



VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

**(CNPJ nº 38.294.221/0001-92)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em
10 de abril de 2024 (data do resgate total de cotas)
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 10 de abril de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

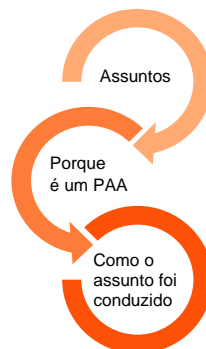
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações do Fundo para o período de 1º de janeiro a 10 de abril de 2024 e os seus fluxos de caixa para o período findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis 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 período 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 Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
<p>Liquidação de ativos e resgates das cotas em razão do encerramento do Fundo</p>	
<p>Conforme apresentado na Nota 17, em 27 de novembro de 2023 a Administração emitiu ata de assembleia geral de cotistas declarando encerradas as atividades do Fundo em razão do resgate total de suas cotas ocorrido em 10 de abril de 2024.</p>	<p>Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:</p>
<p>A liquidação do Fundo é realizada por meio da alienação dos ativos que compunham a carteira no momento imediatamente anterior ao encerramento das suas atividades, bem como o pagamento dos resgates é efetuado de acordo com o estabelecido no regulamento.</p>	<p>Testamos a liquidação financeira dos principais ativos, bem como a evidência do recebimento dos recursos por meio dos extratos bancários. Adicionalmente, obtivemos a ata de assembleia geral de cotistas com a deliberação do encerramento, emitido pela Administração e verificamos se os resgates foram efetuados de acordo com a regulamentação pertinente.</p>
<p>Considerando a relevância do assunto, a liquidação dos ativos e passivos do Fundo foi considerada área de foco em nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a liquidação dos ativos e passivos do Fundo.</p>

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto



VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se 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 Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 período 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, 21 de julho de 2025

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

DocuSigned by
Hugo Lisboa
Signed By: Hugo Lisboa Ferreira 10048469750
CPF: 10048469750
Signing Time: 21 July 2025 | 13:08 BRT
© ICP-Brasil. OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
name: AC: SyngateID Multipla

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 38.294.221/0001-92****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: (13.486.793/0001-42)****Demonstração do resultado****Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)**

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

	<u>Nota</u>	<u>Período de 1º/01/2024 a 10/04/2024</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	1.116
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		69
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	(4.036)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)		296
		<u>(2.555)</u>
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	236
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(53)
		<u>183</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração	7 e 11	(107)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(13)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(126)
		<u>(246)</u>
Resultado líquido do período		<u><u>(2.618)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 38.294.221/0001-92****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: (13.486.793/0001-42)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)**

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2023		39.950	(745)	(390)	38.815
Resultado líquido do período		-	-	(2.618)	(2.618)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(428)	(428)
Resgate/amortização de cotas	9.3	(39.950)	745	3.436	(35.769)
Em 10 de abril de 2024		-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 38.294.221/0001-92****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: (13.486.793/0001-42)****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)****Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)**

Em milhares de reais

	Período de 1º/01/2024 a 10/04/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de despesas de taxa de administração	(137)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(53)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(127)
Caixa líquido das atividades operacionais	(330)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de renda fixa	236
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	22.950
Recebimento de amortizações e cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.507
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - (FIIs)	(33.342)
Venda de cotas de fundos imobiliários - (FIIs)	33.637
Caixa líquido das atividades de investimento	27.988
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Resgate de cotas	(33.637)
Amortização de cotas	(2.132)
Rendimentos distribuídos	(683)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(36.452)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(8.794)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	8.794
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário **CNPJ: 38.294.221/0001-92**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 22 de janeiro de 2021, com prazo de duração indeterminado, e início de suas atividades em 5 de fevereiro de 2021.

O Fundo tinha por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) auferir ganho de capital com a negociação de qualquer ativo, que fosse: (a) prédios e imóveis residenciais ou comerciais em geral, terrenos, vaga de garagem, localizados em todo o território nacional, ou direitos relativos a imóveis, resultantes da eventual execução de garantias atreladas aos Ativos-Alvo, aos Demais Ativos, ou ainda de eventual liquidação desses; (b) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadrava entre as atividades permitidas aos Fundos de investimentos imobiliários (FII); (c) Cotas de Fundos de investimento em participações (FIP) que tinham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de Fundos de investimento em ações que eram setoriais e que investiam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (d) Debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratasse de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes fossem permitidas aos FII; (e) Certificados de potencial adicional de construção; (f) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tinham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tivessem sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tivesse sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (g) Letras imobiliárias garantidas (LIG); e (h) Outros ativos que viessem a ser autorizados pela regulamentação em vigor.

O Fundo buscava atingir a rentabilidade equivalente ao retorno auferido pela variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI multiplicado por 115% ("Benchmark").

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

Através do Termo de Apuração publicado em 27 de novembro de 2023, apurou o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 8 de novembro de 2023. Foram deliberadas as seguintes matérias:

- (i) aprovação da dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o VBI REITS FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.457/0001-71 ("RVBI"), pelo valor que tais ativos encontram-se contabilizados no patrimônio do Fundo no momento da respectiva alienação, tendo em vista que o gestor de recursos do Fundo é sociedade integrante do grupo econômico do gestor do RVBI, caracterizando-se tal situação como situação de potencial conflito de interesses, sendo que, para fins da referida alienação, o Fundo realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do RVBI, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que o Fundo deterá contra o RVBI em decorrência da alienação de tais ativos. Desta forma, a liquidação do Fundo dar-se-á mediante a entrega,

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário **CNPJ: 38.294.221/0001-92**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

aos cotistas do Fundo, das cotas de emissão do RVBI a serem detidas pelo Fundo, bem como dos demais ativos e caixa integrantes de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do Fundo;

- (ii) a aprovação da substituição da atual administradora, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e a consequente alteração do Regulamento do Fundo, com a exclusão de todas as menções e referências à Administradora e substituição pelas informações e dados cadastrais do Novo Administrador, a qual produzirá efeitos a partir do fechamento dos mercados no dia 6 de dezembro de 2023.

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. (“B3 S.A.”) BLMC11. A última cota negociada em 2 de fevereiro de 2024 foi no valor de R\$ 85,75 (em reais).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

Estas demonstrações financeiras estão sendo apresentadas no contexto de encerramento do Fundo, em 10 de abril de 2024, conforme deliberado e aprovado em assembleia geral de cotistas realizada em 27 de novembro de 2023.

As demonstrações financeiras referente ao período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 21 de julho de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a Administração efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetavam 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 estendia às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos poderiam variar em relação às estimativas.

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

i. data de reconhecimento

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

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Os ativos financeiros eram incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria incluía os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria incluía ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tinha intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos eram mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Caixa e equivalentes de caixas: eram representados por disponibilidade e aplicações financeiras com liquidez imediata.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representavam dívida para o emissor, rendiam juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Cotas de fundos de investimentos: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

v. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

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

i. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros eram 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 era 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 era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo era 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 associadas a ele.
- Os recebíveis eram mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo eram 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 eram mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" era a taxa de desconto que correspondia 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 coincidia 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, fizessem parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincidia com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

iii. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, eram 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 eram 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 S.A., independente dos volumes negociados.
- b) Não negociados na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários eram 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 eram aplicados.

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

3.3.2. Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários estavam demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais eram obtidos através de taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários era reconhecida na demonstração do resultado, no período em que referida valorização ou desvalorização ocorria.

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobriam 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 fosse considerada provável e cuja natureza fosse certa, mas cujo valor e/ou época fossem incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originavam de eventos passados e cuja existência somente viessem a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estivessem totalmente sob o controle do Fundo. Eram reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, fosse 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 eram apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requeriam divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependesse, e somente viesse a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Não eram reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas eram apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorram sempre simultaneamente quando se correlacionem, independentemente do recebimento ou pagamento.

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa eram representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondiam basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior a 90 dias.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do fundo efetuava estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas que poderiam, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, poderiam ser considerados mais relevantes, e poderiam sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo.

3.8. Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, era apurado considerando-se o resultado do Fundo no período sobre a quantidade média ponderada de cotas do Fundo integralizadas no período.

4. Riscos associados ao Fundo

Os investimentos do Fundo estavam, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não havia garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que compunham a sua carteira estavam sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Riscos referentes ao ambiente macroeconômico

O Governo Federal exercia e continuava a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderiam vir a causar um efeito adverso relevante que resultasse em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervinha na economia do País e ocasionalmente realizava modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicavam em aumento das taxas

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas e poderiam resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas poderiam vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem certos fatores, tais como: (a) política monetária, cambial e taxas de juros; (b) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; (c) greve de portos, alfândegas e receita federal; (d) inflação; (e) instabilidade social; (f) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (g) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (h) racionamento de energia elétrica; e (i) outros fatores políticos, sociais e econômicos que viessem a ocorrer no Brasil ou que o afetassem.

As políticas futuras do Governo Federal poderiam contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas poderiam afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

Fatores macroeconômicos relevantes – O Fundo estava sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que eram afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 modificassem a ordem atual e influenciassem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderiam resultar em perdas para os cotistas. Não seria devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a administradora, a gestora, o escriturador e o custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos Referentes ao Fundo

Risco relacionado com o objetivo preponderante de investimento do Fundo: O Fundo poderia não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estaria intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas cotas. Os cotistas poderiam enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo poderiam passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a administradora poderia enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderia enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderia impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderia optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que a liquidação do Fundo poderia ser realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Caso os cotistas

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário **CNPJ: 38.294.221/0001-92**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

pudessem receber ativos integrantes da carteira, havia o risco de receberem fração ideal dos Ativos, que seria entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos, caso imobiliários. Os cotistas poderiam encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas depende do resultado da gestão e da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependiam do resultado do Fundo, que por sua vez, dependia preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderia haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos ativos; desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderiam ser aplicados nos ativos financeiros, os quais poderiam não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos ativos alvo, o que poderia impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao procedimento de aquisição ou alienação de ativos: O sucesso do Fundo dependia da aquisição dos ativos. O processo de aquisição dos ativos dependia de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pela Gestora, o procedimento de diligência realizado pela Administradora e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não viesse a ser perfeitamente executada, o Fundo poderia não conseguir adquirir ativos, ou então não poderia adquirir ativos nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade.

Risco da carteira e da sua concentração: O Fundo não possuía objetivo de investir em um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os ativos que deveriam compor a carteira do Fundo ainda deveriam ser selecionados e adquiridos pela Gestora, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do regulamento, podendo a Gestora não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propunha. Adicionalmente, o Fundo poderia investir em ativos em até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo teria íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior fosse a concentração, maior seria a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobavam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Risco relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos do Fundo: Os ativos do Fundo poderiam conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação poderia acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderiam haver dificuldades na identificação pela Gestora que estivessem de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderia não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que poderia afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estavam sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente. Podiam sujeitar, nesse caso, o Fundo

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existia a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tivesse uma interpretação quanto ao enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podiam impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, havia a possibilidade de o Fundo ou os cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguissem cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deveria ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não deveria ser titular de cotas que representassem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas ou cujas cotas lhe dessem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas deveriam ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não fossem atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haveria isenção tributária para os rendimentos que viessem a ser pagos a todos os cotistas que fossem pessoas físicas. Adicionalmente, caso não fosse atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haveria isenção tributária para os rendimentos que viessem a ser pagos aos respectivos cotistas desenquadrados.

Risco tributário relacionado a CRI LH, LCI e LIG: O Governo Federal com frequência alterava a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderiam eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendiam a determinados requisitos eram isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderiam afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco do prazo: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo eram aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado na maioria dos casos), que possuíam baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo era realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, poderia causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo era realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderiam sofrer oscilações negativas de preço, o que poderia impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI: O investimento em CRI incluía uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI,

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

poderia haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deveriam ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI poderia não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderia afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relativos às operações de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:

Os CRI poderiam vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não viesse a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deveria resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tivesse utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderia não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelecia que “as normas que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único previa, ainda, que “desta forma permaneciam respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevalecesse o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderia não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderiam concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honrasse suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que serviam de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderiam vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Risco de concentração de propriedade de cotas por um mesmo cotista: Conforme disposto no regulamento, não havia restrição quanto ao limite de cotas que poderiam ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, havia possibilidade de que deliberações fossem tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um cotista que também fosse construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detivesse (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) ou 50 das cotas, o Fundo passaria a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo seria prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de governança: Determinadas matérias que eram objeto de assembleia geral de cotistas somente seriam deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tivesse mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tivesse até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados cotistas poderiam sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se colocassem em situação de conflito de interesse com o Fundo. Era possível que determinadas matérias ficassem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário **CNPJ: 38.294.221/0001-92**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

matérias poderia ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Ademais, não poderiam votar nas assembleias gerais de cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse fosse conflitante com o do Fundo, exceto quando fossem os únicos cotistas ou quando houvesse aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se referisse especificamente à assembleia geral em que se daria a permissão de voto, ou quando todos os subscritores de cotas fossem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76. Tal restrição de voto poderia trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidissem adquirir cotas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo: O regulamento estabelecia algumas hipóteses em que a assembleia geral poderia optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que a liquidação do Fundo poderia ser realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. No caso de aprovação em assembleia geral de cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os cotistas receberiam os ativos.

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizassem situações de conflito de interesses dependiam de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas. Adicionalmente, o Fundo poderia contar com prestadores de serviço que fossem do mesmo grupo econômico da Administradora e/ou da Gestora. Essa relação societária poderia eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, caso os cotistas não exercitassem o seu direito de preferência, incorreriam no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do investimento nos ativos financeiros: O Fundo poderia investir parte de seu patrimônio nos ativos financeiros e tais ativos poderiam afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros seriam tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderia impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de mercado dos ativos financeiros: Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo estariam sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que seriam afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não seria possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciassem. Não haveria garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permaneceriam favoráveis ao Fundo e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderiam prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos financeiros, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de crédito dos ativos financeiros: As obrigações decorrentes dos ativos financeiros estariam sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que viessem a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, poderiam prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que poderia trazer prejuízos ao Fundo.

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoiava-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderia haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

Riscos do uso de derivativos: O Fundo poderia realizar operações de derivativos, nos termos do regulamento, cujos preços dos contratos poderiam sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo poderia (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deveria ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas. A contratação de operações com derivativos poderia resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento nos ativos: O Fundo poderia realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existiria o risco de (i) caso os recursos fossem utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento seria inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Administradora decidisse pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, haveria impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo cotista, que teria seu horizonte de investimento reduzido.

Risco relacionado às garantias dos ativos: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos do Fundo, este poderia ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos do Fundo não fosse suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados à execução e reforço das garantias poderia afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário **CNPJ: 38.294.221/0001-92**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos relacionados à gestora: A rentabilidade do Fundo estava atrelada primordialmente às receitas advindas dos ativos, o que dependeria do processo de seleção de tais ativos. O sucesso dependia do desempenho da Gestora na realização de suas atividades. Não havia garantias de que a Gestora permaneceria nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas conseguissem manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade da Gestora de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes viessem a renunciar sua posição e a inaptidão da Administradora em contratar outro gestor com a mesma experiência e qualificação poderiam impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Risco relativo às informações disponíveis sobre os fundos investidos: O Fundo investiria em cotas de outros fundos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais fundos, incluindo, se fosse o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos investidos. A Gestora não realizaria nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais fundos investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos investidos poderiam gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos, o que poderia vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco operacional: os resultados do Fundo dependeriam de uma administração/gestão adequada, a qual estaria sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso viessem a ocorrer, poderiam afetar a rentabilidade dos investidores. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderia eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderiam acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos investidores.

Riscos referentes ao setor de atuação do fundo e dos fundos investidos

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que viessem a integrar o patrimônio do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo: Excepcionalmente, o Fundo poderia deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente viessem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investisse ou servisse de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH poderia aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos ativos poderiam ser adversamente afetados.

Riscos relacionados a passivos contingentes ou não identificados: No processo de aquisição dos ativos, haveria risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados viessem a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderia ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário **CNPJ: 38.294.221/0001-92**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de crédito dos ativos: O Fundo estava exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente compusessem a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investisse. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estaria sujeita aos riscos inerentes à demanda dos imóveis. A Administradora e a Gestora não seriam responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos ativos, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estariam sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorressem esses eventos, o Fundo poderia: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetaria o preço de negociação de suas cotas.

Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investisse, conforme o caso, poderiam ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que fosse pago pelo Poder Público seria justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remuneraria os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo investisse fosse(m) desapropriado(s), este fato poderia afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também poderiam ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de desvalorização: Um fator que deveria ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo seria o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estivessem localizados os imóveis que viessem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investisse. A análise do potencial econômico da região deveria se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deveria 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. Adicionalmente, o preço dos ativos relacionados ao setor imobiliário seria afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que poderia causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população poderia ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderia prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não seria devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: A rentabilidade dos imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe poderia sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período em que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderia afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Demais riscos: O Fundo também poderia estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

5. Caixa e equivalentes de caixa

No período de de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 o Fundo tinha investimentos nos seguintes Fundos:

- (a) O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo, é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio aberto, classificado como “Renda Fixa - Referenciado DI”, com prazo de duração indeterminado, o fundo busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

Movimentação do período:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	8.792
Aquisição de cotas de fundos de investimento em renda fixa	4.512
Liquidação de cotas de fundos de investimento em renda fixa	(13.487)
Resultado com cotas de fundos de investimento em renda fixa	183
Saldo em 10 de abril de 2024	-

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza imobiliária

6.1.1. Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

No período de de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 o Fundo tinha aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, que eram classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira era baseada no manual de marcação a mercado da administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação do período:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	30.308
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.036)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.116
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	69
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(22.950)
Recebimento de amortizações e cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.507)
Saldo em 10 de abril de 2024	-

7. Taxa de administração, gestão, performance, ingresso e saída

7.1 Taxa de administração e gestão

O Fundo tinha uma taxa de administração fixa e anual máxima de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, calculada à razão de 1/12 avos (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (a.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas integrassem ou passassem a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia previa critérios de inclusão que considerassem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerassem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo"), e que deveria ser pago à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais), nos primeiros 12 (doze) meses, e R\$ 20 (vinte mil reais) a partir do 13º mês, sempre contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que viesse a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo ("Taxa de Administração"); e (b.1) valor equivalente a até 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b.2) 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração fosse cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 3 (três mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 5 (cinco mil reais) a partir do 13º mês, contados da data da primeira integralização do Fundo, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros. A Taxa de Administração era calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços fossem prestados.

A despesa correspondente à remuneração de administração está assim apresentada:

Período	Taxa de administração
De 01/01/2024 a 10/04/2024	107

7.2 Taxa de ingresso e saída

Não foi cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da primeira emissão. Poderia ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de cotas, mediante definição do Administrador, após o recebimento da recomendação do gestor, ou em assembleia geral de cotistas, conforme o caso.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.3 Taxa de performance

Não houve cobrança de taxa de performance.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deveria distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderia, a critério da Administradora, após ouvida a recomendação da Gestora, ser distribuído aos cotistas mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre.

	01/01/2024
	a
	10/04/2024
Rendimentos	
Lucro líquido do período	(2.618)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.036
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(296)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(29)
Lucro/prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	1.093
Rendimentos retidos no exercício	(665)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(665)
Rendimentos apropriados	428
Rendimentos a distribuir	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período atual	256
Rendimentos líquidos pagos no período	684
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	39,16%

O valor médio dos rendimentos pagos por cota (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período), está assim apresentado:

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	R\$
De 01/01/2024 a 10/04/2024	1,07

9. Patrimônio líquido

9.1. Cotas integralizadas

Ao final do período de 01 de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data da liquidação do Fundo) as cotas integralizadas foram totalmente resgatadas.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.2. Emissões de novas cotas

Não obstante a competência da Assembleia Geral de cotistas, caso entendesse pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, após ouvida a recomendação da Gestora, poderia deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da regulamentação vigente, observados os procedimentos operacionais da B3 S.A. e o estipulado no regulamento, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) fossem limitadas ao montante total máximo de R\$ 10.000 (dez bilhões de reais), considerando o valor que viesse a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“Capital Autorizado”); (b) não prevêsem a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (c) cujo valor de nova cota fosse fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou, ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, sendo possível aplicação de desconto em relação ao valor de mercado. Se assim fosse aprovado pela Administradora no ato pelo qual aprovasse a nova emissão, o montante total da oferta poderia ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da Administradora, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela Gestora (“Lote Adicional”), conforme facultava o artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 (revogada pela 160/22). As cotas do Lote Adicional objeto da oferta seriam destinadas a atender um eventual excesso de demanda que viesse a ser constatado no decorrer da oferta. Sem prejuízo do disposto acima, por proposta da Administradora, o Fundo poderia realizar novas emissões de cotas em montante superior ao capital autorizado mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e desde que em conformidade com as regras da CVM aplicáveis às ofertas. A deliberação da emissão de novas cotas deveria dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no regulamento.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 39.950 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 399.500 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 22 de janeiro de 2021 e encerrada em 19 de maio de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 507, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024, não houve emissão de novas cotas.

9.3. Amortização e resgate de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderia amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Durante o período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de liquidação do Fundo), o Fundo realizou resgate de 339.950 cotas no valor de R\$ 33.637 e amortização no montante de R\$ 2.132.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.4. Gastos com colocação de cotas

Durante o período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

9.5. Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houvesse, poderia ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entendia-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referissem aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência eram aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações poderiam ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para constituição ou recomposição da Reserva de Contingência procedia-se à retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante o período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Rentabilidade

A rentabilidade apurada 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, foram as seguintes:

	<u>01/01/2024 a</u> <u>10/04/2024</u>
Lucro líquido do período	(2.618)
Patrimônio líquido inicial	38.815
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo	<u>(6,74%)</u>

11. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo	<u>01/01/2024 a 10/04/2024</u>	
	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>
Taxa de administração e gestão	(107)	(0,33%)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(0,04%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(53)	(0,17%)
Outras receitas (despesas) operacionais	<u>(126)</u>	<u>(0,39%)</u>
	<u>(299)</u>	<u>(0,93%)</u>
Patrimônio líquido médio	<u>32.028</u>	

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Tributação

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

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

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

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

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

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

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

13. Demandas judiciais

Não houve registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo fosse possível ou provável.

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5, 7, e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

Em razão do encerramento do Fundo, houve a liquidação de todas as suas posições em instrumentos financeiros no período de 01 de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024.

17. Deliberações em assembleias

Em Fato Relevante publicado em 27 de março de 2024 ficou informado que em continuidade às publicações anteriores foi realizada a alienação total dos ativos integrantes da carteira do Fundo, de modo que, para cada cota do Fundo detida pelos cotistas, serão entregues em 27 de março 2024, o montante total de R\$ 90,32968953, sendo: (a) R\$ 84,99235963 em cotas de emissão do RVBI, com base no valor de mercado de tais cotas no fechamento de 26 de março de 2024, correspondente a um fator de proporção de 0,98313892 cotas de emissão do RVBI por cota do Fundo, e (b) R\$ 5,33732958 em moeda corrente nacional.. Sendo que a liquidação ocorreu conforme informações e cronograma tentativo abaixo especificado:

	Data de liquidação	Resgate/ Amortização (R\$/cota)
Cotas de RVBI	27/03/2024	84,99235963
Moeda corrente	10/04/2024	5,33732958
Total		90,32968953

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário **CNPJ: 38.294.221/0001-92**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Através do termo de apuração publicado em 27 de novembro de 2023, apurou o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo no âmbito de assembleia geral extraordinária do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos cotistas pela administradora em 08 de novembro de 2023. Foram deliberadas as seguintes matérias:

a aprovação da dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o VBI REITS FOF –FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.457/0001-71 (“RVBI”), pelo valor que tais ativos encontram-se contabilizados no patrimônio do Fundo no momento da respectiva alienação, tendo em vista que o gestor de recursos do Fundo é sociedade integrante do grupo econômico do gestor do RVBI, caracterizando-se tal situação como situação de potencial conflito de interesses, sendo que, para fins da referida alienação, o Fundo realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do RVBI, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que o Fundo deterá contra o RVBI em decorrência da alienação de tais ativos. Desta forma, a liquidação do Fundo dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, das cotas de emissão do RVBI a serem detidas pelo Fundo, bem como dos demais ativos e caixa integrantes de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

18. Outras informações

Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 10 de abril de 2024, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19. Outros assuntos

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

* * *

Roger Vicente Lima
Contador CRC-1SP34252-2

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

Certificate Of Completion

Envelope Id: 913309BD-5167-48EB-96AA-618D672FD01B
 Subject: Complete with Docusign: VBICREDIMOBFI24.ABR 1.pdf
 LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
 Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
 Source Envelope:
 Document Pages: 30
 Certificate Pages: 2
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed

Envelope Originator:
 Nayara Klopper
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
 andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
 São Paulo, São Paulo 04538-132
 nayara.klopper@pwc.com
 IP Address: 134.238.160.204

Record Tracking

Status: Original 21 July 2025 10:28	Holder: Nayara Klopper nayara.klopper@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 21 July 2025 13:06	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Location: DocuSign

Signer Events


Hugo Lisboa
 hugo.lisboa@pwc.com
 Partner
 PwC BR
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil
 Signature Issuer: AC SyngularID Multipla

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via Docusign

Signature

DocuSigned by:

 F9E9F354FFDA462...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 52.203.21.236

Timestamp

Sent: 21 July 2025 | 10:28
 Viewed: 21 July 2025 | 13:05
 Signed: 21 July 2025 | 13:06

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Nayara Klopper
 nayara.klopper@pwc.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 21 July 2025 | 13:06
 Viewed: 21 July 2025 | 13:06
 Signed: 21 July 2025 | 13:06

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via Docusign

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	21 July 2025 10:28
Certified Delivered	Security Checked	21 July 2025 13:05
Signing Complete	Security Checked	21 July 2025 13:06
Completed	Security Checked	21 July 2025 13:06

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------