
Fundo de Investimento Imobiliário VBI Rendimentos Imobiliários I - FII

(CNPJ nº 29.267.567/0001-00)

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

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente***

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário VBI
Rendimentos Imobiliários I - FII
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Rendimentos Imobiliários I - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as 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.

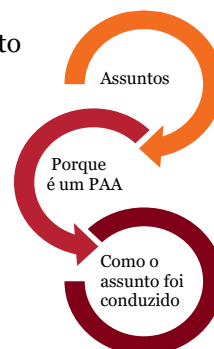
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

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



Fundo de Investimento Imobiliário VBI
Rendimentos Imobiliários I - FII
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração e existência dos certificados de recebíveis imobiliários (Notas 3 (e) e 5)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos do Fundo estão investidos, substancialmente, em certificados de recebíveis imobiliários. A administradora do Fundo assegura a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio de conciliações com as informações dos órgãos custodiantes. A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração e a existência dessas aplicações foram consideradas áreas de foco de nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, que: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência e mensuração dos investimentos do Fundo. Efetuamos procedimentos quanto à existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações dos órgãos custodiantes. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação, avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das premissas de precificação utilizadas pela administração do Fundo no processo de avaliação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando os dados de mercado, quando aplicável, a evidência de existência de fatores de "impairment", a existência de garantias concedidas, bem como reperformamos os cálculos de precificação. Consideramos que os critérios e as premissas adotados pela administração na mensuração e existência dessas aplicações do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 05 de abril de 2024, sem ressalvas.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI
Rendimentos Imobiliários I - FII
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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.



Fundo de Investimento Imobiliário VBI
Rendimentos Imobiliários I - FII
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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.

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

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

Rio de Janeiro, 17 de março de 2025


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


Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço Patrimonial

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		49.928	12,04%	38.478	8,62%
Caixa e equivalente de caixa		49.928	12,04%	38.478	8,62%
Disponibilidade	4.a	3	0,00%	17	0,00%
Banco conta movimento		3	0,00%	17	0,00%
Operações compromissadas	4.a	49.925	12,04%	38.461	8,62%
Notas do tesouro nacional		49.925	12,04%	-	0,00%
Letras financeira do tesouro		-	0,00%	38.461	8,62%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	6	41.559	10,02%	43.303	9,71%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários		41.559	10,02%	43.303	9,71%
Certificados de recebíveis imobiliários	7.a	326.132	78,66%	366.027	82,11%
Certificado de recebíveis imobiliários		326.132	78,66%	366.027	82,11%
Estoque	5	900	0,22%	900	0,20%
Estoque de imóveis		900	0,22%	900	0,20%
Valores a receber - venda de cotas de FII		-	0,00%	290	0,07%
Realização		551	0,13%	-	-
Juros/Amortização de CRI		551	0,13%	-	-
Despesas antecipadas		-	0,00%	1	0,00%
Taxa Anbima		-	0,00%	1	0,00%
Total do ativo		419.070	101,07%	448.999	100,72%
Passivo					
Lucros a distribuir	10.v	4.405	1,06%	3.198	0,72%
Auditoria		24	0,01%	23	0,00%
Taxa B3/SELIC		7	0,00%	5	0,00%
Total passivo		4.436	1,07%	3.226	0,72%
Patrimônio líquido	10	414.634	100,00%	445.773	100,00%
Cotas integralizadas		472.413	113,93%	472.413	105,98%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(8.675)	(2,09%)	(8.675)	(1,95%)
Reserva de lucros		(49.104)	(11,84%)	(17.965)	(4,03%)
Total do passivo e patrimônio líquido		419.070	101,07%	448.999	100,72%

As notas explicativas a Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração de resultados

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Valores em milhares de reais, exceto quantidade de cotas)

	Nota	2024	2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		16.950	51.242
Resultado de certificado de recebíveis imobiliários	7.b	15.698	44.787
Resultado de cotas de fundos de Investimentos Imobiliários	6	1.287	6.455
Despesa com manutenção de imóveis		(30)	(32)
Laudo de avaliação		(3)	(2)
Despesa com corretagem		(2)	-
Ajuste do valor realizável líquido		-	34
Outros Ativos Financeiros	4.a.i	3.099	2.049
Resultado com aplicações em operações compromissadas		3.994	2.645
Tributos		(895)	(596)
Reversão de provisões operacionais		25	-
Outras despesas	12	(5.839)	(6.078)
Taxa de administração e gestão		(5.477)	(5.305)
Controladoria		(104)	(293)
Custódia		(67)	(161)
B3/SELIC		(99)	(81)
Auditoria		(45)	(23)
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(40)
Outras despesas		(7)	(9)
Correios		-	(123)
Taxa de escrituração		-	(20)
Bolsa de valores		-	(12)
IR sobre ganho de capital		-	(11)
Total do resultado do exercício		14.235	47.213
Quantidade de cotas		4.634.191	4.634.191
Resultado líquido por cotas (em reais)		3,07	10,19

As notas explicativas a Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos de emissão	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro 2022		472.413	(8.675)	(21.806)	441.932
Distribuição de rendimentos	10.v	-	-	(43.372)	(43.372)
Resultado líquido do exercício		-	-	47.214	47.214
Em 31 de dezembro 2023		472.413	(8.675)	(17.964)	445.774
Distribuição de rendimentos	10.v	-	-	(45.375)	(45.375)
Resultado líquido do exercício		-	-	14.235	14.235
Em 31 de dezembro 2024		472.413	(8.675)	(49.104)	414.634

As notas explicativas a Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição/resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(60.505)	(47.282)
Recebimento de amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	115.547	121.698
Rendimentos recebidos de cotas de fundos de investimentos imobiliários	4.893	4.104
Aquisição/resgate de cotas de fundo de investimentos imobiliários	(1.572)	(4.534)
Resultado com aplicações em operações compromissadas	3.994	2.645
Taxa de administração e gestão	(5.477)	(5.305)
Tributos	(895)	(596)
Controladoria	(104)	(293)
B3/SELIC	(97)	(82)
Custódia	(66)	(161)
Taxa fiscalização CVM	(39)	(40)
Despesa com manutenção de imóveis	(30)	-
Auditoria	(19)	(23)
Demais pagamentos	(9)	(8)
Laudo de avaliação	(3)	-
Correios	-	(123)
Bolsa de valores	-	(12)
Gasto com imóvel destinado a venda	-	(32)
IR sobre ganho de capital	-	(11)
Caixa líquido das atividades operacionais	55.618	69.945
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(44.168)	(44.345)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(44.168)	(44.345)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	11.450	25.600
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	38.478	12.878
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	49.928	38.478
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	11.450	25.600

As notas explicativas a Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Fundo é administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído em 12 de dezembro de 2018, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Adicionalmente ao disposto no parágrafo acima, o Fundo poderá investir em a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil (“BACEN”); b) certificados de depósito bancário (“CDBs”), emitidos por instituições financeiras de primeira linha; c) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014; e d) Operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional (“Aplicações Financeiras”). Os ativos mencionados nos itens “b”, “c”, e “d” deverão ter liquidez correspondente às necessidades de liquidez do Fundo, de acordo com critérios estabelecidos pelo Gestor, conforme o disposto na política de investimentos do Fundo prevista no presente regulamento.

O Fundo tem por objeto o investimento em (a) cotas de outros FII; (b) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; (c) letras hipotecárias (“LH”); (d) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (e) letras imobiliárias garantidas (“LIG”) (em conjunto, os “Ativos Imobiliários”).

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação 17 de março de 2025.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro é inicialmente mensurado pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados 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. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento imobiliário e por certificados de recebíveis imobiliários.

e. Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados a venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Posteriormente atualizados através de teste de impairment elaborado por profissional contratado.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

f. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão assim representados:

	2024	2023
Banco conta movimento	3	17
Operações compromissadas	49.925	38.461
Total	49.928	38.478

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Estoque de imóveis

O Fundo possui duas salas comerciais disponíveis para comercialização na cidade de São Paulo. As duas salas possuem duas vagas de garagem cada e uma área privativa total de 112,91m².

b. Relação dos imóveis

As unidades imobiliárias disponíveis para venda estão apresentadas abaixo:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Empreendimentos	Endereço / unidade	Matrícula	Metragem (m²)	Estágio	Valor em 2024	Valor em 2023
Conjunto comercial 61 6º andar- Edifício Gaudi (parte)	Rua princesa Isabel, 86 e 94 Brooklin - SP	179.711	53,323	Acabado	450	450
Conjunto comercial 71 7º andar - Edifício Gaudi (parte)	Rua princesa Isabel, 86 e 94 Brooklin - SP	179.776	53,323	Acabado	450	450
Total:					900	900

c. Movimentação dos imóveis

Segue abaixo a movimentação dos imóveis acabados destinados à venda para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

	2024	2023
Saldo inicial	900	866
(+) Ajuste do valor realizável líquido	-	34
Saldo final	900	900

d. Ajuste do valor realizável líquido de imóveis disponíveis para venda ("impairment")

O Fundo contratou avaliador Galache Engenharia, para realizar a avaliação do valor recuperável dos imóveis.

O laudo se enquadra nas normas de orientação do IBAPE, NBR 14653-2 e resolução do Bacen 4088, foi utilizada a metodologia “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, utilizando como base amostras no condomínio e na região. Homogeneização levou em conta localização, padrão construtivo, número de vagas, estrutura do condomínio.

Conforme laudo de avaliação, houve uma valorização nas unidades, onde no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, após a análise da avaliadora concluiu-se que não deve haver alteração no valor dos imóveis. (Em 2023 apurou-se um resultado de R\$ 34), conforme demonstração de resultado do exercício na rubrica “Laudo de avaliação – impairment).

6 Cotas de fundo de investimento imobiliário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Identificador	Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado	Tipo
i	CVBI11	11.010.228	28.083	0,26%	2.359	Papel: CRIs
ii	RBRY11	21.697.877	136.124	0,63%	12.056	Híbrido
iii	KNIP11	16.315.840	43.000	0,26%	3.883	Papel: CRIs
iv	KNHY11	11.787.247	50.365	0,43%	5.119	Papel: CRIs
v	CYCR11	80.078.186	580.744	0,73%	4.925	Papel: CRIs
vi	GAME11	18.490.843	133.030	0,72%	1.103	Papel: CRIs
vii	IBCR11	226.039.663	-	-	-	Papel: CRIs
viii	VGIP11	21.697.877	51.872	0,24%	4.114	Híbrido - Recibo
ix	RECD11	8.543.493	800.000	9,36%	8.000	Híbrido
Total		415.661.254	1.823.218		41.559	

2023

Identificador	Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado	Tipo
i	CVBI11	11.010.228	28.083	0,26%	2.596	Papel: CRIs
ii	RBRY11	21.697.877	201.005	0,93%	20.050	Híbrido
iii	KNIP11	16.315.840	43.000	0,26%	4.110	Papel: CRIs
vi	KNHY11	11.787.247	35.500	0,30%	3.667	Papel: CRIs
v	CYCR11	80.078.186	645.271	0,81%	6.311	Papel: CRIs
vi	GAME11	18.490.843	157.786	0,85%	1.434	Papel: CRIs
vii	IBCR11	226.039.663	7.071	0,00%	562	Papel: CRIs
viii	VGIP11	21.697.877	51.872	0,24%	4.573	Papel: CRIs
Total		407.117.761	1.169.588		43.303	

(i) Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI

O Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI, 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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

CVM em 02 de abril de 2019, iniciando suas atividades em 02 de abril de 2019.

O objetivo do fundo VBI CRI é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meios de investimentos mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo 67% do seu patrimônio líquido em CRI. Os outros ativos alvos são: (i) letras hipotecárias (“LH”); (ii) LCI; (iii) letras imobiliárias garantidas (“LGI”); (iv) cotas de fundo de investimento imobiliário (“FII”); (v) certificado de potencial adicional de construção emitido com base na instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003 (“CEPAC”), e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Em 31 de dezembro de 2023, o VBI CRI possui suas cotas negociadas na B3.

(ii) Fdo Inv Imob Rbr Private Crédito Imob

É um fundo imobiliário do tipo papel. Seus investimentos são destinados exclusivamente em títulos e valores mobiliários. Fundos com o perfil do RBRY11 investem de forma predominante em títulos de dívida imobiliária e outros valores mobiliários. O FII RBR Private Crédito Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA renda gestão ativa de segmento títulos e valores mobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 anos a contar da primeira integralização de seus recursos, regido pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Características de fundo RBRY11 O Fundo Imobiliário RBR Private Crédito Imobiliário foi constituído em maio de 2018 e tem por objeto o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras Hipotecárias (LH), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), cotas de fundos de investimento imobiliário (FII), certificados de potencial adicional de construção e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável. O fundo é destinado exclusivamente a investidores que sejam considerados qualificados, que estejam dispostos a correr os riscos inerentes às suas atividades e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações, que seja adequado à sua política de investimentos. Sua administração será exercida pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.

Em 31 de dezembro de 2024, o fundo possui suas cotas negociadas na B3.

(iii) Kinea Índices de Preços Fundo de Investimentos Imobiliário

O Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 16 de maio de 2016, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 16 de setembro de 2016. É

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

destinado a receber recursos de investidores qualificados, conforme definidos em regulamentação específica, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cuja política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. O Kinea tem por objetivo, nos termos de seu regulamento, investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária especialmente através da aquisição de CRI e LCI. Adicionalmente, poderá investir em LH e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da gestora.

Em 31 de dezembro de 2024, o Kinea Índices de Preços possui suas cotas negociadas na B3.

(iv) Kinea High Yield Cri Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário – FII, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 3 de maio de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 3 de julho de 2018.

Seu o objetivo é o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% de seu patrimônio líquido, através da aquisição de CRI, de debêntures, de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios (“FIDC”) e de LIG. Adicionalmente, podendo investir em LCI; LH; cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, a critério da gestora e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas.

Em 31 de dezembro de 2024, o Kinea High Yield possui suas cotas negociadas na B3.

(v) Cyrela Crédito - Fundo De Investimento Imobiliário

O Cyrela Crédito Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pelo Banco Genial S.A., foi constituído sob forma de condomínio fechado em 2019, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 11 de dezembro de 2019.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas no seu Regulamento, nos Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Em 31 de dezembro de 2024, o Cyrela crédito possui suas cotas negociadas na B3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(vi) GUARDIAN Multiestratégia I Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário

O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo seu regulamento e pela legislação vigente.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (iv) Letras Hipotecárias (“LH”); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos”).

Em 31 de dezembro de 2024, o Guardian Multiestratégia possui suas cotas negociadas na B3.

(vii) Fundo de investimento imobiliário de CRI integral Brei

Fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e é regido pelo seu regulamento e pela legislação vigente. Tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S; letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas.

Em 31 de dezembro de 2024, o FII RBR possui suas cotas negociadas na B3.

(viii) Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário

O Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 02 de janeiro de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 17 de março de 2020.

O objetivo do fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o limite de concentração e os critérios de elegibilidade previstos na política de investimentos descrita no regulamento; e (b) ativos de liquidez, observado o disposto na política de investimentos descrita no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2024, o Valora possui suas cotas negociadas na B3.

(ix) Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC RENDA IMOBILIÁRIA

O REC Renda Imobiliária é destinado a investidores em geral, com prazo indeterminado. Tem por objeto o investimento em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais, e em direitos reais sobre Imóveis Alvo geradores de renda: (a) ações ou cotas de sociedades; (b) cotas de fundos de investimento em participações; (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (d) certificados de recebíveis imobiliários; ou (e) outros valores mobiliários. Rentabilidade Alvo CDI. Taxa de Performance Não há. Prazo Indeterminado. Condomínio Fechado. Público-alvo Investidores em geral.

Segue abaixo a movimentação dos FIIs:

	2024	2023
Saldo inicial	43.303	36.708
(+/-) Aquisição/resgate de cotas de fundo de investimentos imobiliários	1.572	4.534
(-) Recebimento de juros de fundos de Investimentos Imobiliários	(4.893)	(4.104)
(+) Resultado de cotas de fundos de Investimentos Imobiliários (*)	1.287	6.455
(-) Valores a receber de cotas de FII	290	(290)
Saldo final	41.559	43.303

(*) Resultado de cotas de fundos de Investimentos Imobiliários	2024	2023
Receita de Juros	4.893	4.275
Ajuste ao Valor Justo	(3.357)	2.060
Resultado na Venda	(249)	120
Total	1.287	6.455

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

7 Títulos privados

a. Certificado de recebíveis imobiliário

O Fundo tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado, além disso, a administradora, em conjunto com a Gestora, prepara uma avaliação do valor recuperável de cada CRI e, para os casos de identificação de indícios de perda, efetua lançamento de provisão na rubrica de “Provisão para perdas por redução ao valor recuperável”.

As características dos CRIs como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Código cetip	Securitizadora	Características	Taxa de juros %	Índice	Garantia*	Coobrigação	Rating	Emissão	Vencimento	2024		2023	
										Quantidade	Valor justo	Quantidade	Valor justo
19H0263644	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	9,86	IGP-M	1;3;4 e 10	Não	N/A	27/08/2019	12/04/2038	20.934	3.832	20.934	5.488
19L0823309	HABITASEC SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	6,25	IPCA	1; 3 e 4	Não	N/A	12/12/2019	12/12/2034	9.659	9.804	9.659	10.780
19L0840477	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	4,80	IPCA	4	Não	N/A	23/12/2019	12/01/2030	15.000	11.642	15.000	14.041
20B0980166	APICE SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	4,70	IPCA	4 e 15	Não	A	17/02/2020	16/02/2032	12.100	8.852	12.100	10.091
20E0929816	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,08	IGP-M	1;3;4;10 e 11	Não	N/A	01/07/2020	18/01/2044	7.591	18.878	7.591	27.427
20I0777292	VIRGO SEC	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	5,50	IPCA	3;4;18 e 19	Não	N/A	28/09/2020	06/09/2035	19.687	6.057	19.687	8.568
21C0641790	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	5,81	IPCA	1;3;4 e 10	Não	N/A	31/03/2021	26/02/2029	83.747	33.416	83.747	43.580
21D0521612	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,00	IPCA	1;4;10 e 12	Não	N/A	28/04/2021	10/02/2041	35.256	9.664	35.256	12.484
21D0521769	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	24,94	IPCA	1;3;4 e 12	Não	N/A	28/04/2021	10/02/2041	3.917	1.525	3.917	1.808
21E0750441	OURINVEST SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	9,00	IPCA	17	Não	N/A	18/05/2021	15/06/2037	-	-	5873	3.930
21F0929727	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	9,00	IGP-M	1;3;4 e 12	Não	N/A	30/06/2021	25/05/2038	24.730	6.458	24.730	8.961
21F0930158	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	22,52	IGP-M	1;3;4 e 12	Não	N/A	30/06/2021	25/05/2038	4.364	1.662	4.364	2.074
21F0968888	CIBRASEC	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	6,50	IPCA	4	Não	N/A	21/06/2021	16/06/2031	7.439	7.054	7.439	8.180
21H0770120	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,02	IGP-M	1;3; e 4	Não	N/A	26/08/2021	10/02/2035	38.636	11.977	38.636	14.750
21H0770156	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,49	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	26/08/2021	10/07/2040	36.507	13.196	36.507	20.085
21H0926710	VIRGO SEC	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,50	IPCA	3;4;18 e 19	Não	N/A	20/08/2021	20/08/2031	12.000	9.865	12.000	11.319
21I0683349	APICE SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,50	IPCA	4 e 15	Não	N/A	15/09/2021	15/09/2028	10.000	2.101	10.000	4.183
21I0912120	OURINVEST SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,50	IPCA	4 e 16	Não	N/A	24/09/2021	23/09/2026	8.500	3.810	8.500	4.513
21L0866334	APICE SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,00	IPCA	4 e 15	Não	N/A	17/12/2021	22/11/2033	16.058	15.174	-	-
22C0899517	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,25	IPCA	1;3;4 e 12	Não	N/A	25/04/2022	10/03/2041	10.000	5.183	10.000	7.824

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

22D0847835	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	4,50	DI	4 e 14	Não	N/A	25/04/2022	26/04/2027	3.000	3.006	3.000	3.006
22I0099580	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,50	IPCA	1;3;4 e 13	Não	N/A	02/09/2022	10/03/2043	20.000	13.283	20.000	17.528
22K0643283	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,08	IGP-M	1;3;4 e 10	Não	N/A	11/11/2022	18/02/2041	13.628	12.262	13.628	12.262
22K0643655	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	9,86	IGP-M	1;3;4 e 10	Não	N/A	11/11/2022	12/08/2035	3.288	3.144	3.288	3.144
22K0643973	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,80	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	11/11/2022	10/05/2040	19.609	15.712	19.609	18.788
22K1045039	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,40	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	25/11/2022	25/03/2038	16.762	6.593	16.762	14.659
22K1045233	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,20	IGP-M	1;3; e 4	Não	N/A	25/11/2022	10/05/2038	18.290	12.688	18.290	14.955
22L1564926	BARIGUI SECURITIZADORA	6ª Emissão da 1ª Série	10,00	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	30/12/2022	25/03/2033	8.933	6.408	8.933	8.834
23B0508037	BARIGUI SECURITIZADORA	10ª Emissão da 1ª Série	9,00	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	20/03/2023	25/03/2033	18.915	12.153	18.915	17.731
23H1578104	BARIGUI SECURITIZADORA	14ª Série da 1ªEmissão	8,00	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	30/08/2023	25/03/2033	37.552	21.031	37.552	35.034
23K2348010	RBCAPITALSEC	1ª emissão da série 223ª série	10,50	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	24/11/2023	26/11/2029	4.512	3.330	-	-
24D3311806	CANAL SEC	99ª emissão da série 1ª série	12,5	IPCA	2	Não	N/A	12/04/2024	25/08/2027	4.978	4.946	-	-
24E2453531	CANAL SEC	100ª emissão da série 1ª série	9	IPCA	2;3;10;19	Não	N/A	29/05/2024	18/06/2041	10.000	9.406	-	-
24F1278543	VIRGO SECURITIZACAO	96ª emissão da série 1ª série	10,92	IPCA	4 e 10	Não	N/A	26/06/2024	14/05/2043	8.205	6.942	-	-
24K1726028	PROVINCIA SECURITIZA	85ª emissão da série 1ª série	10	IPCA	4 e 6	Não	N/A	13/11/2024	21/11/2039	10.086.702	9.870	-	-
22I1555753	VIRGO SECURITIZACAO	27ª emissão da série 1ª série	75,95	CDI	6;4;5;19	Não	N/A	23/09/2022	25/09/2026	8.789	5.208	-	-
Total										10.659.288	326.132	525.917	366.027

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Garantias

1. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
2. Aval, nos termos da CCB;
3. Fundo de reserva;
4. Alienação fiduciária dos imóveis
5. Alienação fiduciária de cotas de SPE
6. Fiança
7. Créditos imobiliários oriundos das CCB
8. Créditos imobiliários cedidos
9. Créditos decorrentes do Instrumento particular de contrato atípico
10. Fundo de despesa
11. Alienação fiduciária dos terrenos
12. Subordinação dos CRI Júnior aos CRI Sênior
13. Subordinação séries mezanino e júnior.
14. Fiança
15. Garantia fidejussória
16. Hipoteca
17. Alienação fiduciária de cotas das SPE
18. Alienação fiduciária de ações
19. Cessão Fiduciária de direitos creditórios

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b. Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2024	2023
Saldo inicial	366.027	395.656
Aquisição/resgate de certificados de recebíveis imobiliários	60.505	47.282
Recebimento de amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(115.547)	(121.698)
Resultado de certificado de recebíveis imobiliários (*)	15.698	44.787
Juros/Amortização de CRI a receber	(551)	-
Saldo final	326.132	366.027

(*) Resultado de certificado de recebíveis imobiliários

	2024	2023
Receita de Juros	115.548	106.284
Ajuste ao Valor Justo	(99.532)	(61.108)
Resultado na Venda	(318)	(389)
Total	15.698	44.787

8 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b. Fatores de risco

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(i) Riscos de mercado: os ativos imobiliários e os outros ativos que venham a integrar a carteira do Fundo estarão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

(iii) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(iii) Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo: os ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores 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 e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das cotas.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

9 Instrumentos financeiros derivativos

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou operações com derivativos.

10 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

i. Subscrição e integralização

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas, serão emitidas até 1.000 (um milhão) de Cotas de série única, com valor nominal unitário de R\$ 100 (cem reais), totalizando até R\$100.000 (cem milhões de reais), as quais deverão ser subscritas até o final do período de distribuição, devendo ser subscritas cotas observando o montante mínimo de R\$ 30.000 (trinta milhões de reais).

No ato de subscrição das cotas, o cotista deverá assinar o respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor, e o compromisso de investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada cotista em relação ao fundo e à sua forma de integralização.

As cotas poderão ser admitidas à negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do fundo, de modo a atender à política de investimentos do fundo e após ouvidas as recomendações do Gestor, o administrador poderá realizar nova emissão de cotas no montante total de até R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais) independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas (“segunda emissão”).

Ainda no intuito de atender à política de investimentos do Fundo e após ouvidas as recomendações do Gestor, o Administrador poderá deliberar, sem a necessidade prévia de aprovação em assembleia geral de cotistas, emissões de cotas subsequentes à segunda emissão no montante total de até R\$ 1.800.000 (um bilhão e oitocentos mil reais), desde que: (i) o fundo possua no mínimo 80% (oitenta por cento) de seu patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários (que para este fim não englobam Icis), e (ii) o volume financeiro individual de cada emissão de cotas subsequentes não seja superior a 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do fundo no mês imediatamente anterior ao ato do administrador que deliberar sobre a nova emissão.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve integralização de cotas pelo Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

ii. Amortização

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não amortizou cotas.

iii. Resgate

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos: i - caso seja deliberado em assembleia geral de cotistas, respeitado o disposto no inciso “vi” do parágrafo 1º do artigo 26 deste regulamento; ii - desinvestimento de todos os ativos imobiliários; iii - descredenciamento, destituição, ou renúncia do administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral de cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o administrador ou por qualquer motivo a assembleia geral de cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste regulamento; e iv - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

iv. Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado secundário em bolsa de valores ou em mercado balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação do Administrador e observados os termos da regulamentação aplicável aos cotistas do Fundo.

Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2024	85,33	31/01/2023	91,19
29/02/2024	85,50	28/02/2023	83,84
28/03/2024	86,20	31/03/2023	79,51
30/04/2024	80,80	28/04/2023	77,85
31/05/2024	81,11	31/05/2023	84,87
28/06/2024	84,95	30/06/2023	85,20
31/07/2024	81,21	31/07/2023	89,20
30/08/2024	80,01	31/08/2023	87,63
30/09/2024	77,79	29/09/2023	84,02
31/10/2024	75,29	31/10/2023	82,40
29/11/2024	71,53	30/11/2023	79,90
30/12/2024	69,50	28/12/2023	83,50

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, as cotas foram negociadas na bolsa sob a ticker BARI11.

v. Distribuição de rendimentos

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 31 de dezembro de 2024.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

	2024	2023
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	14.235	47.213
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	121.110	(6.030)
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(89.782)	(11)
Resultado conforme regime de caixa	45.563	41.172
Valor distribuído no exercício relativo ao exercício anterior (iii)	3.198	4.171
Valor distribuído no exercício atual	40.970	40.174
Valor distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual (ii)	4.405	3.198
(=) Total de rendimentos distribuídos (i)	45.375	43.372
% Percentual distribuído	100%	105%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo Administrador. A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.
- (ii) O montante de R\$ 4.405 é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.
- (iii) A parcela de R\$ 3.198 liquidada em 22 de janeiro de 2024, respectivamente, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

vi. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2024	89,472755	-6,99%
31 de dezembro de 2023	96,192175	0,87%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

11 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Gestão: VBI Securities LTDA.

Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Controladoria: Oliveira Trust Servicer S.A.

Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

12 Encargos do fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2024		2023	
	Valores em R\$	% sobre o PL médio	Valores em R\$	% sobre o PL médio
Taxa de administração e gestão	5.477	1,27%	5.305	1,18%
Controladoria	104	0,02%	293	0,07%
Custódia	67	0,02%	161	0,04%
B3/SELIC	99	0,02%	81	0,02%
Auditoria	45	0,01%	23	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	40	0,01%	40	0,01%
Outras despesas	7	0,00%	9	0,00%
Correios	-	0,00%	123	0,03%
Taxa de escrituração	-	0,00%	20	0,00%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Bolsa de valores	-	0,00%	12	0,00%
IR sobre ganho de capital	-	0,00%	11	0,00%
		0,00%		0,00%
Total	5.839	1,35%	6.078	1,35%
Patrimônio líquido médio	431.376		448.101	

a. Remuneração do administrador e do custodiante

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, neles compreendidas as atividades descritas no artigo 2º do regulamento, bem como as atividades de gestão, custódia, escrituração e controladoria de ativos, o Fundo pagará ao administrador e aos demais prestadores de serviços do Fundo, nos termos deste regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração máxima, a título de taxa de administração, equivalente a 1,305% (um inteiro e trezentos e cinco milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do patrimônio líquido diário do Fundo, a ser paga aos respectivos prestadores de serviços no último dia útil de cada mês.

Respeitado o limite máximo previsto acima, será destinado ao administrador, ao custodiante e ao agente de controladoria, o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, observado o seguinte rateio:

- 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração acima serão destinados ao administrador pela prestação dos serviços de administração do Fundo, observada a remuneração mínima mensal descrita no tópico abaixo;
- 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração prevista acima serão destinados ao custodiante pela prestação dos serviços de custódia dos valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, observada a remuneração mínima mensal descrita no tópico abaixo;
- 50% (cinquenta por cento) da remuneração prevista acima serão destinados ao agente de controladoria pelos serviços controladoria dos ativos do Fundo, observada a remuneração mínima mensal descrita no tópico abaixo.

Remuneração mínima

- R\$ 12 (doze mil reais), durante os primeiros 09 (nove) meses de funcionamento do Fundo, ou durante o período em que o patrimônio líquido corresponda ao volume de até R\$ 60.000 o que ocorrer primeiro;
- R\$ 16,7 (dezesesseis mil e setecentos reais), durante os 07 (sete) meses imediatamente subsequentes ao término do período inicial de 09 (nove) meses, conforme descrito no item

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

“i”, acima, ou durante o período em que o patrimônio líquido corresponda ao volume entre R\$ 60.000 e R\$ 100.000, o que ocorrer primeiro;

- iii. R\$ 20 (vinte mil reais) após a transição da faixa anterior do valor mínimo mensal estabelecido no item (ii) acima, ou seja, após os primeiros 16 (dezesesseis) meses de funcionamento do Fundo, ou caso o patrimônio líquido do Fundo ultrapasse o montante de R\$ 100.000, o que ocorrer primeiro.

b. Taxa de performance

Além de parcela da taxa de administração devida pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, será devida ao gestor uma remuneração de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder ao *Benchmark*, apurado pela variação da rentabilidade contábil do Fundo no período comparado a variação do *Benchmark*, e calculado da seguinte forma:

$$\text{Performance fee} = 20\% \times [A_{mc} - (A_{ma} \times \Delta \text{Benchmark})]$$

onde,

A_{mc} - Somatória do valor contábil ativos no mês observado (pré-distribuição), decrescido das despesas provisionadas no período, sendo que para CRI será utilizado o *valor contábil ajustado CRI*.

$$A_{mc} = \sum_{i=1}^n \text{Valor Contábil Ativos}^* - \text{Despesas}$$

onde,

*Valor contábil ativos** - Valor de todos os ativos pertencentes à carteira do Fundo. Exclusivamente para CRI será aplicado um fator de desconto atrelado à inadimplência do lastro de cada CRI, conforme calculado abaixo.

Valor Contábil Ajustado CRI

$$= \text{Saldo devedor do CRI} \times \text{Fator Desconto Individual CRI}$$

onde,

Saldo devedor dos CRI - saldo devedor individual atualizado do CRI, observada a metodologia de precificação do Administrador;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Fator desconto individual CRI – fator de desconto médio ponderado para provisionamento de devedores duvidosos no lastro de cada CRI, aplicados em cada crédito imobiliário que compõe o lastro do CRI, conforme calculado abaixo.

Fator Desconto Individual CRI

$$= \frac{\sum_{k=1}^n [\text{Saldo Devedor Crédito} \times (1 - \text{Fator Provisão Crédito} \times \text{Faixa LTV})]}{\sum_{k=1}^n \text{Saldo Devedor Créditos}}$$

onde,

Saldo devedor crédito – Saldo devedor individual atualizado da dívida de cada um dos créditos imobiliários que compõem o lastro do CRI observado;

Fator provisão crédito – Desconto individual por nível de atraso em cada crédito imobiliário que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

a) atraso até 30 dias: 0%;

b) atraso entre 31 e 60 dias: 5%;

c) atraso entre 61 e 90 dias: 15%;

d) atraso entre 91 e 120 dias: 25%;

e) atraso entre 121 e 150 dias: 40%;

f) atraso entre 151 e 180 dias: 55%;

g) atraso entre 181 e 240 dias: 70%;

h) atraso entre 241 e 300 dias: 85%;

i) atraso superior a 300 dias: 100

Faixa LTV – Desconto individual por nível de LTV em cada crédito que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

I) LTV de até 40%: 5%;

II) LTV maior que 40%: 25%.

A_{ma} – Somatória do valor contábil ativos no mês anterior ao observado (pós-distribuição) decrescido das despesas provisionadas naquele período, adicionado o capital integralizado no período de apuração corrente, sendo que para CRI serão utilizados o *valor contábil ajustado CRI*.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

$$A_{ma} = \sum_{i=1}^n Valor\ Contábil\ Ativos^* - Despesas + Capital\ Integralizado$$

onde,

*Valor contábil ativos** - Valor de todos os ativos pertencentes à carteira do Fundo. Exclusivamente para CRI será aplicado um fator de desconto atrelado à inadimplência do lastro de cada CRI;

Capital integralizado - Volume financeiro integralizado no Fundo no período de apuração corrente.

$\Delta Benchmark$ - Variação do IMA-B 5+ no período de apuração em questão adicionado de 100bps.

13 Atos societários

Em 10 de junho de 2024, foi realizada uma ata de assembleia geral dos cotistas, tendo as seguintes deliberações: Após análises das respostas dos Cotistas do Fundo à Consulta Formal, foi apurado que (i) Cotistas representando 2,4% das cotas em circulação aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, (ii) Cotistas representando 1,45% das cotas em circulação votaram no sentido de se abster da votação, e (iii) Cotistas representando 0,16% das cotas em circulação votaram contra a deliberação. Sendo assim, restaram aprovadas as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Levando em consideração que em 1º de setembro de 2023, foi disponibilizado aos cotistas, por meio de Fato Relevante, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 07 de agosto de 2023, conforme art. 41, IV da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), a informação de que a Bari Gestão de Recursos LTDA, sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 17.054.901/0001-69 ("Bari Asset"), foi adquirida pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 ("VBI"). Desta forma, a Bari Asset passará a ser denominada VBI Securities LTDA. ("VBI Securities" ou "Gestora"), que é controlada pela VBI, de modo que a VBI, por meio da VBI Securities, assumiu as atividades de gestão da carteira do Fundo. Isto posto, decide o Administrador alterar: a) A denominação do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário VBI Rendimentos Imobiliários I - FII, em decorrência da alteração da denominação social do gestor do Fundo, sendo dispensada de aprovação em assembleia de titulares de cotas do Fundo, nos termos do artigo 17-A, inciso II, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

14 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

15 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, e dos CRIs da Barigui Securitizadora, conforme disposto na nota explicativa nº 11 e 12 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	Montante das transações
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	4.242
			Passivo	-

18 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

19 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17