

www.pwc.com.br

VBI Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

***(CNPJ nº 38.294.221/0001-92)
(Administrado pela Administrado pela
BRL Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 7 de dezembro (data da transferência da administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, 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 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 7 de dezembro (data da transferência da administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, 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.

Ênfase

Evento subsequente de encerramento

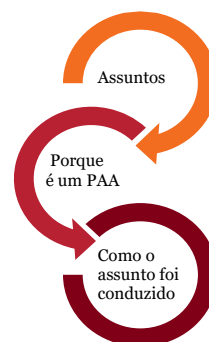
Conforme mencionado na Nota 19, em 27 de março de 2024 em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foi aprovado nesta mesma data a dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o VBI Reits FOF Fundo de investimento imobiliário. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.



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

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas Explicativas 3.3.2 e 6)

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, em base amostral.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



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

Existência e mensuração do valor justo das cotas de fundo de investimento em renda fixa (Nota 3.2 e 5)

O Fundo também apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em cotas de fundos de investimento em renda fixa.

As cotas de fundos de investimento em renda fixa estão custodiadas pelos administradores dos fundos investidos, o Administrador do Fundo utiliza os extratos dos fundos investidos para confirmação da existência mensuração das aplicações em cotas de fundos de investimento em renda fixa.

Considerando a relevância dos investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Para a aplicação em cotas de fundos de investimento em renda fixa, realizamos o confronto dos valores utilizados para mensuração dessas aplicações com os valores das cotas disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos.

Obtivemos os relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para garantir a existência e mensuração desses investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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



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

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

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

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

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.



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

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

São Paulo, 28 de março de 2024


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

DocuSigned by
Marcos Paulo Putini
CPF: 1768952807
Signed Date: 28 March 2024 15:15 BRT
Signed With: AC SERASA RFB v5
ICP-Brasil
C: BR
E: AC SERASA RFB v5

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 38.294.221/0001-92
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	2	0,01%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	8.792	22,65%	1.208	3,15%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	6	30.308	78,08%	37.587	97,89%
		<u>39.102</u>	<u>100,74%</u>	<u>38.795</u>	<u>101,04%</u>
Total do ativo		<u>39.102</u>	<u>100,74%</u>	<u>38.795</u>	<u>101,04%</u>
Passivo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	256	0,66%	329	0,86%
Provisões e contas a pagar		31	0,08%	70	0,18%
		<u>287</u>	<u>0,74%</u>	<u>399</u>	<u>1,04%</u>
Total do passivo		<u>287</u>	<u>0,74%</u>	<u>399</u>	<u>1,04%</u>
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	9.1	39.950	102,92%	39.950	104,05%
Gastos com colocação de cotas		(745)	(1,92%)	(745)	(1,94%)
Lucros/ (Prejuízos) acumulados		(390)	(1,00%)	(809)	(2,11%)
		<u>38.815</u>	<u>100,00%</u>	<u>38.396</u>	<u>100,00%</u>
Total do patrimônio líquido		<u>38.815</u>	<u>100,00%</u>	<u>38.396</u>	<u>100,00%</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>39.102</u>	<u>100,74%</u>	<u>38.795</u>	<u>101,04%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 38.294.221/0001-92
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: (13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado
Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	07/12 a 31/12/2023	01/01 a 06/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	2.730	3.887	4.189
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		-	2	683
Rendimento ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	(2.010)	(132)	(2.250)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		-	-	440
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		-	-	200
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)		-	-	(146)
		<u>720</u>	<u>3.757</u>	<u>3.076</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>720</u>	<u>3.757</u>	<u>3.076</u>
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	44	406	191
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	9	(72)	(44)
		<u>53</u>	<u>334</u>	<u>147</u>
Receitas (despesas) operacionais				
Taxa de administração	7 e 11	(28)	(481)	(500)
Taxa de fiscalização da CVM	11	-	(9)	(9)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(13)	(109)	(65)
		<u>(41)</u>	<u>(599)</u>	<u>(574)</u>
Resultado líquido do período/exercício		<u>732</u>	<u>3.492</u>	<u>2.649</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>399.500</u>	<u>399.500</u>	<u>399.500</u>
Lucro por cota - R\$		<u>1,83</u>	<u>8,74</u>	<u>6,63</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>97,16</u>	<u>96,64</u>	<u>96,11</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 38.294.221/0001-92
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: (13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2021		39.950	(507)	1.393	40.836
Gastos com colocação de cotas		-	(238)	-	(238)
Resultado líquido do exercício		-	-	2.649	2.649
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(4.851)	(4.851)
Em 31 de dezembro de 2022		39.950	(745)	(809)	38.396
Resultado líquido do período		-	-	3.492	3.492
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(3.280)	(3.280)
Em 06 de dezembro de 2023		39.950	(745)	(597)	38.608
Resultado líquido do período		-	-	732	732
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(525)	(525)
Em 31 de dezembro de 2023		39.950	(745)	(390)	38.815

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 38.294.221/0001-92
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: (13.486.793/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência)
e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais

	07/12 a 31/12/2023	01/01 a 06/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de despesas de taxa de administração	(28)	(481)	(490)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	-	(9)	(9)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	9	(72)	(44)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(64)	(97)	(53)
Caixa líquido das atividades operacionais	(83)	(659)	(596)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de renda fixa	44	406	191
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	-	(31.877)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	269	21.052
Recebimento de amortizações e cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.527	5.986	2.081
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	185	3.789	3.981
Venda de cotas de fundos imobiliários - (FIIs)	-	-	7.567
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	-	-	440
IRRF sobre ganho de capital	-	-	(40)
Caixa líquido das atividades de investimento	1.756	10.450	3.395
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de gastos com colocação de cotas	-	-	(238)
Rendimentos distribuídos	(269)	(3.609)	(4.971)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(269)	(3.609)	(5.209)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.404	6.182	(2.410)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício	7.390	1.208	3.618
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período/exercício	8.794	7.390	1.208

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

A gestão de riscos da Administradora 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 4.

Através do Termo de Apuração publicado em 27 de novembro de 2023, apurou o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 08 de novembro de 2023. Foram deliberadas as seguintes matérias:

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

da alienação de tais ativos. Desta forma, a liquidação do Fundo darse-á mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, das cotas de emissão do RVBI a serem detidas pelo Fundo, bem como dos demais ativos e caixa integrantes de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do Fundo;

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês:

BLMC11 (Valores expressos em reais)	2023	2022
Janeiro	80,00	99,60
Fevereiro	75,88	98,29
Março	76,00	98,49
Abril	72,40	96,60
Maiο	76,00	94,96
Junho	79,00	89,89
Julho	81,56	87,46
Agosto	81,34	87,14
Setembro	81,15	84,50
Outubro	80,20	87,17
Novembro	84,37	84,32
Dezembro	85,54	100,85

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão sendo apresentadas em três colunas, pois está sendo comparada com o exercício de 2022 e com a última demonstração financeira emitida por ter ocorrido o evento especial de transferência de administração.

A demonstração financeira referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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

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

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.1. Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

- Ativos financeiros para negociação (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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Caixa e equivalentes de caixas: representado por disponibilidade e aplicações financeiras com liquidez imediata.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimentos: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1. Cotas de Fundos imobiliários

- a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.
- b) Não negociados na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

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

3.3.2. Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.8. Lucro (prejuízo) por cota

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

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Riscos associados ao Fundo

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

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

Riscos referentes ao ambiente macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (a) política monetária, cambial e taxas de juros; (b) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; (c) greve de portos, alfândegas e receita federal; (d) inflação; (e) instabilidade social; (f) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (g) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (h) racionamento de energia elétrica; e (i) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

Fatores macroeconômicos relevantes – O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o administradora, a gestora, o escriturador e o custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos Referentes ao Fundo

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

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas cotas. Os cotistas 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, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que a liquidação do Fundo poderá ser realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos, caso imobiliários. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

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

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

Risco da carteira e da sua concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os ativos que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados e adquiridos pela Gestora, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

regulamento, podendo a Gestora não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em ativos em até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

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

Risco tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, podendo sujeitar, nesse caso, o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo dever ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não deverá ser titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos cotistas desenquadrados.

Risco tributário relacionado a CRI LH, LCI e LIG: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Risco de governança: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Ademais, não podem votar nas assembleias Gerais de cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas a Administradora e/ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas.

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

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

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

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

Risco regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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 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.

Riscos do uso de derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento nos ativos:

O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Administradora decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

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

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

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

Risco operacional: os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos investidores. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos investidores.

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

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

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

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

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

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de desvalorização: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas. Adicionalmente, o preço dos ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: A rentabilidade dos imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de R\$ 2 (zero em 2022) apresentado na conta “Disponibilidades” está representado por contas correntes na BRL Trust DTVM S/A e as aplicações financeiras é composta por R\$ 8.792 (R\$ 1.208 em 2022).

Disponibilidades	31/12/2023	31/12/2022
Depósitos a vista	2	-
BRL Trust S.A.	2	-
Cotas de Fundos de renda fixa	8.792	1.208
FI RF BRL Referenciado DI LP (a)	8.792	-
BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP (b)	-	1.208
Total	8.794	1.208

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (a) O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo, é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio aberto, classificado como “Renda Fixa - Referenciado DI”, com prazo de duração indeterminado, o fundo busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.
- (b) O BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

Foram apropriadas receitas, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”, conforme abaixo demonstradas:

Exercício/período	Receita de cotas de fundo de renda fixa
De 07/12/2023 a 31/12/2023	44
De 01/01/2023 a 06/12/2023	406
Exercício findo em 31/12/2022	191

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza imobiliária

6.1.1. Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Em 31 de dezembro de 2023 as aplicação em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 30.308 (R\$ 37.587 em 2022), são classificadas como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no manual de marcação a mercado da administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31/12/2023											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Garantias	Indexador e taxa de juros	Quantidade carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
VIRGO SEC	17I0142307	2	N/A	11	15/09/2017	06/09/2027	(b)	IPCA + 6%	334	1.604	1.572
VIRGO SEC	17I0142635	2	N/A	12	15/09/2017	05/09/2027	(b)	IPCA + 6%	334	1.604	1.569
CIBRASEC	18J0698011	2	N/A	303	22/10/2018	15/05/2028	(e), (j), (g)	IPCA + 9%	54	421	411
PLANETA SEC	20B0817201	2	N/A	143	10/02/2020	20/03/2035	(e), (j), (c)	IPCA + 4.8152%	2.392	2.953	2.545
BARI SEC	20E0031084	7	N/A	79	27/05/2020	10/05/2035	(b), (k), (o)	IPCA + 5.75%	893	899	871
HABITASEC	20F0870073	4	N/A	198	24/06/2020	20/08/2026	(b), (g), (h)	CDI + 5.5%	1.985	1.241	1.238
BARI SEC	20H0695880	2	N/A	85	28/08/2020	10/08/2035	(e), (l), (j), (b)	IPCA + 5%	3.445	2.979	3.058
TRAVESSIA SEC	20J0909894	2	N/A	44	30/10/2020	10/01/2036	(e), (j), (g)	IPCA + 6%	3.572	3.863	3.832
VIRGO SEC	20K0699593	2	N/A	142	19/11/2020	15/12/2027	(b)	IPCA + 5.5%	4.094	3.107	3.118
PLANETA SEC	21B0527235	2	N/A	158	10/02/2021	10/06/2033	(k)	IPCA + 9.19%	900	946	948
TRUE SEC	21C0789243	6	N/A	352	17/03/2021	19/03/2024	N/A	IPCA + 5.75%	2.960	30	29
PLANETA SEC	21D0733780	1	N/A	181	23/04/2021	16/10/2028	(b), (d)	IPCA + 5.5%	4.000	683	686
TRUE SEC	21G0864339	2	N/A	399	15/07/2021	15/08/2033	(k), (g),(c)	IPCA + 6.5%	3.809	3.755	3.779
VIRGO SEC	22A0414381	4	N/A	380	20/01/2022	26/01/2037	(b), (g)	IPCA + 8%	3.603	3.747	3.474
VIRGO SEC	22A0423267	4	N/A	381	20/01/2022	26/01/2037	(b), (g)	IPCA + 10.5%	2.300	2.290	2.179
BARI SEC	22F0715946	3	N/A	1	23/06/2022	28/06/2027	N/A	CDI + 2.3%	1.000	999	999
									35.675	31.121	30.308

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhares.

Lastro	Regime de Garantias	
(1) - Lastro em financiamento imobiliário	(a) - Regime fiduciário	(h) - Aval
(2) - Escritura de Superfície	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(i) - Fundo de overcollateral
(3) - CCB	(c) - Coobrigação	(j) - Fiança
(4) - Contrato de Compra e Venda	(d) - Subordinação	(k) - Alienação fiduciária de ações
(5) - Pulverizado	(e) - Fundo de reserva	(l) - Fundo de liquidez
(6) - Debenture	(f) - Hipoteca	(m) - Direito de retrocesso
(7) - Contrato de locação	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(n) - Carta fiança

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31/12/2022											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Garantias	Indexador e taxa de juros	Quantidade carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
CIBRASEC	18J0698011	2	N/A	303	22/10/2018	15/05/2028	(e), (j), (g)	IPCA + 9%	54	480	476
PLANETA SEC	21B0527235	2	N/A	158	10/02/2021	10/06/2033	(k)	IPCA + 9.19%	900	965	941
PLANETA SEC	21D0733780	1	N/A	181	23/04/2021	16/10/2028	(b), (d)	IPCA + 5.5%	4.000	2.800	2.761
PLANETA SEC	20B0817201	2	N/A	143	10/02/2020	20/03/2035	(e), (j), (c)	IPCA + 4.82%	2.392	2.810	2.631
HABITASEC	20F0870073	4	N/A	198	24/06/2020	20/08/2026	(b), (g), (h)	CDI + 5.5%	1.985	1.667	1.650
TRUE SEC	21G0864339	2	N/A	399	15/07/2021	15/08/2033	(k), (g),(c)	IPCA + 6.5%	3.809	3.890	3.761
TRUE SEC	21C0789243	6	N/A	352	17/03/2021	19/03/2024	N/A	IPCA + 5.75%	2.960	2.714	2.725
BARI SEC	20E0031084	7	N/A	79	27/05/2020	10/05/2035	(b), (k), (o)	IPCA + 5.75%	893	1.003	935
BARI SEC	20H0695880	2	N/A	85	28/08/2020	10/08/2035	(e), (l), (j), (b)	IPCA + 5%	3.445	3.989	3.520
BARI SEC	22F0715946	3	N/A	1	23/06/2022	28/06/2027	N/A	CDI + 2.3%	1.000	999	1.000
VIRGO SEC	22A0414381	4	N/A	380	20/01/2022	26/01/2037	(b), (g)	IPCA + 8%	3.797	3.864	3.838
VIRGO SEC	22A0423267	4	N/A	381	20/01/2022	26/01/2037	(b), (g)	IPCA + 10.5%	2.300	2.337	2.257
VIRGO SEC	17I0142307	2	N/A	11	15/09/2017	06/09/2027	(b)	IPCA + 6%	334	1.867	1.821
VIRGO SEC	17I0142635	2	N/A	12	15/09/2017	06/09/2027	(b)	IPCA + 6%	334	1.867	1.821
VIRGO SEC	20K0699593	2	N/A	142	19/11/2020	15/12/2027	(b)	IPCA + 5.5%	4.094	3.743	3.649
TRAVESSIA SEC	20J0909894	2	N/A	44	30/10/2020	10/01/2036	(e), (j), (g)	IPCA + 6%	3.634	3.930	3.801
									35.931	38.926	37.587

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhares.

Lastro	Regime de Garantias	
(1) - Lastro em financiamento imobiliário	(a) - Regime fiduciário	(h) - Aval
(2) - Escritura de Superfície	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(i) - Fundo de overcollateral
(3) - CCB	(c) - Coobrigação	(j) - Fiança
(4) - Contrato de Compra e Venda	(d) - Subordinação	(k) - Alienação fiduciária de ações
(5) - Pulverizado	(e) - Fundo de reserva	(l) - Fundo de liquidez
(6) - Debenture	(f) - Hipoteca	(m) - Direito de retrocesso
(7) - Contrato de locação	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(n) - Carta fiança

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação do período:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	30.202
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	31.877
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(21.052)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.250)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.189
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	683
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.981)
Recebimento de amortizações e cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.081)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	37.587
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(269)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(132)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	3.887
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.789)
Recebimento de amortizações e cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(5.986)
Saldo em 06 de dezembro de 2023	31.300
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.010)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.730
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(185)
Recebimento de amortizações e cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.527)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	30.308

7. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

O Fundo tem uma taxa de administração fixa e anual máxima de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, calculada à razão de 1/12 avos (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (a.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo") e que deverá ser pago à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais), nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 20 (vinte mil reais) a partir do 13º mês, sempre contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo ("Taxa de Administração") e (b.1) valor equivalente a até 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b.2) 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor de mercado do Fundo caso a Taxa de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 3 (três mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 5 (cinco mil reais) a partir do 13º mês, contados da data da primeira integralização do Fundo, valor este a ser corrigido

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

anualmente pela variação do IGP-M/FGV a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros. A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A despesa correspondente à remuneração de administração está assim apresentada:

Exercício/período	Taxa de administração
De 07/12/2023 a 31/12/2023	28
De 01/01/2023 a 06/12/2023	481
Exercício findo em 31/12/2022	500

Não há cobrança de taxa de performance.

8. Política de distribuição dos resultados

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

Rendimentos	07/12 a 31/12/2023	01/01 a 06/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do período/exercício	732	3.492	2.649
Rendimento de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.166)	(98)	(208)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.010	132	2.250
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	-	-	146
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(51)	11	14
Lucro/prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	525	3.537	4.851
Rendimentos retidos no exercício	-	-	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	-	-	-
Rendimentos apropriados	525	3.537	4.851
Rendimentos a distribuir	(256)	(257)	(329)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	329	-
Rendimentos líquidos pagos no período/exercício	269	3.609	4.971
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%	100,00%

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	R\$
De 07/12/2023 a 31/12/2023	1,31
De 01/01/2023 a 06/12/2023	9,03
Exercício findo em 31/12/2022	12,44

9. Patrimônio líquido

9.1. Cotas integralizadas

	07/12 a 31/12/2023		01/01 a 06/12/2023		31/12/2022	
	Valor R\$	quantidade	Valor R\$	quantidade	Valor R\$	quantidade
Cotas de investimentos subscritas	39.950	399.500	39.950	399.500	39.950	399.500
Cotas de investimentos integralizadas	39.950	399.500	39.950	399.500	39.950	399.500
Valor por cota (valor expresso em reais)	100,00		100,00		100,00	

9.2. Emissões de novas cotas

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

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

disposto no regulamento.

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

Durante o período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve emissão de novas cotas.

9.3. Amortização de cotas

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

Durante o período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve amortização de cotas.

9.4. Gastos com colocação de cotas

O Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas no período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 incorreu (238).

9.5. Reserva de contingência

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

No período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Rentabilidade

A rentabilidade apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido, foram as seguintes:

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	07/12 a 31/12/2023	01/01 a 06/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício/período	732	3.492	2.649
Patrimônio líquido inicial	38.608	38.396	39.712
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo	1,90%	9,09%	6,67%

11. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo	07/12 a 31/12/2023		01/01 a 06/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	(28)	(0,07%)	(481)	(1,24%)	(500)	(1,28%)
Taxa de fiscalização da CVM	-	0,00%	(9)	(0,02%)	(9)	(0,02%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	9	0,02%	(72)	(0,19%)	(44)	(0,11%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(13)	(0,03%)	(109)	(0,28%)	(65)	(0,17%)
	(32)	(0,08%)	(671)	(1,73%)	(618)	(1,58%)
Patrimônio líquido médio	38.609		38.914		39.168	

12. Tributação

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

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

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

13. Demandas judiciais

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

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

15. Partes relacionadas

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

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

<u>Ativos financeiros</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>Total</u>
Cotas de fundos de renda fixa	-	8.792	-	8.792
Certificados de recebíveis imobiliários	-	30.308	-	30.308
Total	-	39.100	-	39.100

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

VBI Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.294.221/0001-92

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<u>Ativos financeiros</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>Total</u>
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.208	-	1.208
Certificados de recebíveis imobiliários	-	37.587	-	37.587
Total	-	38.795	-	38.795

17. Deliberações em assembleias

Em 24 de abril de 2023, através da assembleia geral ordinária de cotistas foi aprovada as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

18. Outras informações

Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19. Outros assuntos

- I. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.
- II. Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:
 - a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
 - b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, período de 1º de janeiro de 2023 a 06 de dezembro de 2023 (data da transferência) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Eventos subsequentes

- (ii) Após o encerramento do exercício social em 31 de dezembro de 2023, conforme deliberado em assembleia extraordinária no dia 27 de março de 2023 foi aprovada a dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o VBI REITS FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.457/0001-71 (“RVBI”), sendo que, para fins da referida alienação, o Fundo realizou a subscrição e integralização de cotas de emissão do RVBI. Desta forma, a liquidação do Fundo dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, em 27 de março 2024, das cotas de emissão do RVBI detidas pelo Fundo, bem como do eventual saldo de caixa existente após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

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

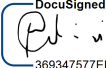
Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável

Certificate Of Completion

Envelope Id: 7BC48155682A4309A550858B64664EA9		Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: DF FII BRL2733 - VBI CREDITO - 31.12.2023.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Source Envelope:		
Document Pages: 36	Signatures: 1	Envelope Originator: Jefferson Pereira Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132 jefferson.pereira@pwc.com IP Address: 18.231.224.38
Certificate Pages: 2	Initials: 0	
AutoNav: Enabled		
Envelopeld Stamping: Enabled		
Time Zone: (UTC-03:00) Brasília		

Record Tracking

Status: Original	Holder: Jefferson Pereira	Location: DocuSign
28 March 2024 21:12	jefferson.pereira@pwc.com	
Status: Original	Holder: CEDOC Brasil	Location: DocuSign
28 March 2024 21:16	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Signer Events	Signature	Timestamp
Marcos Paulo Putini marcos.paulo@pwc.com Sócio PricewaterhouseCoopers Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by:  369347577ED1491... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 134.238.160.188	Sent: 28 March 2024 21:13 Viewed: 28 March 2024 21:15 Signed: 28 March 2024 21:16
Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 17668525807 Signer Role: Partner		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 28 March 2024 21:16 Viewed: 28 March 2024 21:16 Signed: 28 March 2024 21:16
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	28 March 2024 21:13
Certified Delivered	Security Checked	28 March 2024 21:15
Signing Complete	Security Checked	28 March 2024 21:16
Completed	Security Checked	28 March 2024 21:16

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