
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico

(CNPJ nº 30.629.603/0001-18)

***(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)***

Demonstrações financeiras em

30 de junho de 2021

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 em 30 de junho de 2021, 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 regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

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

Ênfase

Propriedade fiduciária

Conforme descrito na Nota 8, a transferência da propriedade fiduciária dos imóveis do Fundo ainda não havia sido concluída até a presente data. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

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

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque um PAA

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas 3.4 e 8)

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

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio do método da capitalização de renda, que utiliza o modelo de fluxo de caixa descontado, incluindo premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.



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

Outros assuntos - auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de maio de 2020, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 23 de outubro de 2020, sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui 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, 24 de setembro de 2021


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5



Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

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

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

| Ativo | Nota | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| Circulante | | | |
| Aplicações financeiras | | | |
| De natureza não imobiliária | | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | 5.1 | 217.527 | 6.376 |
| De natureza imobiliária | | | |
| Certificados de recebíveis imobiliários | 5.2 (a) | 1.023 | - |
| Ações de companhias fechadas | 5.2 (b) | 196.752 | - |
| Aluguéis a receber | 6 | 7.542 | 6.188 |
| Outros valores a receber | | 680 | - |
| Adiantamento para aquisição de imóveis | | 217 | 186 |
| Outros créditos | | 24 | 5 |
| | | 423.765 | 12.755 |
| Não circulante | | | |
| Aplicações financeiras | | | |
| De natureza imobiliária | | | |
| Certificados de recebíveis imobiliários | 5.2 (a) | 13.035 | 20.049 |
| De natureza não imobiliária | | | |
| Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia | 7 | 849 | 310 |
| | | 13.884 | 20.359 |
| Investimento | | | |
| Propriedades para investimento | | | |
| Imóveis | | 1.066.306 | 748.080 |
| Obras em andamento | | 7.115 | 1.328 |
| Ajuste de avaliação ao valor justo | | 109.499 | 57.330 |
| | 8 | 1.182.920 | 806.738 |
| Total do ativo | | 1.620.569 | 839.852 |
| Passivo e Patrimônio líquido | | | |
| Circulante | | | |
| Rendimentos a distribuir | 11 | 14.154 | 10.227 |
| Impostos e contribuições a recolher | | 11 | 3 |
| Provisões e contas a pagar | 15 | 2.176 | 2.254 |
| Obrigações por captação de recursos | 16 | 120.107 | - |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 9 | 14.670 | 4.000 |
| Demandas judiciais | | - | - |
| | | 151.118 | 16.484 |
| Não circulante | | | |
| Obrigações por depósitos em garantia | 7 | 849 | 310 |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 9 | 117.735 | 6.115 |
| | | 118.584 | 6.425 |
| Total do passivo | | 269.702 | 22.909 |
| Patrimônio líquido | | | |
| Cotas de investimento integralizadas | 12.1 | 1.283.000 | 783.000 |
| Gastos com colocação de cotas | 12.4 | (41.837) | (24.348) |
| Reserva de contingência | 12.5 | 758 | 758 |
| Lucros acumulados | | 108.946 | 57.533 |
| Total do patrimônio líquido | | 1.350.867 | 816.943 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 1.620.569 | 839.852 |

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

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

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

| | <u>Nota</u> | <u>30/06/2021</u> | <u>30/06/2020</u> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Receitas de propriedades para investimento | | | |
| Receitas de aluguéis | 9 | 79.505 | 54.269 |
| Receitas de multa e juros sobre contratos de aluguéis | | 19 | 14 |
| Receitas de multas rescisórias | | 2.350 | 205 |
| Descontos concedidos | 14 | (951) | (120) |
| | | <u>80.923</u> | <u>54.368</u> |
| Propriedades para investimento | | | |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | 8 | 52.169 | 41.718 |
| | | <u>52.169</u> | <u>41.718</u> |
| Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de recursos | | | |
| Despesas de juros por obrigações de captação de recursos | | (2.138) | - |
| | | <u>(2.138)</u> | <u>-</u> |
| Despesas de propriedades para investimento | | | |
| Despesas de tributos municipais e federais | 14 | (36) | - |
| Despesas de comissões | 14 | (691) | (26) |
| Despesas de condomínio | 14 | (280) | - |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis | 14 | (129) | - |
| Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento | 14 | (47) | - |
| | | <u>(1.183)</u> | <u>(26)</u> |
| Resultado líquido de propriedades para investimento | | <u>129.771</u> | <u>96.060</u> |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária | | | |
| Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 5.2 (a) | 783 | 524 |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 5.2 (a) | 165 | - |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 5.2 (a) | (435) | 14 |
| Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas | | - | 484 |
| | | <u>513</u> | <u>1.022</u> |
| Resultado líquido de atividades imobiliárias | | <u>513</u> | <u>1.022</u> |
| Outros ativos financeiros | | | |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | | 3.689 | 7.778 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | | (618) | (1.701) |
| | | <u>3.071</u> | <u>6.077</u> |
| Despesas operacionais | | | |
| Despesa de consultoria | 14 | (57) | (5) |
| Despesa da avaliação | 14 | (245) | (66) |
| Despesa legais | 14 | (324) | (87) |
| Taxa de administração | 10 e 14 | (12.859) | (8.916) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 14 | 115 | (291) |
| | | <u>(13.370)</u> | <u>(9.365)</u> |
| Lucro líquido do exercício | | <u>119.985</u> | <u>93.794</u> |
| Quantidade de cotas integralizadas | 12.1 | <u>11.775.177</u> | <u>7.537.889</u> |
| Lucro por cota integralizada - R\$ | | <u>10,19</u> | <u>12,44</u> |
| Valor patrimonial da cota integralizada - R\$ | | <u>114,72</u> | <u>108,38</u> |

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

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

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 2019 | | 303.000 | (7.443) | 758 | 15.565 | 311.880 |
| Cotas de investimentos integralizadas | 12.2 | 480.000 | - | - | - | 480.000 |
| Gastos com colocação de cotas | 12.4 | | (16.905) | - | - | (16.905) |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | - | 93.794 | 93.794 |
| Rendimentos apropriados | 11 | - | - | - | (51.826) | (51.826) |
| Em 30 de junho de 2020 | | 783.000 | (24.348) | 758 | 57.533 | 816.943 |
| Cotas de investimentos integralizadas | 12.2 | 500.000 | - | - | - | 500.000 |
| Gastos com colocação de cotas | 12.4 | | (17.489) | - | - | (17.489) |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | - | 119.985 | 119.985 |
| Rendimentos apropriados | 11 | - | - | - | (68.572) | (68.572) |
| Em 30 de junho de 2021 | | 1.283.000 | (41.837) | 758 | 108.946 | 1.350.867 |

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

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

| | <u>30/06/2021</u> | <u>30/06/2020</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Recebimento de receitas de aluguéis | 77.200 | 50.734 |
| Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis | 19 | 219 |
| Recebimento de receitas de multas rescisórias | 2.350 | - |
| Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis | (151) | - |
| Pagamento de despesas de condomínio | (280) | (7) |
| Pagamento de despesas de comissões | (691) | - |
| Pagamento de tributos municipais e federais | (36) | - |
| Pagamento de taxa Bovespa | (12) | (10) |
| Pagamento de taxa de administração | (13.441) | (7.674) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | (66) | (54) |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais | (596) | (648) |
| Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | (618) | (1.701) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | <u>63.678</u> | <u>40.859</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa | 3.689 | 7.778 |
| Aquisição de ações de companhias fechadas | (196.752) | - |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs | - | (20.000) |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs | 6.000 | - |
| Recebimento de juros e atualização monetária - CRIs | 504 | 489 |
| Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas | - | 484 |
| Aquisição de imóveis para venda (custas de registros e outros) | (195.936) | (443.977) |
| Obras em andamento | (5.787) | (1.328) |
| Pagamento de adiantamento para aquisição de imóvel | (31) | - |
| Caixa líquido das atividades de investimento | <u>(388.313)</u> | <u>(456.554)</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | |
| Cotas de investimento integralizadas | 500.000 | 480.000 |
| Pagamento de gastos de colocação de cotas integralizadas | (17.489) | (16.905) |
| Aquisição de obrigações por captação de recursos | 120.714 | - |
| Pagamento de obrigações por captação de recursos | (1.002) | - |
| Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos | (1.800) | - |
| Rendimentos pagos | (64.645) | (46.183) |
| IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos | 8 | 3 |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | <u>535.786</u> | <u>416.915</u> |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | 211.151 | 1.220 |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício | 6.376 | 5.156 |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício | <u>217.527</u> | <u>6.376</u> |

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 30 de maio de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e teve o início de suas atividades em 09 de novembro de 2018.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de 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 2021:

| LVBI11 (Valores expressos em Reais) | Preço de fechamento |
|--|----------------------------|
| Julho | 134,00 |
| Agosto | 123,01 |
| Setembro | 123,23 |
| Outubro | 119,35 |
| Novembro | 116,80 |
| Dezembro | 119,87 |
| Janeiro | 117,52 |
| Fevereiro | 118,00 |
| Março | 114,00 |
| Abril | 111,84 |
| Maio | 105,45 |
| Junho | 105,91 |

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 24 de setembro de 2021.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e 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 Ações de companhias fechadas

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

3.6 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.

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.8 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.

3.9 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.

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 FI, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

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

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

5.1 De natureza não imobiliária

As aplicações financeiras estão representadas por:

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|--|----------------|--------------|
| (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI | 99.595 | 6.376 |
| (b) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI | 17.518 | - |
| (c) Cotas do Itaú VIP DI | 100.414 | - |
| | 217.527 | 6.376 |

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

(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.

(c) Está composto por cotas do Itaú VIP DI, 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, operações compromissadas lastreadas nos títulos federais, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras e outras aplicações. 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.

5.2 De natureza imobiliária

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|---|---------------|---------------|
| (a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs | 14.058 | 20.049 |
| | 14.058 | 20.049 |

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações do principal mensais ou anuais, pagamento de juros e atualização monetária mensal e anual, com taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

| 30/06/2021 | | | | | | | | | | |
|-------------------------|----------|--------|--------|-----------------|-----------------|--------------------|---------------------------|------------------------|----------------|---------------|
| Emissor | Ativo | Lastro | Rating | Classe e Séries | Data de Emissão | Data de Vencimento | Indexador e Taxa de juros | Quantidade em carteira | Valor de curva | Valor justo |
| True Securitizadora S.A | 39368714 | 5 | N/A | 252 - Senior | 09/12/2019 | 09/12/2039 | CDI + 1,45% | 7.009 | 6.839 | 7.029 |
| True Securitizadora S.A | 39368712 | 5 | N/A | 253 - Senior | 09/12/2019 | 09/12/2039 | CDI + 1,45% | 7.009 | 6.839 | 7.029 |
| | | | | | | | | | 13.678 | 14.058 |

| 30/06/2020 | | | | | | | | | | |
|-------------------------|------------|--------|--------|------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|------------------------|----------------|---------------|
| Emissor | Ativo | Lastro | Rating | Classe e Séries | Data de Emissão | Data de Vencimento | Indexador e Taxa de juros | Quantidade em carteira | Valor de curva | Valor justo |
| True Securitizadora S.A | 19L0811083 | | N/A | 252 ^a | 09/12/2019 | 09/12/2039 | CDI + 1,45% | 10.000 | 10.009 | 10.023 |
| True Securitizadora S.A | 19L0811248 | | N/A | 252 ^a | 09/12/2019 | 09/12/2039 | CDI + 1,45% | 10.000 | 10.026 | 10.026 |
| | | | | | | | | | 20.035 | 20.049 |

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis no site do respectivo emissor: True Securitizadora (<https://truesecuritizadora.com.br/>).

Composição por tipo de lastro e devedor

| Emissor | Devedor | Garantia | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| True Securitizadora S.A | Sanca Gtis Embu Empreendimentos Ltda | (b), (k), (g) e (e) | - | 10.023 |
| True Securitizadora S.A | Sanca Gtis Embu Empreendimentos Ltda | (b), (k), (g) e (e) | - | 10.026 |
| True Securitizadora S.A | Sanca Gtis Embu Empreendimentos Ltda | (a), (g), (e), (h) e (k) | 7.029 | - |
| True Securitizadora S.A | Sanca Gtis Embu Empreendimentos Ltda | (a), (g), (e), (h) e (k) | 7.029 | - |
| | | | 14.058 | 20.049 |

Lastro

- (1) - CCB
- (2) - Locação
- (3) - Compra e Venda
- (4) - Debêntures
- (5) - Pulverizado

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alienação fiduciária do imóvel
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Fundo de reserva
- (f) - Hipoteca
- (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (h) - Fundo de despesa
- (i) - Fundo de overcollateral
- (j) - Fiança
- (k) - Alienação fiduciária de cotas
- (l) - Fundo de liquidez
- (m) - Direito de retrocesso
- (n) - Carta fiança

Movimentação do exercício

| | |
|--|---------------|
| Saldo em 30 de junho de 2019 | - |
| Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | 20.000 |
| Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 524 |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 14 |
| Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (489) |
| Saldo em 30 de junho de 2020 | 20.049 |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (6.000) |
| Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 783 |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 165 |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (435) |
| Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (504) |
| Saldo em 30 de junho de 2021 | 14.058 |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|----------------------------------|----------------|------------|
| (b) Ações de companhias fechadas | 196.752 | - |
| | <u>196.752</u> | <u>-</u> |

| | 30/06/2021 | | | |
|--------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|
| | Existência de controle | Quantidade de ações | Participação no capital social | Ações de companhias fechadas |
| Empresas | | | | |
| (a) Aratulog Armazenagem | Sim | 11.009.825 | 70,00% | 196.752 |
| | | | | <u>196.752</u> |

Movimentação do período

| | |
|---|----------------|
| Aquisição de ações de companhias fechadas | 196.561 |
| Custos inerentes a transação | 191 |
| Saldo em 30 de junho de 2021 | <u>196.752</u> |

(a) 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.

(b) As ações da Aratulog Armazenagem foram adquiridas em junho de 2021, pelo montante de R\$ 196.561, os custos inerentes a transação foram de R\$ 191 totalizando R\$ 196.752. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóvel em 30 de junho de 2020 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

6. Aluguéis a receber

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

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Prazo | | |
| A vencer | 7.542 | 5.954 |
| Vencidos até 120 dias | - | 234 |
| | <u>7.542</u> | <u>6.188</u> |

No exercício findo em 30 de junho de 2021 e 2020 não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 do imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

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

9. Obrigação por aquisição de imóveis

Em 30 de junho de 2021, o saldo é composto por:

(a) Parcela remanescente da aquisição do Galpão Mauá no montante de R\$ 6.680, que será pago em 6 parcelas anuais.

(b) Saldo a pagar referente a compra das ações preferenciais da Aratulog Armazenagem S.A. no montante de R\$ 124.321, dos quais: (i) R\$ 13.670 serão desembolsados em até julho de 2021; (ii) R\$ 93.851 serão desembolsados conforme a evolução e andamento da obra da G02; e (iii) R\$ 16.800 será paga mensalmente a partir de junho de 2022 e terá vencimento em maio de 2032.

(c) R\$ 1.404 de pagamentos a realizar referentes a reformas em andamento.

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|--|----------------|----------------|
| Obrigações por aquisição de imóveis | 132.405 | 10.115 |
| | <u>132.405</u> | <u>10.115</u> |
| Circulante | 14.670 | 4.000 |
| Não circulante | 117.735 | 6.115 |
| Aquisição de imóveis e SPEs | | 10.115 |
| Saldo a pagar em 30/06/2020 | | <u>10.115</u> |
| Pagamento imóvel Mauá | | (3.435) |
| Aquisição SPE - Aratulog | | 124.321 |
| Provisão de pagamentos a realizar reformas | | 1.404 |
| Saldo a pagar em 30/06/2021 | | <u>132.405</u> |

9. Receita de aluguéis

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Receita de aluguel | 79.505 | 54.269 |
| | <u>79.505</u> | <u>54.269</u> |

As unidades de locações correspondem 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.

10. Taxa de administração e gestão

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Taxa de administração | 12.859 | 8.916 |
| | <u>12.859</u> | <u>8.916</u> |

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.

Em 05 de abril de 2021, a gestora decidiu, de forma voluntária, conceder desconto por 4 (quatro) meses a partir do dia 01 de abril de 2021 (competência) na taxa de gestão do Fundo, equivalente a 0,80% ao ano incidente sobre o montante de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), montante proveniente da 3ª Oferta disponível para a aquisição de Ativos (conforme definição do regulamento do Fundo) nesta data.

11. 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:

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|--|---------------|---------------|
| Rendimentos | | |
| Lucro líquido do exercício | 119.985 | 93.794 |
| Inadimplência com rendas | 233 | - |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimento | (52.169) | (41.718) |
| Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários | (280) | - |
| Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários | 435 | - |
| Despesas operacionais não pagas | 30 | (250) |
| Despesas com correção e atualização monetária | 338 | - |
| Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014) | <u>68.572</u> | <u>51.826</u> |
| Rendimentos apropriados | <u>68.572</u> | <u>51.826</u> |
| Rendimentos (a distribuir) | (14.154) | (10.227) |
| Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício | 10.227 | 4.584 |
| Rendimentos líquidos pagos no exercício | <u>64.645</u> | <u>46.183</u> |
| Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais) | <u>5,49</u> | <u>6,13</u> |
| % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 100,00% | 100,00% |
| Diferença entre a distribuição declarada e distribuída | - | - |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas de investimentos integralizadas

| | 30/06/2021 | | 30/06/2020 | |
|---|-------------------|------------------|------------------|----------------|
| | Quantidade | R\$ | Quantidade | R\$ |
| Cotas de investimentos subscritas | 11.775.177 | 1.283.000 | 7.537.889 | 783.000 |
| Cotas de investimentos integralizadas | 11.775.177 | 1.283.000 | 7.537.889 | 783.000 |
| Valor por cota (valor expresso em reais) | | 108,96 | | 103,88 |

12.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá 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.

12.3 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 2021 e 2020 não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Gastos com colocação de cotas | 41.837 | 24.348 |
| | 41.837 | 24.348 |

Durante os exercícios, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido no montante de R\$ 17.489 (2020 - R\$ 16.905).

12.5 Reserva de contingência

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|-------------------------|------------|------------|
| Reserva de contingência | 758 | 758 |
| | 758 | 758 |

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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|--|----------------|----------------|
| Lucro líquido do exercício | 119.985 | 93.794 |
| Patrimônio líquido inicial | 816.943 | 311.808 |
| Adições/deduções | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | 500.000 | 480.000 |
| Gastos com colocação de cotas | (17.489) | (16.905) |
| Total das adições/deduções | 482.511 | 463.095 |
| Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*) | 9,23% | 12,10% |

(*) 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.

14. Encargos debitados ao Fundo

| | 30/06/2021 | | 30/06/2020 | |
|--|---------------|------------------|--------------|----------------|
| | Valores | Percentual | Valores | Percentual |
| Descontos concedidos | 951 | 0,08% | 120 | 0,02% |
| Despesas de tributos municipais e federais | 36 | 0,00% | - | 0,00% |
| Despesas de comissões | 691 | 0,06% | 26 | 0,00% |
| Despesas de condomínio | 280 | 0,02% | - | 0,00% |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis | 129 | 0,01% | - | 0,00% |
| Outras (receitas) despesas de propriedades para investimento | 47 | 0,00% | - | 0,00% |
| Despesa de consultoria | 57 | 0,00% | 5 | 0,00% |
| Despesa de avaliação | 245 | 0,02% | 66 | 0,01% |
| Despesa legais | 324 | 0,03% | 87 | 0,01% |
| Despesa com taxa de administração | 12.859 | 1,05% | 8.916 | 1,20% |
| Outras (receitas) despesas operacionais | (115) | -0,01% | 291 | 0,04% |
| | 15.504 | 1,26% | 9.511 | 1,28% |
| Patrimônio líquido médio do exercício | | 1.222.951 | | 740.083 |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

15. Provisões e contas a pagar

| | <u>30/06/2021</u> | <u>30/06/2020</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Garantia de obras (i) | 413 | 413 |
| Taxa de administração | 161 | 101 |
| Taxa de gestão | 807 | 1.448 |
| Adiantamento de aluguel | 525 | - |
| Outras provisões e contas a pagar | 270 | 292 |
| | <u>2.176</u> | <u>2.254</u> |

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

16. Obrigações por captações de recursos

| | <u>30/06/2021</u> | <u>30/06/2020</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Obrigações por captação de recursos - Principal | 120.714 | - |
| Obrigações por captação de recursos - Juros | 337 | - |
| Custos na estruturação | (944) | - |
| | <u>120.107</u> | <u>-</u> |

(a) Refere-se a 2 operações de CCLs detidas pela Atlântico Empreendimentos e Participações, na compra dos imóveis Jandira e Betim.

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

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

17. 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.

18. 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 possível ou provável.

19. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

20. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descrita nas Notas 5.1 (b), 7, 10 e 19.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

21. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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 | 30/06/2021 | | | |
|--|------------|----------------|------------------|------------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | |
| Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa | - | 217.527 | - | 217.527 |
| Certificados de recebíveis imobiliários | - | 1.023 | - | 1.023 |
| Propriedades para investimento | - | - | 1.182.920 | 1.182.920 |
| Ações de companhias fechadas | - | - | 196.752 | 196.752 |
| Total do ativo | | 218.550 | 1.379.672 | 1.598.222 |

| Ativos | 30/06/2020 | | | |
|--|------------|--------------|----------------|----------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | |
| Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa | - | 6.376 | - | 6.376 |
| Propriedades para investimento | - | - | 806.738 | 806.738 |
| Total do ativo | | 6.376 | 806.738 | 813.114 |

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

22. Outras informações

22.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2021, contratou a Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

22.2 Em 1º de junho de 2021 o Fundo comunicou ao mercado em geral que celebrou Contrato de Compra e Venda e de Subscrição de Ações e Outras Avenças de forma que o Fundo tornou-se titular de ações preferencias com direito a voto que representam 70% do capital social da empresa Aratulog Armazenagem S.A. ("Aratulog"), sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, Via Centro, s/n, Cia Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o no 10.267.749/0001-53 ("Aratulog"). A Aratulog é titular de direitos aquisitivos de um terreno de área total de 261.447 m², que está localizado na Via Centro, s/n, Cia Sul, na cidade Simões Filho, no estado da Bahia, e que possui (i) um galpão logístico, com construção concluída em maio de 2021, e área bruta locável de 36.576 m² ("G01"), e (ii) um segundo galpão, em fase de construção com conclusão prevista para mês de junho de 2022, com uma área bruta locável que totalizará 63.976 m² ("G02"), totalizando, desta forma, 100.552 m² de área bruta locável no empreendimento, sendo que a participação do Fundo representa 70.386 m² ("Área VBI LOG"). O G01 está 55% locado, através de três contratos típicos de locação, celebrados com as empresas Atakarejo Distribuidora de Alimentos e Bebidas S.A ("Atakarejo"), empresa do segmento de varejo, FL Brasil Holding, Logística e Transporte LTDA. ("Solística"), empresa do segmento de logística, e Infracommerce Negócios e Soluções em Internet Ltda. ("Infracommerce"), empresa do segmento de e-commerce. O G02 está 91% pré-locado para a empresa B2W Companhia Digital ("B2W"), uma das empresas líderes do e-commerce no Brasil, através de um contrato de locação atípico com prazo de duração de 10 anos. Desta forma, considerando a área bruta locável total (construído e em construção) do Ativo Aratu, o empreendimento encontra-se 78% locado. O valor total da operação é de R\$ 196.561 ("Valor Total"), sendo que o desembolso será realizado em tranches, conforme descrito abaixo:

(i) R\$ 72.240 pagos à vista; (ii) R\$ 13.670 que serão desembolsados em até 30 dias da data da assinatura mediante depósito em uma conta garantia; (iii) R\$ 93.851 que serão desembolsados conforme a evolução e andamento da obra da G02. (iv) O valor remanescente do Valor Total, equivalente a R\$ 16.800, representa a participação do Fundo (70%) em dívida detida pela Aratulog, no valor total de principal de R\$ 24.000, junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A. ("Dívida BNB"). O Fundo será responsável por aportar recursos para pagamento de juros de 1,40%, e correção pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"). A Dívida BNB será amortizada mensalmente a partir de junho de 2022 e terá vencimento em maio de 2032. Considerando o Valor Total e a Área VBI LOG, o custo de aquisição representa o equivalente a R\$ 2.792,60/m² de área bruta locável. Note que o Valor Total poderá ser ajustado caso a área construída do G01 seja acrescida conforme eventual solicitação de futuros locatários, bem como em função de performance de locação das áreas vagas do G01.

Adicionalmente, foi negociado junto aos vendedores, sócios dos 30% remanescentes da SPE, o recebimento pelo Fundo de um dividendo preferencial, mínimo e prioritário, sendo que o pagamento poderá ser mediante utilização dos recursos depositados na conta garantia, durante 24 meses. Assim, durante este período de 24 meses o Fundo não arcará com despesas relacionadas a vacância e deverá receber a receita de locação sobre áreas eventualmente não locadas. Adicionalmente, qualquer dividendo ou valor recebido pelo Fundo deverá ser calculado sem incidência de qualquer tipo de tributação sobre a receita de aluguel auferida.

22.4 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.

22.5 Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que o imóvel do portfólio do Fundo poderá sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.

22.6 No exercício findo em 30 de junho de 2021, não houve alterações no regulamento do Fundo.

23. Eventos subsequentes

Em 21 de julho de 2021, o Fundo e celebrou Termo de Acordo para Aquisição de Direitos Aquisitivos com Condições Suspensivas ("Termo de Acordo"), relativo a parte do imóvel localizado na Avenida Mutinga, nº4.935, Via Anhanguera, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 71.664 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("Ativo Pirituba"). Com a assinatura do Termo de Acordo, o Fundo irá desenvolver na Área Pirituba Desenvolvimento, uma vez superadas determinadas condições suspensivas, dentre elas a aprovação do projeto pretendido perante os órgãos competentes, um empreendimento imobiliário consistente em dois galpões logísticos Last Mile com área construída total de aproximadamente 8.450 m² ("Ativo Pirituba Desenvolvimento"). O Fundo, após a conclusão da construção do empreendimento pretendido, terá a propriedade de 60% do Ativo Pirituba Desenvolvimento, o equivalente a aproximadamente 5.070 m² de área construída, bem como opção de compra da fração ideal restante. O investimento estimado para o desenvolvimento e construção do Ativo Pirituba Desenvolvimento é de R\$ 16.900, que serão majoritariamente desembolsados após a superação das condições suspensivas.

Em 16 de agosto de 2021, o Fundo celebrou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel em Construção com Condição Resolutiva e Outras Avenças ("CVC"), relativo à aquisição de um galpão logístico em desenvolvimento que contará com uma área bruta locável de 35.690 m², considerando o término da construção previsto para o 2º trimestre de 2022 ("Ativo Cajamar"). O imóvel está estrategicamente localizado e conta com acesso direto para a Rodovia Anhanguera, km 43, na cidade de Cajamar, no estado de São Paulo, e faz parte de um condomínio logístico, composto por mais dois outros galpões em desenvolvimento pela BR Properties S.A., em um terreno com área total de 492.161 m², que é objeto da matrícula 149.585 - 2º Registro de Imóveis da Comarca de Jundiá, Estado de São Paulo. O valor total da aquisição é de R\$ 123.215 ("Valor Total"), equivalente a R\$ 3.452/m² de área bruta locável, sendo que o pagamento será realizado em duas tranches: (i) 50% do Valor Total a serem pagos com recursos atualmente em caixa do Fundo e em até 5 (cinco) dias da data de assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Primeira Parcela"); (ii) 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 ("Saldo"), prevista para o 2T2022, sendo que o Saldo será reajustado pelo IPCA desta data até a data do pagamento. Desta data até a conclusão do empreendimento, o Fundo fará jus ao recebimento, conforme negociado com o vendedor, de uma remuneração mensal sobre a Primeira Parcela equivalente a 7,3% a.a. (sete inteiros e trinta centésimos por cento).

Beatriz Oliveira Reis Brunner
 Contadora
 CRC: SP- 296.266/O-2

Allan Haddid
 Diretor
 CPF: 071.913.047-66