

Demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
e Relatório do Auditor Independente

Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI

CNPJ: 28.729.197/0001-13

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração financeira

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais..... 6

Demonstrações de resultados 7

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....8

Demonstrações dos fluxos de caixa.....9

Notas explicativas às demonstrações financeiras.....10



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os



**Shape the future
with confidence**

assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações financeiras em certificados de recebíveis imobiliários – CRI

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 752.710 mil que representavam 75,42% do seu patrimônio líquido. Consideramos este como um principal assunto de auditoria, pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte e liquidez, além do fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, o envolvimento de especialistas em precificação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados do mercado a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações de principal e juros ocorridas durante o exercício auditado, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos e a análise dos documentos de securitização, incluindo a suficiência de garantias. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.1 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía cotas de fundo de investimento imobiliário, no montante de R\$ 216.644 mil que representava 21,71% do seu patrimônio líquido. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços unitários utilizados pela Administradora do Fundo com cotações de mercado, análise dos volumes de negociação das cotas dos fundos investidos com cotações na B3 e a conciliação da posição de investimento com extrato do órgão custodiante, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras.



**Shape the future
with confidence**

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento e mensuração das aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário do Fundo para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outro auditor independente, que emitiu o relatório datado em 28 de março de 2024, sem modificação.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e



**Shape the future
with confidence**

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 Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'HFM', is written over the text of the auditor's name and registration number.

Henrique Furtado Maduro
Contador CRC – SP291892/O

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI

CNPJ 28.729.197/0001-13
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 13.486.793/0001-42

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponível	4	197	0,02%	1.000	0,09%
Cotas de fundo de renda fixa	4	40.787	4,09%	35.630	3,34%
Aplicações financeiras de natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.1	752.710	75,42%	810.540	75,88%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	216.644	21,71%	232.415	21,76%
Outros valores a receber		1	0,00%	602	0,06%
Outros créditos		1	0,00%	1	0,00%
		1.010.340	101,24%	1.080.188	101,13%
Total do ativo		1.010.340	101,24%	1.080.188	101,13%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	11.561	1,16%	11.185	1,05%
Taxa de administração e gestão	7 e 16	721	0,07%	810	0,08%
Auditoria e custódia		88	0,01%	18	0,00%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	39	0,00%
		12.370	1,24%	12.052	1,13%
Total do passivo		12.370	1,24%	12.052	1,13%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	9	1.117.936	112,02%	1.117.936	104,66%
Gastos com colocação de cotas		(18.503)	(1,85%)	(18.503)	(1,73%)
Lucros (prejuízos) acumulados		(101.463)	(10,17%)	(31.297)	(2,93%)
Total do patrimônio líquido		997.970	100,00%	1.068.136	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.010.340	101,24%	1.080.188	101,13%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações de resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1	103.172	113.218
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1	(56.713)	31.399
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1	1	(525)
Resultado com operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		-	(1.695)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2	28.052	20.886
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2	(14.863)	2.402
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2	-	(804)
		59.649	164.881
Resultado líquido de atividades imobiliárias		59.649	164.881
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		6.007	5.988
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.354)	(1.417)
	4	4.653	4.571
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	7, 12 e 16	(10.324)	(10.207)
Despesa de escrituração	12	(302)	(528)
Despesas de auditoria e custódia	12	(290)	(309)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(51)	(51)
Outras despesas (receitas) operacionais	12	(29)	(75)
Despesa de consultoria	12	-	-
		(10.996)	(11.170)
Lucro líquido do exercício		53.306	158.282
Quantidade de cotas em circulação		11.010.228	11.010.228
Lucro por cota - R\$		4,841498287	14,38
Valor patrimonial da cota - R\$		90,64	97,01

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI

CNPJ 28.729.197/0001-13

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Resultados acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		1.117.936	(18.503)	(66.062)	1.033.371
Resultado do exercício		-	-	158.282	158.282
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(123.517)	(123.517)
Em 31 de dezembro de 2023		1.117.936	(18.503)	(31.297)	1.068.136
Resultado do exercício		-	-	53.306	53.306
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(123.472)	(123.472)
Em 31 de dezembro de 2024		1.117.936	(18.503)	(101.463)	997.970

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rcebimento de rendimentos de renda fixa		6.007	5.988
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão		(10.413)	(10.269)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(220)	(345)
Pagamento de taxa B3		(13)	(13)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(51)	(51)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.354)	(1.417)
Pagamentos diversos		(358)	(1.157)
Caixa líquido das atividades operacionais		(6.402)	(7.264)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		(126.296)	(178.884)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		40.361	106.198
Recompra de operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		-	(60.970)
Venda de operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		-	52.529
Aplicações de cotas de fundos imobiliários (FII)		-	(79.145)
Resgates de cotas de fundos imobiliários (FII)		908	19.965
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		28.052	20.886
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários		190.827	263.307
Caixa líquido das atividades de investimento		133.852	143.886
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos pagos	8	(123.096)	(126.067)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(123.096)	(126.067)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		4.354	10.555
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		36.630	26.075
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		40.984	36.630

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 19 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 2 de abril de 2019, iniciando suas atividades em 2 de abril de 2019.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) ativos alvo, observado o limite de concentração previsto na Política de Investimentos abaixo; e (b) ativos de liquidez, observado o disposto na política de investimentos.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 6.

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código CVBI11, respectivamente sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação de cada exercício (30 de dezembro de 2024 e 28 de dezembro de 2023), com o valor de R\$ 82,93 (oitenta e dois reais e noventa e três centavos) e R\$ 92,43 (noventa e dois reais e quarenta e três centavos).

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Pátria – VBI Securities Ltda. ("Gestora") e a administração compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestão, ou de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2 Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM nº 516, a Resolução CVM 175 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 13 de março de 2025.

3 Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

3.1 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.4 Instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** rendem jurose foram emitidos de forma física ou escritural.
- **Cotas de fundos de renda fixa:** os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

Mensuração dos passivos financeiros

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

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

Reconhecimento de variações de valor justo

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

Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data-base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos mercados, conforme indicado na Nota Explicativa nº 5.

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários (FII)

São registradas inicialmente pelo 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, independentemente do volume de cotas negociado.

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas no tópico de instrumento financeiro apresentam informações detalhadas sobre definição e classificação dos instrumentos financeiros e mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo.

3.7 Lucro por cota

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

3.8 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência

Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

3.9 Partes relacionadas

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” estava representado por contas-correntes na BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e no Banco Itaú S.A., e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição a seguir:

31 de dezembro de 2024	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Conta corrente – BTG Pactual		0	0,00%
Conta corrente – Banco Itaú Unibanco		1	0,00%
Conta corrente – BRL Trust D.T.V.M.		196	0,02%
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI	Itaú Unibanco	40.787	4,09%
		40.984	4,11%

31 de dezembro de 2023	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Conta corrente – BTG Pactual		809	0,08%
Conta corrente – Itaú Unibanco		1	0,00%
Conta corrente - BRL Trust D.T.V.M.		190	0,01%
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI	Itaú Unibanco	35.630	3,34%
		36.630	3,43%

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

O Fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu rendimentos líquidos de impostos no valor de R\$ 4.653 (R\$ 4.571 em 2023).

5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

As aplicações financeiras de natureza imobiliária, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão representadas por:

5.1 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 752.710 (R\$ 810.540 em 2023). Por esses ativos o Fundo recebe pagamentos mensais de juros, amortizações e atualização monetária com base nas taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos CRIs existentes na carteira na data-base foi aplicada de acordo com as disposições da Instrução CVM nº 516 e com o Manual de Marcação a Mercado do Administrador, que considera as taxas praticadas pelo mercado desse tipo de valor mobiliário.

De natureza imobiliária	31/12/2024	31/12/2023
Certificado de recebíveis imobiliários	752.710	810.540
Total	752.710	810.540

Os certificados de recebíveis imobiliários que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram emitidos pelas seguintes companhias:

- Isec Securitizadora S.A.
- True Securitizadora S.A.
- Habitasec Securitizadora S.A.
- Virgo Securitizadora
- Bari Securitizadora
- RB Capital Securitizadora
- Companhia Hipotecaria Piratini
- Opea Securitizadora S.A.
- Canal Securitizadora S.A.
- Companhia Provincia de Securitização

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão compostas como a seguir:

31 de dezembro de 2024											
Emissor	Código do Ativo	Ativo	Lastr o	Ratin g	Garantias	Série s	Emissão	Venciment o	Indexador + Juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Virgo Sec	21H0976574	CRI Airport Town	1	CR-7	a,c,e,g,	338	24/08/2021	27/08/2041	IPCA + 5,5%	80.662	62.509
Virgo Sec	21F0547426	CRI Venâncio	1	CR-8	c,g,j,	254	18/06/2021	15/06/2035	IPCA + 6,0%	63.162	51.814
Opea Securitizadora S.A.	23J2162618	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	1	CR-7	c ,i, l, g, m,p	545	27/10/2023	25/06/2040	IPCA + 9,5%	68.931	63.653
Opea Securitizadora S.A.	22F0636859	CRI Salinas Premium Sr	1	CR-7	e,f,g,h,j,l,	1	15/06/2022	24/05/2028	IPCA + 9,0%	60.000	32.910
Virgo Sec	21C0482259	CRI Tocantins II	1	CR-7	a,e,g,j,	177	03/03/2021	15/02/2028	IPCA + 7,5%	64.466	31.427
RB Capital Securitizadora	21L0146951	CRI Cortel	1	CR-8	c,g,j,	406	12/09/2021	17/12/2031	IPCA + 7,0%	40.000	37.724
RB Capital Securitizadora	20F0734290	CRI Boa Vista	1	CR-1	c,e,g,m	227	15/06/2020	20/06/2032	IPCA+7,3%	36.430	33.391
RB Capital Securitizadora	21H1034619	CRI Hot Beach Sr.	1	CR-7	a,e,g,f,j,	360	26/08/2021	26/08/2027	IPCA + 8,2%	60.000	28.911
True Securitizadora S.A.	20G0800227	CRI GSFI	1	CR-3	c,e,g,	236	22/07/202	19/07/2032	IPCA + 5,0%	38.567.191	32.371
True Securitizadora S.A.	21J0043571	CRI GTIS	1	CR-1	b,c,g,i	447	10/01/2021	15/03/2040	IPCA + 5,9%	50.000	23.800
Isec Securitizadora	20A0952498	CRI FIGUEIRA DO PARQUE	1	CR-7	e,g,h,i,j	70	16/01/2020	24/02/2034	IPCA+9,5%	33.000	21.992
Virgo Sec	21F1007974	CRI Invert	1	CR-7	a,c,e,g,i,j,k,	255	29/06/2021	05/06/2025	CDI + 4,0%	23.808	24.093
Virgo Sec	21C0662763	CRI São Benedito A	1	CR-8	c,e,g,j,	224	03/12/2021	06/03/2036	IPCA + 6,0%	25.429	20.534
Opea Securitizadora S.A.	22C0509668	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	1	CR- 7	a,e,i,g,m,p	451	03/03/2022	25/06/2040	IPCA + 9,5%	32.774	24.101
Opea Securitizadora S.A.	23L1276199	CRI New Sun	1	CR-7	a,b,i,g,m,k,o	1	01/12/2023	01/12/2023	IPCA + 10,0%	22.244	20.545
True Securitizadora S.A.	21L0905775	CRI Azzure e Jardim	1	CR-7	a,e,g,j,	474	20/12/2021	14/11/2033	IPCA + 8,8%	28.200	18.311
Habitasec Securitizadora	19J0713611	CRI CATUAÍ A	1	CR-9	c,e,g,h,j	171	30/10/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	17.597
Habitasec Securitizadora	19J0713612	CRI CATUAÍ B	1	CR-9	c,e,g,h,j	176	30/10/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	17.597
True Securitizadora S.A.	22J0020689	CRI Evolua	1	CR-9	e,g,h,j,n,o	única	10/11/2022	15/10/2032	IPCA + 9,8%	15.000	14.729
Opea Securitizadora S.A.	22F0636861	CRI Salinas Premium Mezanino	1	CR-7	e,f,g,h,j	2	15/06/2022	24/05/2028	IPCA + 10,0%	20.000	10.923

Fundo De Investimento Imobiliário - VBI CRI

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024 e 2023

31 de dezembro de 2024

Emissor	Código do Ativo	Ativo	Lastr o	Ratin g	Garantias	Série s	Emissão	Venciment o	Indexador + Juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Canal Companhia Sec.	23H163780 2	CRI HCC	1	CR-5	a,m,n	1	22/08/2023	30/08/2038	IPCA + 10,5%	13.500	11.807
Bari Securitizadora	20E003108 4	CRI TRX GPA	1	CR-3	c,e,g,l	79	27/05/2020	10/05/2035	IPCA+5,8%	11.000	4.482
Bari Securitizadora	23F124181 8	CRI Grupo Mateus	1	CR-5	c,l,m	2	09/06/2023	25/05/2043	IPCA + 7,75%	9.218	8.358
Opea Securitizadora S.A.	22F102567 3	CRI Cortel II Sub. A	1	CR-9	c,g,h,	2	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 4,6%	7.222.000	6.950
Opea Securitizadora S.A.	22F102572 7	CRI Cortel II Sub. B	1	CR-9	c,g,h,	2	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 4,2%	7.222.000	6.912
Opea Securitizadora S.A.	22F102567 2	CRI Cortel II Sr. A	1	CR-9	c,g,h,	1	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 3,50%	5.336.387	5.146
True Securitizadora S.A.	21D045348 6	CRI Cogna Santo André	1	CR-3	c,e,g,	372	16/04/2021	19/07/2027	IPCA + 6,0%	62	4.787
Virgo Sec	23I215660 4	CRI InvertB	1	CR-7	a,b,c,g,h,i,k,l,m	300	22/06/2021	05/06/2025	CDI + 4,0%	7.031	7.102
True Securitizadora S.A.	23C283057 4	CRI RP GPA Sub.	1	CR-6	a, c,l,m,p	5	20/03/2023	20/01/2038	IPCA + 7,5%	5.000	4.416
Habitasec Securitizadora	18L112877 7	CRI BRDU	1	CR-7	c,e,g,h,j	124	18/12/2018	21/01/2029	IGPM+9,5%	5.173	2.915
True Securitizadora S.A.	19G031154 3	CRI TOSCANA C e D	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	222	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	10.000	2.716
Habitasec Securitizadora	20B079717 5	CRI Spot	1	CR-9	c,g,j,k	172	06/02/2020	03/08/2023	CDI + 5,0%	7.000	3.713
True Securitizadora S.A.	23C282980 2	CRI RP GPA I Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	1	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	3.068	2.855
True Securitizadora S.A.	19G031143 5	CRI TOSCANA A	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	220	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	8.000	2.193
True Securitizadora S.A.	19G031151 4	CRI TOSCANA B	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	221	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	8.000	2.194
True Securitizadora S.A.	23C283000 1	CRI RP GPA III Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	3	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	2.594	2.275
True Securitizadora S.A.	23C283000 2	CRI RP GPA IV Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	4	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	1.779	1.560
True Securitizadora S.A.	23C282980 3	CRI RP GPA II Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	2	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	1.739	1.525
Virgo Sec	17B004862 2	CRI Colorado B	1	CR-7	a,e,g,f,j,	33	02/06/2017	20/09/2025	IPCA + 23,1%	134	96
Isec Securitizadora	17B004860 6	CRI Colorado	1	CR-7	e,f,g,h,j	32	06/02/2017	20/09/2025	IPCA+10,0%	6	25
Vert S/A	22F093012 8	CRI Emergent Cold	1	CR-9	c,e,,g	1	17/06/2022	22/03/2034	IPCA+9,40%	8.052	6.672

Fundo De Investimento Imobiliário - VBI CRI

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024 e 2023

31 de dezembro de 2024

Emissor	Código do Ativo	Ativo	Lastr o	Ratin g	Garantias	Série s	Emissão	Venciment o	Indexador + Juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Opea Securitizadora S.A.	23F004647 6	CRI AXS IV	1	CR-9	a,e,g,j,	1	15/06/2023	15/06/2037	IPCA+11%	20.012	19.312
Canal Companhia Sec.	23G191492 6	CRI LG D	1	CR-9	a,j,e,g,i,h	7	21/07/2023	22/07/2027	IPCA+13%	3.000	2.652
Companhia Provincia de Securit.	23K211031 9	CRI Fradique	1	CR-9	c,j,e,g,i,h	1	05/12/2023	30/05/2028	IPCA+13,25 %	950	916
Companhia Provincia de Securit.	23K211167 8	CRI João Moura	1	CR-9	c,j,e,g,i,h	2	05/12/2023	30/05/2028	IPCA+13,25 %	1.590	1.534
Canal Companhia Sec.	23K220398 0	CRI Visconde C	1	CR-8	c,j,e,i,g	3	22/11/2023	25/05/2027	IPCA+13%	5.000	4.887
Canal Companhia Sec.	23K220401 8	CRI Visconde D	1	CR-8	c,j,e,i,g	4	22/11/2023	25/05/2027	IPCA+13%	5.000	4.848
Opea Securitizadora S.A.	24I125258 7	CRI Cais	1	CR-8	c,j,e,k,r	1	06/09/2024	27/08/2027	CDI + 4,5%	15.909	15.919
Virgo Sec	24L178676 0	CRI ESTR BURITI	1	CR-8	a,g,i	única	06/12/2024	17/11/2031	IPCA + 9%	25.000	25.011
Total										59.286.077	752.710

31 de dezembro de 2023

Emissor	Código do Ativo	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador+ Juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Virgo Sec	21H0976574	CRI Airport Town	1	CR-7	a,c,e,g,	338	24/08/2021	27/08/2041	IPCA + 5,5%	80.662	73.044
Virgo Sec	21F0547426	CRI Venâncio	1	CR-8	c,g,j,	254	18/06/2021	15/06/2035	IPCA + 6,0%	63.162	59.080
Opea Securitizadora S.A.	23J2162618	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	1	CR-7	c ,i, l, g, m,p	545	27/10/2023	25/06/2040	IPCA + 9,5%	43.355	44.215
Opea Securitizadora S.A.	22F0636859	CRI Salinas Premium Sr	1	CR-7	e,f,g,h,j,l,	1	15/06/2022	24/05/2028	IPCA + 9,0%	60.000	42.933
Virgo Sec	21C0482259	CRI Tocantins II	1	CR-7	a,e,g,j,	177	03/03/2021	15/02/2028	IPCA + 7,5%	64.466	42.665
RB Capital Securitizadora	21L0146951	CRI Cortel	1	CR-8	c,g,j,	406	12/09/2021	17/12/2031	IPCA + 7,0%	40.000	42.465
RB Capital Securitizadora	20F0734290	CRI Boa Vista	1	CR-1	c,e,g,m	227	15/06/2020	20/06/2032	IPCA+7,3%	36.430	38.072
RB Capital Securitizadora	21H1034619	CRI Hot Beach Sr.	1	CR-7	a,e,g,f,j,	360	26/08/2021	26/08/2027	IPCA + 8,2%	60.000	37.532
True Securitizadora S.A.	20G0800227	CRI GSFI	1	CR-3	c,e,g,	236	22/07/202	19/07/2032	IPCA + 5,0%	38.567.191	37.485
True Securitizadora S.A.	21J0043571	CRI GTIS	1	CR-1	b,c,g,i	447	10/01/2021	15/03/2040	IPCA + 5,9%	50.000	25.956
Isec Securitizadora	20A0952498	CRI FIGUEIRA DO PARQUE	1	CR-7	e,g,h,i,j	70	16/01/2020	24/02/2034	IPCA+9,5%	33.000	25.377
Virgo Sec	21F1007974	CRI Invert	1	CR-7	a,c,e,g,i,j,k,	255	29/06/2021	05/06/2025	CDI + 4,0%	23.808	24.069
Virgo Sec	21C0662763	CRI São Benedito A	1	CR-8	c,e,g,j,	224	03/12/2021	06/03/2036	IPCA + 6,0%	25.429	23.347
Opea Securitizadora S.A.	22C0509668	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	1	CR- 7	a,e,i,g,m,p	451	03/03/2022	25/06/2040	IPCA + 9,5%	27.693	22.377
Opea Securitizadora S.A.	23L1276199	CRI New Sun	1	CR-7	a,b,i,g,m,k,o	1	01/12/2023	01/12/2023	IPCA + 10,0%	22.244	22.204

Fundo De Investimento Imobiliário - VBI CRI

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024 e 2023

31 de dezembro de 2023

Emissor	Código do Ativo	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador+ Juros	Quantidade em carteira	Valor atual
True Securitizadora S.A.	21L0905775	CRI Azzure e Jardim	1	CR-7	a,e,g,j,	474	20/12/2021	14/11/2033	IPCA + 8,8%	28.200	22.085
Companhia Hipotecaria Piratini	21I0016224	CRI CashMe VIII Sr	1	CR-7	c,g,f,	45	09/01/2021	20/11/2028	IPCA + 5,5%	45.000	20.575
Habitasec Securitizadora	19J0713611	CRI CATUAÍ A	1	CR-9	c,e,g,h,j	171	30/10/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	19.630
Habitasec Securitizadora	19J0713612	CRI CATUAÍ B	1	CR-9	c,e,g,h,j	176	30/10/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	19.630
Opea Securitizadora S.A.	22K1397969	CRI AXS	1	CR-9	a,b,m,o	1	22/11/2022	17/11/2036	IPCA 11%	14.990	16.309
True Securitizadora S.A.	22J0020689	CRI Evoluta	1	CR-9	e,g,h,j,n,o,	única	10/11/2022	15/10/2032	IPCA + 9,8%	15.000	15.571
Opea Securitizadora S.A.	22F0636861	CRI Salinas Premium Mezanino	1	CR-7	e,f,g,h,j,	2	15/06/2022	24/05/2028	IPCA + 10,0%	20.000	14.233
Canal Companhia Sec.	23H1637802	CRI HCC	1	CR-5	a,m,n	1	22/08/2023	30/08/2038	IPCA + 10,5%	13.500	13.790
Bari Securitizadora	20E0031084	CRI TRX GPA	1	CR-3	c,e,g,l	79	27/05/2020	10/05/2035	IPCA+5,8%	11.000	10.732
Bari Securitizadora	23F1241818	CRI Grupo Mateus	1	CR-5	c,l,m	2	09/06/2023	25/05/2043	IPCA + 7,75%	9.218	8.876
Opea Securitizadora S.A.	23E1991802	CRI Faria Lima 4440	1	CR-6	a,b	1	12/06/2023	22/06/2028	IPCA + 8,20%	8.098	8.275
Opea Securitizadora S.A.	22F1025673	CRI Cortel II Sub. A	1	CR-9	c,g,h,	2	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 4,6%	7.222.000	7.226
Opea Securitizadora S.A.	22F1025727	CRI Cortel II Sub. B	1	CR-9	c,g,h,	2	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 4,2%	7.222.000	7.226
Opea Securitizadora S.A.	22F1025672	CRI Cortel II Sr. A	1	CR-9	c,g,h,	1	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 3,50%	7.023.956	7.028
Opea Securitizadora S.A.	22F1025725	CRI Cortel II Sr. B	1	CR-7	c,g,h,	1	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 3,50%	7.023.956	7.028
True Securitizadora S.A.	21D0453486	CRI Cogna Santo André	1	CR-3	c,e,g,	372	16/04/2021	19/07/2027	IPCA + 6,0%	62	6.051
Isec Securitizadora	19I0739560	CRI VITACON	1	CR-3	c,e,g,i,j	47	14/10/2019	18/09/2029	CDI + 2,5%	15.300	6.006
Virgo Sec	23I2156604	CRI InvertB	1	CR-7	a,b,c,g,h,i,k,l,m	300	22/06/2021	05/06/2025	CDI + 4,0%	5.361	5.416
True Securitizadora S.A.	23C2830574	CRI RP GPA Sub.	1	CR-6	a, c,l,m,p	5	20/03/2023	20/01/2038	IPCA + 7,5%	5.000	4.863
Habitasec Securitizadora	18L1128777	CRI BRDU	1	CR-7	c,e,g,h,j	124	18/12/2018	21/01/2029	IGPM+9,5%	5.173	3.610
True Securitizadora S.A.	19G0311543	CRI TOSCANA C e D	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	222	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	10.000	3.544
Virgo Sec	21C0071934	CRI Normandie	1	CR-7	a,c,e,g,i,j,k	201	03/02/2021	28/02/2025	CDI + 4,3%	3.399	3.398
Habitasec Securitizadora	20B0797175	CRI Spot	1	CR-9	c,g,j,k	172	06/02/2020	03/08/2023	CDI + 5,0%	7.000	3.289
True Securitizadora S.A.	23C2829802	CRI RP GPA I Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	1	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	3.068	2.951
True Securitizadora S.A.	19G0311435	CRI TOSCANA A	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	220	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	8.000	2.863
True Securitizadora S.A.	19G0311514	CRI TOSCANA B	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	221	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	8.000	2.863
True Securitizadora S.A.	23C2830001	CRI RP GPA III Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	3	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	2.594	2.495
True Securitizadora S.A.	23C2830002	CRI RP GPA IV Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	4	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	1.779	1.711
True Securitizadora S.A.	23C2829803	CRI RP GPA II Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	2	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	1.739	1.673
Virgo Sec	17B0048622	CRI Colorado B	1	CR-7	a,e,g,f,j,	33	02/06/2017	20/09/2025	IPCA + 23,1%	134	618
Isec Securitizadora	17B0048606	CRI COLORADO	1	CR-7	e,f,g,h,j	32	06/02/2017	20/09/2025	IPCA+10,0%	6	154
Total										67.967.549	810.540

Legendas

Regime de garantias

- (a) Alienação fiduciária de cotas
- (b) Cessão fiduciária de direitos creditórios
- (c) Alienação fiduciária de imóvel
- (d) Instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
- (e) Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel, ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda
- (f) Subordinação dos CRIs júnior ao sênior
- (g) Fundo de reserva
- (h) Aval dos sócios
- (i) Fundo de obras
- (j) Alienação fiduciária de cotas da SPE
- (k) Fundo de juros,
- (l) Fundo de despesas
- (m) Fiança
- (n) Direito real de superfície
- (o) Alienação fiduciária de equipamentos
- (p) Fundo de liquidez
- (q) Alienação Fiduciária de equipamento.

Lastro

- 1- Lastro em financiamento imobiliário

A movimentação das aplicações em certificados de recebíveis imobiliários está disposta abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	857.069
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários	178.884
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(106.198)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	113.218
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	(525)
Ajuste a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	31.399
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(263.307)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	810.540
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários	126.296
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(40.361)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	103.172
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	1
Ajuste a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(56.713)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(190.225)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	752.710

5.2 Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários, no montante de R\$ 216.644 (R\$ 232.415 em 2023).

As aplicações financeiras em cotas de fundos imobiliários, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão representadas por:

2024					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Valor de mercado	%PL
VRTM11	Verita FII	2.000.000	4,26%	13.700	1,37%
MCRE11	Mauá Capital Real Estate - FII	1.408.022	1,26%	10.968	1,10%
HREC11	Hedge Recebíveis Imobiliários - FII	1.251.380	2,42%	9.823	0,98%
GAME11	Guardian Multiestratégia Imobiliária I FII	980.836	4,52%	8.131	0,81%
SPXS11	FII SPX SYN Mult	500.360	2,48%	4.348	0,44%
-	VBI Renda FII	955.766	99,84%	102.433	10,26%
-	FII VBI Crédito Multiestratégia	490.000	24,75%	48.320	4,84%
-	Valora CRI Infra FII	197.011	15,74%	18.921	1,91%
Total		7.783.375		216.644	21,71%

2023					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Valor de mercado	%PL
VRTM11	Verita FII	2.000.000	12,83%	21.580	2,02%
MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	117.453	3,27%	13.131	1,23%
HREC11	Hedge Recebíveis Imobiliários - FII	1.251.380	2,43%	11.238	1,05%
GAME11	Guardian Multiestratégia Imobiliária I FII	980.836	4,52%	8.916	0,83%
SPXS11	FII SPX SYN Mult	500.360	2,48%	4.753	0,44%
MCHF11	Mauá Capital Hedge Fund FII	349.949	1,08%	3.167	0,30%
-	VBI Renda FII	955.766	99,84%	99.097	9,28%
-	FII VBI Crédito Multiestratégia	490.000	24,75%	49.501	4,63%
-	Valora CRI Infra FII	197.011	15,74%	21.032	1,98%
Total		6.842.755		232.415	21,76%

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

A movimentação das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários está disposta a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	171.637
Aplicações	79.145
Resgates	(19.965)
Resultado das transações de venda	(804)
Ajuste ao valor justo	2.402
Saldo em 31 de dezembro de 2023	232.415
Aplicações	-
Resgates	(908)
Ajuste ao valor justo	(14.863)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	216.644

Em 31 de dezembro de 2024 foram apropriados R\$ 28.052 (R\$ 20.886 em 2023), relativos a rendimentos de cotas de fundos de investimentos imobiliários.

6 Gerenciamento de riscos

6.1 Riscos de mercado

6.1.1 *Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo*

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

6.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

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

- (a) Taxas de juros
- (b) Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior
- (c) Flutuações cambiais
- (d) Inflação
- (e) Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos
- (f) Política fiscal
- (g) Instabilidade social e política
- (h) Outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

6.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

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

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

6.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

6.1.6 Riscos jurídicos

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

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

6.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

6.3 Riscos relativos ao Fundo

6.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

6.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos os quais a Administradora e os

Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

6.3.3 Risco tributário

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

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

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

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

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

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

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que este não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas à tributação.

6.3.4 Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em

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

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

7 Taxa de administração e gestão

A administradora recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração, escrituração e custódia, correspondente a 0,10% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo. tomando-se por base o valor do dia útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, sendo devida sempre a quantia mínima de R\$ 15 mensais, corrigida anualmente pela variação IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente.

O Gestor recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de gestão correspondente a 0,90% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A taxa de administração total será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, com base em um ano de 252 dias úteis.

A taxa de gestão será paga diretamente pelo Fundo ao gestor, conforme definido em regulamento.

Em vista do disposto acima, a taxa de administração total será de 1,00% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo.

O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2024 relativo à taxa de administração e gestão totalizou R\$ 721 (em 2023 – R\$ 810).

O valor de despesas com taxa de administração e gestão reconhecido no exercício de 2024 foi de R\$ 10.324 (em 2023 – R\$ 10.207).

Não há previsão de cobrança de taxa de performance no Fundo.

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 12º (décimo segundo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, dos quais eventual saldo de

resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em ativos-alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do Regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestão de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2024	2023
Lucro líquido do exercício	53.306	158.282
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	14.863	(2.402)
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	56.397	(31.399)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	-	(92)
Outros valores a receber	-	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(58)	(64)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	124.508	124.325
Rendimentos acumulados não apropriados no exercício	(1.036)	(808)
Rendimentos apropriados	123.472	123.517
Rendimentos a distribuir	(11.561)	(11.185)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	11.185	13.735
Rendimentos líquidos pagos no exercício	123.096	126.067
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,17%	98,35%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(1.036)	(2.053)

9 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 11.010.228 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor unitário é de R\$ 90,64 (noventa reais e sessenta e quatro centavos), perfazendo o montante de R\$ 997.970 (em 2023 - 11.010.228 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 97,01 (noventa e sete reais e um centavo), perfazendo o montante de R\$ 1.068.136).

10 Emissões, integralizações e subscrições de cota

a. Emissões e integralizações de cotas

A 1ª emissão de cotas, em classe e série única, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 100 (cem reais), perfaz o montante de R\$ 83.550, sendo emitidas 835.500 cotas do Fundo.

Em 30 de maio de 2022 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 7ª emissão. O valor total da captação foi de R\$ 49.305, através da distribuição de 494.223 cotas ao preço de R\$ 99,76 (noventa e nove reais e setenta e seis centavos).

Em 5 de março de 2021 foi anunciado ao mercado o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 4ª emissão, totalizando o valor de R\$ 243.009, em que foram distribuídas 2.430.085 cotas pelo valor de R\$ 100,00 (cem reais).

Em 25 de junho de 2021 o Fundo anunciou o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 5ª emissão, cujo valor totalizou R\$ 410.137, divididos em 3.960.000 cotas com valor

unitário de R\$ 100,00 (cem reais), acrescido da taxa de distribuição primária, de R\$ 3,57 (três reais e cinquenta e sete centavos), totalizando R\$ 103,57 (cento e três reais e cinquenta e sete centavos) referente ao preço de subscrição.

Em 17 de dezembro de 2021 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 6ª emissão. O valor total da captação foi de R\$ 60.506, através da distribuição de 599.079 cotas ao preço de R\$ 101,00 (cento e um reais).

O Fundo não integralizou novas cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

b. Gastos com colocação de cotas

O Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

c. Amortização de cotas

Conforme definido no regulamento do Fundo, a assembleia geral de cotista poderá deliberar distribuições e/ou amortizações de cotas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

d. Resgates

Não haverá resgate de cotas, senão pela liquidação antecipada do Fundo.

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes), em 2024 foi positiva em 4,82% (em 2023 foi positiva em 14,02%)

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período (apurada considerando o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi de R\$ 11,21 (onze reais e vinte e um centavos) e, em 2023, foi de 11,22 (onze reais e vinte e dois centavos).

12 Encargos debitados ao Fundo

Compreendem os gastos necessários para manutenção das atividades do Fundo. Abaixo estão relacionadas todas as despesas apropriadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, bem como a representatividade de cada despesa com relação ao patrimônio líquido médio.

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	% PL	Valores	% PL
Taxa de administração e gestão	(10.324)	(1,03%)	(10.207)	(0,97%)
Despesa de escrituração	(302)	(0,03%)	(528)	(0,05%)
Despesas de auditoria e custódia	(290)	(0,03%)	(309)	(0,03%)
Taxa de fiscalização da CVM	(51)	(0,01%)	(51)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(29)	-	(75)	(0,01%)
Total	(10.996)	(1,10%)	(11.170)	(1,06%)

Para 31 de dezembro de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício foi de R\$ 1.043.666 (em 2023 – R\$ 1.051.817).

13 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

- (i) Isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte;
- (ii) Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a 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 Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

14 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais em 31 de dezembro de 2024 e 2023, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15 Serviços de custódia e tesouraria

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela Administradora, a qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

16 Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, a Gestora, ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Ativo	Instituição	Relacionamento	31/12/2024	31/12/2023
Disponível	BRL Trust DTVM	Administradora	197	190
Total			197	190
Passivo	Instituição	Relacionamento	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	72	109
Taxa de gestão	Pátria – VBI Securities	Gestora	649	701
Total			721	810
Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	1.239	1.377
Taxa de gestão	Pátria – VBI Securities	Gestora	9.085	8.830
Custódia	BRL Trust DTVM	Custodiante	-	2
Total			10.324	10.209

17 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros

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 art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024.

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	40.787	-	40.787
Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs	-	752.710	-	752.710
Cotas de fundos de investimento imobiliários – FIIs	46.970	169.674	-	216.644
Total do ativo	46.970	963.171	-	1.010.141

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	35.630	-	35.630
Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs	-	810.540	-	810.540
Cotas de fundos de investimento imobiliários – FIIs	62.785	169.630	-	232.415
Total do ativo	62.785	1.015.800	-	1.078.585

18 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

19 Outros serviços prestados

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, informamos que o Administrador,

no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou outros serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20 Alterações Estatutárias

Por meio do fato relevante de 13 de dezembro de 2024 Fundo comunicou ao mercado, que o Fundo passará a ter novo nome de pregão “FII CVBI VBI a partir do dia 19 de dezembro de 2024 e continuará com o mesmo código “CVBI11”.

Por meio do fato relevante de 06 de dezembro de 2024 o Fundo comunicou ao mercado, que o Fundo passará a ter novo nome de pregão “FII CVBI PAX a partir do dia 12 de dezembro de 2024 e continuará com o mesmo código “CVBI11”.

Por meio do fato relevante de 08 de agosto de 2024 o Fundo informou que através do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, foi aprovada a redução da taxa de administração total, passando a ser de 1,00% ao ano, a ser calculada nos termos descritos no regulamento.

Por meio do fato relevante de 01 de agosto de 2024 o Fundo informou que a VBI e sua equipe passaram a compor o grupo Pátria, e o Fundo continuara sob gestão dos respectivos times liderados.

Em 11 de julho de 2024, através da assembleia geral ordinária de cotistas, foi aprovada as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

21 Outras informações

a) Resolução CVM nº 175/2022

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o fundo ainda não estava adaptado, a administradora está avaliando os impactos da nova resolução no fundo.

22 Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

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

Marcelo Vieira Francisco
Diretor responsável