	(11.078)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.2	(98.909)	118.210
		(98.909)	130.900
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de recursos			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	17	-	(12.645)
		-	(12.645)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	15	(230)	(15)
Despesas de comissões	15	(100)	(100)
Despesas de condomínio	15	(1.100)	(176)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	15	(295)	(186)
		(1.725)	(477)
Resultado líquido de propriedades para investimento		19.565	242.806
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	23.421	15.209
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	-	(458)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	7.547	(4.290)
Rendimentos de letras de créditos imobiliários (LCI)	5.2 (b)	1.079	-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	19.675	20.841
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	(15.852)	15.139
		35.870	46.441
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		11.059	10.189
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2.554)	(1.969)
		8.505	8.220
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	15	(1.358)	(696)
Despesa da avaliação	15	(139)	(136)
Despesa jurídica	15	(981)	(398)
Despesa com taxa de administração	11 e 15	(16.971)	(16.957)
Despesa com taxa de fiscalização da CVM	15	(57)	(57)
Despesa com agente fiduciário	15	(97)	(1.477)
Outras despesas operacionais	15	(662)	(538)
		(20.265)	(20.259)
Lucro líquido do exercício		43.675	277.208
Quantidade de cotas integralizadas	13.1	16.118.565	16.118.565
Lucro por cota integralizada - R\$		2,71	17,20
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		116,64	123,62

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico)

CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimento integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros Acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		1.283.000	(41.837)	2.168	120.140	1.363.471
Cotas de investimentos integralizadas	13.2	508.245	-	-	-	508.245
Gastos com colocação de cotas	13.4		(3.561)	-	-	(3.561)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	277.208	277.208
Rendimentos declarados	11	-	-	-	(152.752)	(152.752)
Em 30 de junho de 2024		1.791.245	(45.398)	2.168	244.596	1.992.611
Lucro líquido do exercício		-	-	-	43.675	43.675
Rendimentos declarados	11	-	-	-	(156.187)	(156.187)
Em 30 de junho de 2025		1.791.245	(45.398)	2.168	132.084	1.880.099

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico)

CNPJ (30.629.603/0001-18)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		121.475	123.688
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		1.106	-
Recebimento de receitas de multas rescisórias		438	961
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(345)	(186)
Pagamento de despesas de condomínio		(1.100)	(176)
Pagamento de despesas de comissões		(100)	(100)
Pagamento de tributos municipais e federais		(230)	(15)
Pagamento de taxa de administração		(17.130)	(16.563)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		11.059	10.189
Outros pagamentos operacionais		(3.527)	(1.495)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(2.601)	(1.966)
Caixa líquido das atividades operacionais		109.045	114.337
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de cota de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	-	(282.948)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	-	5.186
Recebimento de rendimentos de cota de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	23.421	15.209
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (b)	(43.702)	-
Aquisição de ações de companhias fechadas		(7.927)	(7.549)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	19.578	20.863
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	9	(74.053)	-
Recebimento de venda de imóveis para renda	8	16.790	77.210
Pagamento de benfeitorias, custas de registros e outros	8	(10.472)	(2.274)
Caixa líquido das atividades de investimento		(76.365)	(174.303)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimento integralizadas	13.2	-	508.245
Pagamento de gastos de colocação de cotas integralizadas	13.4	-	(3.561)
Pagamento de juros e amortização de obrigações por captação de recursos	17	-	(164.603)
Pagamento realizados a securitizadora		-	(591)
Rendimentos pagos	12	(160.058)	(142.688)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(160.058)	196.802
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(127.378)	136.836
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		146.514	9.678
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		19.136	146.514

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico)

CNPJ (30.629.603/0001-18)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 30 de maio de 2018, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado as suas atividades em 09 de novembro de 2018. O Fundo é destinado a investidores em geral, vedada a colocação para clubes de investimento.

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

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025:

LVBI11 (Valores expressos em Reais)	Preço de fechamento
Julho	115,29
Agosto	111,59
Setembro	108,20
Outubro	103,00
Novembro	97,53
Dezembro	97,11
Janeiro	91,77
Fevereiro	97,46
Março	104,40
Abril	102,84
Maio	101,58
Junho	102,85

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 19 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico)

CNPJ (30.629.603/0001-18)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

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

3.3 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.4 Propriedades para investimentos

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

3.5 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.6 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha

3.7 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.8 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.9 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.10 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

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

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

3.11 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico)

CNPJ (30.629.603/0001-18)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social -

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico)

CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

5.1 De natureza não imobiliária

As aplicações financeiras estão representadas por:

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

	30/06/2025	30/06/2024
	-	140.474
	19.136	6.016
	19.136	146.490

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

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

5.2 De natureza imobiliária

- (a) Cotas de fundos de investimento imobiliários
(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs
(c) Ações de companhias fechadas

	30/06/2025	30/06/2024
	286.054	278.507
	44.781	-
	218.169	226.758
	549.004	505.265

Circulante
Não circulante

	330.835	278.507
	218.169	226.758

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Composição da carteira

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

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
SBC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RL (*) (a)	Sim	Desenvolvimento para Renda	134.266	100%	2.130,51	286.054
						286.054
30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
SBC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*) (a)	Sim	Logística	134.266	100,00%	2.074,29	278.507
						278.507

(*) Fundo gerido pelo mesmo gestor do Fundo.

(a) Avaliada pelo seu respectivo valor patrimonial (com base na cotação obtida com o Administrador do fundo).

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023

Aquisição de cota de fundo de investimento imobiliário (FIIs)
Venda de cota de fundo de investimento imobiliário (FIIs)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)

	5.493
	282.948
	(5.186)
	(458)
	(4.290)

Saldo em 30 de junho de 2024

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)

	278.507
	7.547

Saldo em 30 de junho de 2025

	286.054
--	----------------

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2023

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)

	-
	15.209
	(15.209)

Saldo em 30 de junho de 2024

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)

	-
	23.421
	(23.421)

Saldo em 30 de junho de 2025

	-
--	---

(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs

Letras de Crédito Imobiliário, são títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento,

Composição da carteira

As aplicações em Letras de crédito imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2025							
Emissor	Ativo	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor justo
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	24F02316637	27/06/2024	17/06/2026	CDI + 96,50% a.a.	8	44.781	44.781
						44.781	44.781
Movimentação do exercício							
Saldo em 30 de junho de 2024							-
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)							43.702
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCIs)							1.079
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)							-
Saldo em 30 de junho de 2025							44.781

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico)

CNPJ (30.629.603/0001-18)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(c) Ações de companhias fechadas

Companhias fechadas	30/06/2025			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Aratulog Armazenagem	Sim	11.424.387	70,00%	218.169
				<u>218.169</u>
Companhias fechadas	30/06/2024			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Aratulog Armazenagem	Sim	11.009.825	70,00%	226.758
				<u>226.758</u>

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

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	206.400
Capital subscrito em companhias fechadas	5.111
Aquisição de ações de companhias fechadas	108
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas (**)	15.139
Saldo em 30 de junho de 2023	<u>226.758</u>
Capital subscrito em companhias fechadas	6.260
Aquisição de ações de companhias fechadas	1.003
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas (**)	(15.852)
Saldo em 30 de junho de 2024	<u>218.169</u>

(**) Em 30 de junho de 2025 e 2024 o valor justo correspondente ao investimento em ações de companhias fechadas está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, datado de março de 2025 e maio de 2024, e formalmente aprovados pela Administração em Junho de 2025 e 2024. O valor justo que foi estimado por meio do Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, sendo a taxa de capitalização e taxa de desconto adotada de 9,25% a.a. e 9,50% a.a., respectivamente (2024 - 9,25% a.a. e 9,50% respectivamente).

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

Compreendem os dividendos a receber proveniente de companhias fechadas

Saldo em 30 de junho de 2023	983
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	20.841
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	(20.863)
Saldo em 30 de junho de 2024	<u>961</u>
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	19.675
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	(19.578)
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>1.058</u>

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

Saldo em 30 de junho de 2023	2.999
Aquisição de ações de companhias fechadas	(7.441)
Capital subscrito em companhias fechadas	5.111
Saldo em 30 de junho de 2024	<u>669</u>
Aquisição de ações de companhias fechadas	(6.924)
Capital subscrito em companhias fechadas	6.260
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>5</u>

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

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

Prazo	30/06/2025	30/06/2024
A vencer	8.421	10.199
Vencidos até 120 dias	-	1.041
Vencidos acima de 360 dias	1.884	69
	<u>10.305</u>	<u>11.309</u>

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 30 de junho de 2025 e 2024, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	30/06/2025	30/06/2024
Vencidos acima de 360 dias	(1.884)	(69)
	<u>(1.884)</u>	<u>(69)</u>

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo no início do exercício	(69)	-
Constituição da provisão	(1.815)	(69)
Saldo ao final do exercício	<u>(1.884)</u>	<u>(69)</u>

7. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia

As aplicações vinculadas a depósitos em garantia estão representadas por:

Aplicação	30/06/2025	Taxa de remuneração	30/06/2025
CDB do Banco BTG Pactual (a)		97,50% do CDI	1.398
CDB do Banco BTG Pactual (a)		100,25% do CDI	47
CDB do Banco BTG Pactual (a)		100,50% do CDI	433
			<u>1.878</u>
Aplicação	30/06/2024	Taxa de remuneração	30/06/2024
CDB do Banco BTG Pactual (b)		90,00% do CDI	17.881
Cotas do Itaú Corp Plus REF (a)		N/A	587
CDB do Banco BTG Pactual (a)		100,00% do CDI	541
CDB do Banco BTG Pactual (b)		90,00% do CDI	47
			<u>19.056</u>

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8. Propriedades para investimento

8.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo	Valor justo
	30/06/2025	30/06/2024
(1) Galpão Extrema - O imóvel está situado no endereço: Rodovia Fernão Dias, km 947 – Extrema/MG. O imóvel consiste em um condomínio logístico constituído por quatro galpões principais divididos em módulos distintos, além de áreas administrativas e de suporte, com terreno de 469.257,11 m² e área construída de 121.611,22 m².	413.880	435.920
(2) Galpão Mauá - O imóvel está situado no endereço: Avenida João Paulo XXIII, s/ nº - Mauá/SP. O imóvel é composto por um galpão de uso logístico construído sob medida para o atual inquilino, contando com área de armazenagem, administração e construções de apoio, com área construída de 29.717,90 m². (*)	95.266	123.410
(3) Galpão Araucária - O imóvel está situado no endereço: Rua Pedro de Alcântara Meira, 1.001 - Araucária/PR. O imóvel é composto por um galpão de uso logístico, contando com área de armazenagem, administração e construções de apoio, com terreno de 224.820,05 m² e área construída de 42.696,84 m².	153.930	160.420
(4) Galpão Itapevi - O imóvel está situado no endereço: Avenida Portugal, 400 – Itapevi/SP. O imóvel consiste em um condomínio logístico constituído por dois galpões principais divididos em módulos distintos, além de áreas administrativas e de suporte, com terreno de 60.268,00 m² e área construída de 34.934,00 m².	99.959	106.140
(5) Galpão Pirituba - O imóvel está situado no endereço: Av. Mutinga nº 4.395 – ED “A”, Pirituba/SP. O imóvel é composto por um galpão de uso logístico, contando com área administrativa, com terreno de 68.481,56 m² e área construída de 1.352,55 m². (*)	71.013	77.714
(6) Galpão Jandira - O imóvel está situado no endereço: Estrada dos Alpes, 320 - Barueri/SP. O imóvel é composto por um galpão de uso logístico, contando com área administrativa, com terreno de 188.560,10 m² e área construída de 45.554,50 m².	191.040	194.830
(7) Galpão Betim - O imóvel está situado no endereço: Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, 7001 - Betim/MG. O imóvel é composto por um galpão de uso logístico, contando com área administrativa, com terreno de 295.515,34,10 m² e área construída de 33.501,84 m².	182.160	194.680
(8) Galpão Cajamar - O imóvel está situado no endereço: Rod. Anhanguera, Entre Km 39 e 44 – Galpão 300 - Cajamar/SP. O imóvel é composto por um galpão de uso logístico, contando com área industrial e comercial, com terreno de 492.176 m² e área construída de 35.689,92 m². (*)	125.670	129.510
	1.332.918	1.422.624

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

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

Saldo em 30 de junho de 2023

Atualização no valor de aquisição de propriedades para investimento - Galpão Cajamar (*)
Pagamento de benfeitorias, custas de registros e outros
Reversão de provisão a pagar para aquisição de propriedades para investimento
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas (a)
Custo de propriedades para investimentos vendidas (a)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas (a)
Venda de imóveis para renda - valor recebido (a)
Valores a receber - venda de imóveis (a)

Saldo em 30 de junho de 2024

Atualização no valor de aquisição de propriedades para investimento - Galpão Cajamar (*)
Pagamento de benfeitorias, custas de registros e outros
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento

Saldo em 30 de junho de 2025

1.382.510
5.629
2.274
(4.689)
118.210
(11.078)
(70.232)
94.000
(77.210)
(16.790)
1.422.624
(1.269)
10.472
(98.909)
1.332.918

(*) Conforme previsto no contrato de compra e venda, o valor total da aquisição é de R\$ 123.215, equivalente a R\$ 3.452/m² de área bruta locável, sendo que o pagamento será realizado em duas tranches, conforme descrito abaixo:

- 50% do Valor Total a serem pagos com recursos atualmente em caixa do Fundo e em até 5 dias da data de assinatura do Compromisso de Compra e Venda;
- 50% do Valor Total, que é esperado ser pago através de instrumento de alavancagem a ser estruturado na conclusão do empreendimento e celebração da escritura de compra e venda do imóvel, que será registrado pelo valor total, considerando a atualização do saldo remanescente de pagamento.
- (a) Em 31 de outubro de 2023 o Fundo celebrou a escritura de compra e venda referente à alienação do imóvel Galpão Guarulhos, Rua Manoel Borba Gato, 100 – Vila Marajó, Guarulhos/SP. O documento prevê a alienação do imóvel por R\$ 94.000 a ser pago da seguinte forma:
 - R\$ 60.000 pagos na data de assinatura da escritura de compra e venda;
 - R\$ 34.000 a ser pago a prazo, sendo que, como garantia para o pagamento do saldo do preço, o referido valor foi depositado em conta escrow do Fundo (Nota 7.b). O pagamento se dará em duas parcelas, sendo que a primeira parcela vence em janeiro de 2024 e a segunda em julho de 2024, acrescidos dos rendimentos financeiros da aplicação, equivalente ao saldo do valor depositado na conta escrow.

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2025				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Galpão Extrema	(a)	0,00%	10 anos	9,75% a.a.	9,50% a.a.
Galpão Mauá	(a)	0,00%	10 anos	10,00% a.a.	9,75% a.a.
Galpão Araucária	(a)	0,00%	10 anos	9,75% a.a.	9,50% a.a.
Galpão Itapevi	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a.	9,25% a.a.
Galpão Pirituba	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	8,25% a.a.
Galpão Jandira	(a)	0,00%	10 anos	9,25% a.a.	8,75% a.a.
Galpão Betim	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a.	9,25% a.a.
Galpão Cajamar	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	8,50% a.a.
Empreendimento	30/06/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Galpão Extrema	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Galpão Mauá	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	8,25% a.a.
Galpão Araucária	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Galpão Itapevi	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	8,25% a.a.
Galpão Pirituba	(a)	0,00%	10 anos	8,00% a.a.	7,50% a.a.
Galpão Jandira	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.
Galpão Betim	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	8,25% a.a.
Galpão Cajamar	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.

(a) O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger, datado de março de 2025 e maio de 2024 e formalmente aprovado pela administração em junho de 2025 e junho de 2024, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9. Obrigações por aquisição de imóveis e companhias fechadas

Em 30 de junho de 2025, o saldo é composto por:

- (a) Parcela remanescente da aquisição do Galpão Mauá no montante de R\$ 911 (2024 - R\$ 1.991).
(b) Saldo a pagar referente a compra das ações preferenciais da Aratulog Armazenagem S.A. no montante de R\$ 5 (2023 - R\$ 669), conforme nota 5.2 (c).
(c) Não há saldo remanescente da aquisição do Galpão Cajamar (2023 - R\$ 74.242). Em 30 de dezembro de 2024 através de divulgação de Fato Relevante, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que foi celebrada nesta data a Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel ("Escritura") dos imóveis localizados à Rod. Anhanguera, Entre Km 39 e 44 – Galpão 300 - Cajamar/SP, em cumprimento ao disposto no "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel em Construção com Condição Resolutiva e Outras Avenças". Na data da escritura era devido pelo Fundo o pagamento equivalente ao saldo remanescente do valor total de aquisição ajustado pelo IPCA, de R\$ 72.973, já considerando o ajuste de preço de R\$ 1.269. O montante de R\$ 72.973 foi liquidado em 30 de dezembro de 2024.

	30/06/2025	30/06/2024
Circulante	916	76.902
	916	76.902

Saldo em 30 de junho de 2023

Atualização no valor de aquisição de propriedades para investimento - Galpão Cajamar - Nota 8.2

Capital subscrito em companhias fechadas

Valor integralizado em companhias fechadas - Nota 5 (c)

Reversão de provisão a pagar para aquisição de propriedades para investimento - Nota 8

Saldo em 30 de junho de 2024

Atualização no valor de aquisição de propriedades para investimento - Galpão Cajamar - Nota 8.2

Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis - Galpão Mauá

Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis - Galpão Cajamar

Capital subscrito em companhias fechadas

Valor integralizado em companhias fechadas - Nota 5.2 (c)

Saldo em 30 de junho de 2025

10. Receita de aluguéis

	30/06/2025	30/06/2024
Receita de aluguel	120.470	124.149
	120.470	124.149

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

11. Taxa de administração e gestão

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	16.971	16.957
	16.971	16.957

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,30% ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observados os valores mensais mínimos descritos: (a) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (até R\$ 200.000 - 0,20%, de R\$ 200.000 até R\$ 400.000 - 0,15%, de R\$ 400.000 até R\$ 800.000 - 0,125% e acima de R\$ 800.000 - 0,10%), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, (até R\$ 400.000 - 1,05%, de R\$ 400.000 até R\$ 800.000 - 0,90% e acima de R\$ 800.000 - 0,80%), correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago à Gestora. A taxa de gestão é reduzida para patrimônio líquido incremental, de forma que para um fundo com o patrimônio líquido de R\$ 500.000, por exemplo, a taxa de gestão é correspondente a (1,05% x R\$ 400.000) + (0,9% * R\$ 100.000); e (c) o equivalente a 0,05% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5 anualmente atualizado pelo IGPM/FGV em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do Fundo.

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

12. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	43.675	277.208
Inadimplência com rendas	(842)	(1.062)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	98.909	(118.210)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	-	11.078
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FI)	(7.547)	4.290
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	15.852	(15.139)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	1.815	69
Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel	4.245	(4.245)
Despesas operacionais não pagas	80	7
Despesas com correção e atualização monetária	-	(1.244)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	156.187	152.752
Rendimentos declarados	156.187	152.752
Rendimentos (a distribuir)	(28.232)	(32.103)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	32.103	22.039
Rendimentos líquidos pagos no exercício	160.058	142.688
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	9,93	8,85
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

13. Patrimônio líquido

13.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

30/06/2025		30/06/2024	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
16.118.565	1.791.245	16.118.565	1.791.245
16.118.565	1.791.245	16.118.565	1.791.245
	111,13		111,13

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

13.2 Emissão de novas cotas

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

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

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

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou novas emissões de novas cotas.

13.3 Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

13.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	30/06/2024
Gastos com colocação de cotas	45.398	45.398
	<u>45.398</u>	<u>45.398</u>

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2024 - R\$ 3.561), registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

13.5 Reserva de contingência

	30/06/2025	30/06/2024
Reserva de contingência	2.168	2.168
	<u>2.168</u>	<u>2.168</u>

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

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

14. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	43.675	277.208
Patrimônio líquido inicial	1.992.611	1.363.471
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	508.245
Gastos com colocação de cotas	-	(3.561)
Total das adições/deduções	-	504.684
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	2,19%	14,84%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

15. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	230	0,01%	15	0,00%
Despesas de comissões	100	0,01%	100	0,01%
Despesas de condomínio	1.100	0,06%	176	0,01%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	295	0,01%	186	0,01%
Despesa de consultoria	1.358	0,07%	696	0,04%
Despesa da avaliação	139	0,01%	136	0,01%
Despesa legais	981	0,05%	398	0,02%
Despesa com taxa de administração	16.971	0,85%	16.957	1,02%
Despesa com taxa de fiscalização da CVM	57	0,00%	57	0,00%
Despesa com agente fiduciário	97	0,00%	1.477	0,09%
Outras despesas operacionais	662	0,03%	538	0,03%
	<u>21.990</u>	<u>1,10%</u>	<u>20.736</u>	<u>1,24%</u>
Patrimônio líquido médio do exercício	1.998.518		1.657.956	

16. Provisões e contas a pagar

	30/06/2025	30/06/2024
Garantia de obras (i)	-	413
Taxa de administração	1.405	1.335
Outras provisões e contas a pagar	681	728
	<u>2.086</u>	<u>2.476</u>

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

17. Obrigações por captações de recursos

No exercício em 30 de junho de 2025, o Fundo não incorreu em despesas de juros por obrigações de captação de recursos (2024 - R\$ 12.645) e não há valores em aberto (em 2024 foi realizado o pagamento de juros e amortização de obrigações por captação de recursos no montante de R\$ 164.603).

18. Tributação

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

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

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

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja provável. Em 30 de junho de 2025, o Fundo está respondendo a processos que, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda é avaliada como possível, sendo o valor envolvido correspondente a R\$ 15.896 (2024 - R\$ 15.903).

20. Serviços de custódia e tesouraria

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

21. Partes relacionadas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

22. Demonstrativo do valor justo

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

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de Investimento renda fixa
Cotas de fundo de investimento imobiliário
Letras de crédito imobiliário - LCIs
Propriedades para investimento
Ações de companhias fechadas

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	19.136	-	19.136
-	286.054	-	286.054
-	44.781	-	44.781
-	-	1.332.918	1.332.918
-	-	218.169	218.169
-	349.971	1.551.087	1.901.058

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa
Cotas de fundo de investimento imobiliário
Propriedades para investimento
Ações de companhias fechadas

Total do ativo

30/06/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	146.490	-	146.490
-	278.507	-	278.507
-	-	1.422.624	1.422.624
-	-	226.758	226.758
-	424.997	1.649.382	2.074.379

23. Outras informações

23.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

23.3 Em 01 de agosto de 2024 através de divulgação de Fato Relevante, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que a Pátria Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17 ("Pátria"), acordou todos os termos e condições necessários para a aquisição dos 50% remanescentes das ações emitidas pela VBI. Com isso, o grupo Pátria passa a deter 100% das ações emitidas pela VBI.

23.4 Em 10 de dezembro de 2024 através de divulgação de Fato Relevante, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que em 05 de dezembro de 2024, foi realizada a cisão parcial da VBI RE com a incorporação de parcela do patrimônio da VBI RE por sua subsidiária, Pátria - VBI Asset Management Ltda. (nova denominação da VBI Asset Management Ltda.), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44 ("Pátria - VBI Asset"), incluindo a posição contratual no contrato de gestão do Fundo. Desse modo, a partir desta data, o Pátria-VBI Asset sucedeu a VBI RE como gestora do Fundo, nos termos dos artigos 227 e 229 da Lei das Sociedades por Ações. Ainda, a partir da abertura do mercado dia 16 de dezembro de 2024, o Fundo passará a ter como novo nome de pregão "FII LVBI VBI" e continuará com o mesmo código de negociação "LVBI11".

23.5 Em 11 de junho de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adapta o regulamento ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas:

1.1. Aprovar a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada".

1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento;

O Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

24. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Reis
Contadora
CRC: 1SP296266

* * *

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56