
VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 32.754.734/0001-52)

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

***Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2024
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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





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

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.3.2 e 7)

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedades para investimento.

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

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.

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 principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

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

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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.



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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



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

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

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

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2024

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by:
Fábio de Oliveira Araújo
Signed by: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO/2732814886
CRL 17202914886
Signer Role: S000
Signing Time: 23 de setembro de 2024 13:57 BRT
O CIP-Brazil, OJ, Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB
C Ser: AC SERASA RFB v5

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

VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balço patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2024	% do PL	30/06/2023	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	564	0,19%	2.671	0,92%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	5.2	6.977	2,33%	6.789	2,34%
Aluguéis a receber	6.1	2.846	0,95%	1.575	0,54%
Outros créditos		145	0,05%	141	0,05%
		10.532	3,51%	11.176	3,84%
Não circulante					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia	5.1 e 19.3	1.940	0,65%	1.757	0,60%
		1.940	0,65%	1.757	0,60%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		286.265	95,41%	285.417	98,17%
Ajuste de avaliação ao valor justo		8.686	2,90%	(90)	-0,03%
	7	294.951	98,31%	285.327	98,14%
Total do ativo		307.423	102,46%	298.260	102,59%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	5.021	1,67%	5.382	1,85%
Impostos e contribuições a recolher		3	0,00%	4	0,00%
Provisões e contas a pagar		425	0,14%	393	0,14%
		5.449	1,82%	5.779	1,99%
Não Circulante					
Obrigações por depósitos em garantia	19.3	1.940	0,65%	1.757	0,60%
		1.940	0,65%	1.757	0,60%
Total do passivo		7.389	2,46%	7.536	2,59%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	504.000	167,98%	504.000	173,36%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(20.548)	-6,85%	(20.548)	-7,07%
Amortização de cotas	11.3	(191.520)	-63,83%	(191.520)	-65,88%
Lucros e prejuízos acumulados		8.102	2,70%	(1.208)	-0,42%
Total do patrimônio líquido		300.034	100,00%	290.724	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		307.423	102,46%	298.260	102,59%

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

VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário**(Anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário)****CNPJ: 32.754.734/0001-52****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**

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

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Resultado líquido de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	8	29.741	28.509
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	8.775	9.111
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(139)	(664)
Resultado líquido de propriedades para investimento		38.377	36.956
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	672	767
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	-	(37)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	188	(539)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		860	191
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		260	377
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(86)	(96)
		174	281
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	13	(298)	(348)
Despesa da avaliação	13	(183)	(164)
Despesa de seguros	13	(217)	(81)
Taxa de administração	9 e 13	(2.866)	(2.241)
Outras despesas operacionais	13	(226)	(214)
		(3.790)	(3.048)
Lucro líquido do exercício		35.621	34.380
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	5.040.000	5.040.000
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		7,07	6,82
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		59,53	57,68

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

VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.754.734/0001-52

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

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros e prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022		504.000	(191.520)	(20.548)	(9.777)	282.155
Lucro líquido do exercício		-	-	-	34.380	34.380
Rendimentos declarados	10	-	-	-	(25.811)	(25.811)
Em 30 de junho de 2023		504.000	(191.520)	(20.548)	(1.208)	290.724
Lucro líquido do exercício		-	-	-	35.621	35.621
Rendimentos declarados	10	-	-	-	(26.311)	(26.311)
Em 30 de junho de 2024		504.000	(191.520)	(20.548)	8.102	300.034

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

VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário**(Anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário)****CNPJ: 32.754.734/0001-52****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		28.470	28.406
Pagamento de taxa de administração		(2.813)	(2.245)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(140)	(664)
Pagamento de despesas seguros		(219)	(202)
Outros pagamentos operacionais		(730)	(699)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(86)	(97)
Caixa líquido das atividades operacionais		24.482	24.499
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	7	(849)	(1.059)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	5.1	260	377
Rendimentos recebidos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	672	767
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	-	332
Caixa líquido das atividades de investimento		83	417
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	10	(26.672)	(24.948)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(26.672)	(24.948)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(2.107)	(32)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	2.671	2.703
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	564	2.671

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

VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário**(Anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário)****CNPJ: 32.754.734/0001-52****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas às demonstrações financeira nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma**1. Contexto operacional**

O VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 29 de janeiro de 2019, com prazo indeterminado de duração, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 05 de julho de 2019 e iniciou suas atividades na data de 5 de novembro de 2019.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários principalmente por meio de direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou em construção, prioritariamente no segmento do agronegócio, com a finalidade de infraestrutura, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei nº 8.245/91") e por meio de contratos de *built to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do Fundo, incluindo os Critérios de Elegibilidade (conforme definido no Regulamento).

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

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

QAGR11 (Valores expressos em Reais)	Preço de fechamento
Julho	48,60
Agosto	51,54
Setembro	49,95
Outubro	48,10
Novembro	48,33
Dezembro	50,10
Janeiro	49,60
Fevereiro	48,85
Março	48,39
Abril	47,73
Maior	48,18
Junho	47,90

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 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 23 de setembro de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros**a) Classificação dos instrumentos financeiros**I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, 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.

VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário**(Anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário)****CNPJ: 32.754.734/0001-52****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**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.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**3.3.1 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.

3.3.2 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.

3.4 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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 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.

3.7 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 3.3, 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 7.

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.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário**(Anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário)****CNPJ: 32.754.734/0001-52****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma**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).

VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.754.734/0001-52

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

Notas explicativas às demonstrações financeira nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos 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+C Risco de liquidez

143

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

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI
(b) Cotas do Itaú VIP DI

	30/06/2024	30/06/2023
(a)	564	2.671
(b)	1.940	1.757
	2.504	4.428

(a) Está composto por cotas 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.

(b) 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.

Esses valores foram dados pelos locatários como garantia das locações, conforme descrito em seus respectivos contratos de locação. 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.

5.2 De caráter imobiliário

Cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

	30/06/2024	30/06/2023
	6.977	6.789
	6.977	6.789

Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

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

30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(1)	72.450	0,09%	96,30	6.977
						6.977
30/06/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(1)	72.450	0,09%	93,70	6.789
						6.789

Legendas

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário**(Anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário)****CNPJ: 32.754.734/0001-52****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício

	7.697
Saldo em 30 de junho de 2022	
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(332)
Recebimentos de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(767)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	767
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(37)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(539)
Saldo em 30 de junho de 2023	6.789
Recebimentos de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(672)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	672
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	188
Saldo em 30 de junho de 2024	6.977

6. Contas a receber**6.1 Aluguéis a receber**

Os aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2024	30/06/2023
A vencer (*)	2.846	1.575
	2.846	1.575

(*) Referem-se aos aluguéis de competência junho de 2024 e 2023, que possuem vencimento em julho de 2024 e 2023, respectivamente.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2024	Valor justo de 30/06/2023
(1) Unidade Assaí - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR 090 - KM 186, Cidade de Assaí, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 6.836, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Assaí - PR. O imóvel possui um terreno de 6,39 hectares, com área construída de 8.927,91 m².	20.443	19.102
(2) Unidade Bela Vista do Paraíso - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR 537 - KM 0,3, Cidade de Bela Vista do Paraíso, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 5.273 e 5.275, do Cartório de Registro de Imóveis de Bela Vista do Paraíso - PR. O imóvel possui um terreno de 6,29 hectares, com área construída de 12.873,36 m².	29.517	27.448
(3) Unidade Cambé - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Avenida José Bonifácio - 769, Cidade de Cambé, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 24.929, 24.931, 24.932, 24.933, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cambé - PR. O imóvel possui um terreno de 22,15 hectares, com área construída de 14.071,98 m².	43.581	41.024
(4) Unidade Sabáudia - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR 218 - KM 12 s/nº, Cidade de Sabáudia, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 9.340 e 15.780, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Arapongas - PR. O imóvel possui um terreno de 2,10 hectares, com área construída de 3.051,51 m².	15.000	13.924
(5) Unidade Campo Erê - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Linha Agroisa, nas Margens da Rodovia SC 305, Cidade de Campo Erê, Estado de Santa Catarina, objeto da matrícula nº 6.906, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Erê - SC. O imóvel possui um terreno de 3,44 hectares, com área construída de 4.793,50 m².	7.042	6.815
(6) Unidade Medianeira - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Rua Goiás - 540, Cidade de Medianeira, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 2.704, 2.705 e 14.164, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira - PR. O imóvel possui um terreno de 5,03 hectares, com área construída de 5.933,78 m².	11.326	10.893
(7) Unidade Francisco Beltrão - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Av. Atilio Fontana s/nº - Cango, Cidade de Francisco Beltrão, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 6.027, 6.216, 6.217, 6.218, 6.219, 6.447, 9.873 e 9.943, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Beltrão - PR. O imóvel possui um terreno de 2,74 hectares, com área construída de 9.112,00 m².	17.139	16.743
(8) Unidade Pato Branco - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR-493 - 5500, Núcleo Bom Retiro - Cidade de Pato Branco, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 20.104, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco - PR. O imóvel possui um terreno de 18,88 hectares, com área construída de 3.460,00 m².	12.495	11.998
(9) Unidade BRF Jataí - Adquirido em 12 de agosto de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia BR-364, Km 203, Zona Rural da Cidade de Jataí, Estado de Goiás, objeto da matrícula nº 47.264, do Registro Geral de Imóveis de Jataí - GO. O imóvel possui um terreno de 3,15 hectares, com área construída de 5.721,60 m².	22.559	20.259
(10) Unidade Ponte Nova - Adquirido em 12 de agosto de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia MG 190, Km 72C, Zona Rural na Cidade de Nova Ponte, Estado do Minas Gerais, objeto da matrícula nº 15.566 do Registro de Imóveis da comarca de Nova Ponte - MG. O imóvel possui um terreno de 9,56 hectares, com área construída de 6.344,00 m².	30.033	31.895
(11) Unidade Uberlândia - Adquirido em 12 de agosto de 2020, o imóvel é localizado no Anel Viário Ayrton Senna, 2.000, Bairro Industrial na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 111.862, do Registro Geral de Imóveis de Uberlândia - MG. O imóvel possui um terreno de 6,84 hectares, com área construída de 8.386,77 m².	41.949	43.085
(12) Unidade Paranaguá - Adquirido em 5 de outubro de 2020, o imóvel é localizado na Avenida Senador Atilio Fontana, 1.501, Distrito Industrial na Cidade de Paranaguá, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 53.877 do Registro de Imóveis Paulo Eduardo Malheiros Manfredin - PR. O imóvel possui um terreno de 12,17 hectares, com área construída de 8.397,90 m².	43.867	42.141
	294.951	285.327

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2022	275.157
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	1.059
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	9.111
Saldo em 30 de junho de 2023	285.327
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	849
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	8.775
Saldo em 30 de junho de 2024	294.951

VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.754.734/0001-52

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

Notas explicativas às demonstrações financeira nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Unidade Assaí	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,75% a.a
(2) Unidade Bela Vista do Paraíso	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,75% a.a
(3) Unidade Cambé	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	10,25% a.a
(4) Unidade Sabáudia	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,75% a.a
(5) Unidade Campo Eré	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	10,25% a.a
(6) Unidade Medianeira	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	10,25% a.a
(7) Unidade Francisco Beltrão	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	10,25% a.a
(8) Unidade Pato Branco	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	10,25% a.a
(9) Unidade BRF Jataí	(a)	0,00%	10 anos	11,00% a.a.	10,50% a.a
(10) Unidade Ponte Nova	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,75% a.a
(11) Unidade Uberlândia	(a)	0,00%	10 anos	10,00% a.a.	9,75% a.a
(12) Unidade Paranaguá	(a)	0,00%	10 anos	9,75% a.a.	9,25% a.a

Empreendimento	30/06/2023				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Unidade Assaí	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,25% a.a
(2) Unidade Bela Vista do Paraíso	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,25% a.a
(3) Unidade Cambé	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	9,75% a.a
(4) Unidade Sabáudia	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,25% a.a
(5) Unidade Campo Eré	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	9,75% a.a
(6) Unidade Medianeira	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	9,75% a.a
(7) Unidade Francisco Beltrão	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	9,75% a.a
(8) Unidade Pato Branco	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	9,75% a.a
(9) Unidade BRF Jataí	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,25% a.a
(10) Unidade Ponte Nova	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,25% a.a
(11) Unidade Uberlândia	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a.	9,25% a.a
(12) Unidade Paranaguá	(a)	0,00%	10 anos	10,00% a.a.	9,00% a.a

(a) Em 30 de junho de 2024 e 2023 os valores justos correspondente ao imóvel estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil, datados de maio de 2024 e junho de 2023, respectivamente e formalmente aprovados pela Administração em junho de 2024 e 2023, respectivamente. O valor justo 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 (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

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 Brasil 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.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2024	30/06/2023
Receita de aluguéis	29.741	28.509
	29.741	28.509

As unidades de locações dos imóveis são silos, balanças rodoviárias, tomabdores, armazéns e secadores de grão; pelos 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.

9. Encargos e taxa de administração

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	2.866	2.241
	2.866	2.241

A Administradora faz jus a uma remuneração variável, equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração") de até 1,00% (um inteiro por cento) à razão de 1/12 avos, calculada mensalmente (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês imediatamente anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), que engloba os serviços de administração, escrituração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e custódia, que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30, atualizado anualmente, conforme a variação acumulada do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo.

Valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000	1,00%
De R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,95%
Acima de R\$ 1.000.000	0,90%

(a) Os percentuais informados no artigo acima, incidirão sempre sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo (ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, conforme o caso) e não sobre cada uma das faixas informadas. Assim, se, por exemplo, o patrimônio líquido do Fundo for de R\$ 700.000 (setecentos milhões de reais), será devida a taxa de 0,95%, e assim por diante.

A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas à Administradora e à Gestora e será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Até a emissão do Termo de Apuração de Consulta Formal mencionado na Nota 19.5, a remuneração da administração era composta de: (a) pelos serviços de gestão, era devido o montante de 0,75% e pelos serviços de administração e escrituração o percentual de 0,25%, 0,20% ou 0,15% a depender do valor do patrimônio líquido ou de mercado do Fundo.

VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.754.734/0001-52

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

Notas explicativas às demonstrações financeira nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 6º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 6 Dias Úteis dos meses de março e setembro, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2024	30/06/2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	35.621	34.380
Inadimplência com rendas	(324)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII's)	(188)	539
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(8.775)	(9.111)
Outras obrigações	(23)	3
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	26.311	25.811
Rendimentos declarados	26.311	25.811
Rendimentos (a distribuir)	(5.021)	(5.382)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	5.382	4.519
Rendimentos líquidos pagos no exercício	26.672	24.948
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	5,29	5,12
% 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	-	-

11. Patrimônio líquido**11.1 Cotas de investimentos integralizadas**

	30/06/2024		30/06/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas e integralizadas	5.040.000	504.000	5.040.000	504.000
Cotas de investimentos integralizadas	5.040.000	504.000	5.040.000	504.000
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,00		100,00

11.2 Emissão de novas cotas

Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do Art. 15 da Instrução CVM 472/08, deliberar por realizar, com base em recomendação da Gestora, novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), já incluindo o valor da Primeira Emissão, bem como os seus respectivos termos e condições, para atender à política de investimentos do Fundo. As condições de subscrição das novas Cotas observarão os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3. Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas Cotas pelo Fundo, a critério da Administradora, com base recomendação da Gestora, e observado o Capital Autorizado, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação pela Administradora ou pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, acerca da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, direito de preferência dos cotistas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no Regulamento do Fundo.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 504.000 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 5.040.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 5 de novembro de 2019 e encerrada em 7 de novembro de 2019.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Administradora do Fundo, com prévia aprovação da Gestora, poderá amortizar parcialmente as cotas do Fundo quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a qual 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.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 o Fundo não amortizou cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2024	30/06/2023
Gastos com colocação de cotas	20.548	20.548
	20.548	20.548

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas e o seu saldo totaliza R\$20.548, o qual está registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo. Os recursos da reserva de contingência são aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da reserva de contingência será correspondente a até 3% 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 semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

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

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do exercício	35.621	34.380
Patrimônio líquido inicial	290.724	282.155
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	12,25%	12,18%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) 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.

VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.754.734/0001-52

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

13. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2024		30/06/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	2.866	0,97%	2.241	0,79%
Despesa de seguros	217	0,07%	81	0,03%
Despesa de consultoria	298	0,10%	348	0,12%
Despesa da avaliação	183	0,06%	164	0,06%
Outras despesas operacionais	226	0,08%	214	0,08%
	3.790	1,28%	3.048	1,08%
Patrimônio líquido médio do exercício		294.616		282.304

14. 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.

15. 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.

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas 9 e 16.

18. Demonstrativo ao 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	564	-	564
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	6.977	-	-	6.977
Propriedades para investimento	-	-	294.951	294.951
Total do ativo	6.977	564	294.951	302.492
	30/06/2023			
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.671	-	2.671
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	6.789	-	-	6.789
Propriedades para investimento	-	-	285.327	285.327
Total do ativo	6.789	2.671	285.327	294.787

19. Outras informações

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

19.2 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 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.

19.3 Em 30 de junho de 2024, a rubrica Obrigações por depósitos em garantia no montante de R\$1.940 (2023 - R\$1.757) refere-se a depósito caução de locatários dos imóveis do Fundo.

19.4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

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

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.754.734/0001-52

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

Notas explicativas às demonstrações financeira nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

19.5 Em 27 de maio de 2024 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada em 19 de abril de 2024, onde foram aprovadas: (i) a alteração da Gestora do Fundo da QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA. para VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., com as consequentes alterações no regulamento do Fundo: a) alteração da denominação do Fundo para "VBI AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"; b) alteração dos parágrafos §1º e §2º do artigo 2º do Regulamento do Fundo, de modo a excluir o website da Administradora; c) alteração do parágrafo 3º do Artigo 13 do Regulamento do Fundo, de modo a prever que os cotistas não poderão requerer a amortização de suas cotas; d) alteração do Artigo 14 do Regulamento do Fundo, de modo a excluir a parte final de tal artigo; e) alteração do artigo 15, mediante a alteração de seu parágrafo 3º, assim como a exclusão do 4º e do 6º, bem como a alteração do artigo 16 do Regulamento do Fundo, de modo a alterar características "Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo", f) alteração dos incisos I, II, III, V, VI e XII e parágrafo único do artigo 17 do Regulamento do Fundo, de modo a alterar características "Das Novas Emissões de Cotas", g) Alteração dos incisos II, IX, XV a XVII e parágrafos do artigo 23 do Regulamento do Fundo, de modo a alterar as obrigações e responsabilidades da administradora e do gestor do Fundo e adequar a numeração; h) alteração do artigo 26 do Regulamento do Fundo, de modo a alterar a remuneração da Administradora e do Gestor; i) a alteração (i) do inciso III, artigo 34 do Regulamento do Fundo, assim como do parágrafo 4º; (ii) do parágrafo 2º do artigo 36; e (iii) dos itens "c" e "f" do parágrafo 2º do artigo 42, de modo a alterar a redação para inclusão do Gestor e ajuste da numeração dos incisos; e j) a alteração do artigo 54 do Regulamento do Fundo, de modo a prever a aprovação prévia da Gestora.

20. Eventos subsequentes

20.1 Em 01 de agosto de 2024, a Administradora e Gestora comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral, através de Fato Relevante, que naquela data, 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. A VBI e sua equipe passam a integrar o grupo Pátria, e os fundos por esta administrados e/ou geridos, incluindo o Fundo, continuarão sob gestão dos respectivos times liderados por Rodrigo Abbud e Ken Wainer, sócios fundadores da VBI e agora sócios do Pátria.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: E794F2164AE14C9FA612CD611863A736

Status: Concluído

Assunto: Complete with DocuSign: DF VBI AGRO FII_Junho24 v2.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 18

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Jefferson Pereira

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

jefferson.pereira@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Jefferson Pereira

Local: DocuSign

23 de setembro de 2024 | 23:20

jefferson.pereira@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

23 de setembro de 2024 | 23:57

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team
@pwc.com**Eventos do signatário**

Fabio de Oliveira Araújo

fabio.araujo@pwc.com

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 27382814866

Cargo do Signatário: Sócio

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09 de maio de 2022 | 17:26

ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b

Nome da empresa: PwC

AssinaturaDocuSigned by:
Fabio de Oliveira Araujo
1295B63D319F49F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 18.231.224.26

Registro de hora e data

Enviado: 23 de setembro de 2024 | 23:22

Visualizado: 23 de setembro de 2024 | 23:24

Assinado: 23 de setembro de 2024 | 23:57

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Ana Masciotro ana.masciotro@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 23 de setembro de 2024 23:22 Visualizado: 23 de setembro de 2024 23:55
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Beatriz Monico beatriz.monico@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 23 de setembro de 2024 23:22 Visualizado: 24 de setembro de 2024 00:04
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 23 de setembro de 2024 23:57 Visualizado: 23 de setembro de 2024 23:57 Assinado: 23 de setembro de 2024 23:57
Matheus Maciel matheus.maciel@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 23 de setembro de 2024 23:22

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	23 de setembro de 2024 23:22
Envelope atualizado	Segurança verificada	23 de setembro de 2024 23:54
Envelope atualizado	Segurança verificada	23 de setembro de 2024 23:54
Entrega certificada	Segurança verificada	23 de setembro de 2024 23:24
Assinatura concluída	Segurança verificada	23 de setembro de 2024 23:57
Concluído	Segurança verificada	23 de setembro de 2024 23:57

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.