

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I –
FII**

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Rendimentos Imobiliários I – FII

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Rendimentos Imobiliários I – FII (“Fundo”), administrado pela Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Rendimentos Imobiliários I – FII em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento.

Base para opinião

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

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. 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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") no montante de R\$ 366.027 mil que representavam 82,11% do seu patrimônio líquido e, devido a materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a aplicação em CRI foi considerada um principal assunto de auditoria.

Realizamos testes de movimentação, propriedade e custódia através de circularização da B3 e valorização das CRIs (compradas, vendidas e mantidas na carteira) conforme seus respectivos termos de securitização e do registro do respectivo resultado operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram em seu relatório datado de 30 de março de 2023 sem modificação de opinião.

Responsabilidade dos responsáveis pela governança das demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante

resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

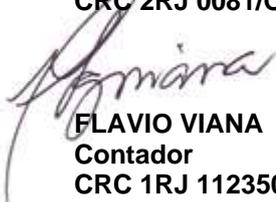
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Rio de Janeiro, 05 de abril de 2024.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanco Patrimonial

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2023		2022	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		82.972		142.944	29,85%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		38.478	8,63%	12.878	4,69%
Disponibilidade	4.a	17	0,00%	5	0,00%
Banco conta movimento		17	0,00%	5	0,00%
Operações compromissadas	4.a	38.461	8,63%	12.873	4,69%
Letras financeira do tesouro		38.461	8,63%	12.873	4,69%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		44.494	9,98%	130.066	29,43%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	6	43.303	9,71%	36.708	8,31%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários		43.303	9,71%	36.708	8,31%
Certificados de recebíveis imobiliários	7.b	-	0,00%	92.491	20,93%
Certificado de recebíveis imobiliários		-	0,00%	92.491	20,93%
Estoque	5	900	0,20%	866	0,20%
Estoque de imóveis		900	0,20%	866	0,20%
Valores a receber - venda de cotas de FII		290	0,07%	-	-
Despesas antecipadas		1	0,00%	1	0,00%
Taxa Anbima		1	0,00%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		-	0,00%	1	0,00%
Não Circulante		366.027	82,11%	303.165	68,60%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		366.027	82,11%	303.165	68,60%
Certificados de recebíveis imobiliários	7.b	366.027	82,11%	303.165	68,60%
Certificado de recebíveis imobiliários		366.027	82,11%	303.165	68,60%
Total do ativo		448.999	100,72%	446.109	100,95%
Passivo					
Circulante		3.226	0,72%	4.177	0,95%
Lucros a distribuir	10.v	3.198	0,72%	4.171	0,94%
Auditoria		23	0,00%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC		5	0,00%	6	0,00%
Total passivo		3.226	0,72%	4.177	0,95%
Patrimônio líquido	10	445.773	100,00%	441.932	100,00%
Cotas integralizadas		472.413	105,98%	472.413	106,90%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(8.675)	(1,95%)	(64.890)	(14,68%)
Reserva de lucros		(17.964)	(4,03%)	34.409	7,79%
Total do passivo e patrimônio líquido		448.999	100,72%	446.109	100,95%

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração de resultados

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

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

	Nota	2023	2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária		51.242	40.877
Resultado de certificado de recebíveis imobiliários	7.b	44.787	39.349
Resultado de cotas de fundos de Investimentos Imobiliários	6	6.455	1.570
Ajuste do valor realizável líquido		34	-
Despesa com manutenção de imóveis		(32)	(43)
Laudo de avaliação		(2)	
Outros Ativos Financeiros	4.a.i	2.049	2.380
Rendas com aplicações em operações compromissadas		2.645	3.073
Tributos		(596)	(693)
Outras despesas	12	(6.077)	(8.848)
Taxa de administração e gestão		(5.305)	(6.149)
Controladoria		(293)	-
Custódia		(161)	-
Correios		(123)	(80)
B3/SELIC		(81)	(82)
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(40)
Auditoria		(23)	(22)
Taxa de escrituração		(20)	-
Bolsa de valores		(12)	(11)
IR sobre ganho de capital		(11)	-
Taxa Anbima		(6)	(6)
Demais despesas		(2)	(24)
Taxa de performance		-	(2.434)
Total do resultado do exercício		47.214	34.409
Quantidade de cotas		4.634.191	4.634.191
Resultado líquido por cotas (em reais)		10,19	7,43

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos de emissão	Reservas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro 2021		472.413	(8.675)	7.737	-	471.475
Lucro líquido do exercício		-	-	-	34.409	34.409
Distribuição de rendimentos	10.v	-	-	-	(63.953)	(63.953)
Constituição de reservas		-	-	(7.737)	7.737	-
Em 31 de dezembro 2022		472.413	(8.675)	-	(21.806)	441.932
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(43.372)	(43.372)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	47.214	47.214
Em 31 de dezembro 2023		472.413	(8.675)	-	(17.964)	445.774

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	121.698	180.528
Aquisição/resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(47.282)	(125.288)
Rendimentos recebidos de cotas de fundos de investimentos imobiliários	4.104	5.041
Aquisição/resgate de cotas de fundo de investimentos imobiliários	(4.534)	3.057
Rendas de cotas de operações compromissadas	2.645	3.073
Gasto com imóvel destinado a venda	(32)	(43)
Demais recebimentos	-	4
Pagamento de taxa de administração e gestão	(5.305)	(6.149)
Pagamento de tributos	(596)	(693)
Pagamento de controladoria	(293)	-
Pagamento de custódia	(161)	-
Correios	(123)	(80)
Pagamento de taxa B3/SELIC	(82)	(79)
Pagamento de taxa fiscalização CVM	(40)	(40)
Demais pagamentos	(2)	(25)
Pagamento de despesa com bolsa de valores	(12)	(11)
IR sobre ganho de capital	(11)	-
Pagamento de despesa Anbima	(6)	(6)
Pagamento de taxa de performance	-	(2.434)
Pagamento de despesa com auditoria	(23)	(22)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>69.945</u>	<u>(121.222)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(44.345)	(66.037)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(44.345)</u>	<u>(66.037)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>25.600</u>	<u>(187.259)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	12.878	22.082
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>38.478</u>	<u>12.878</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>25.600</u>	<u>(9.204)</u>

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

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

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

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

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

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

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

2 Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 exercício das demonstrações financeiras. 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.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação 05 de abril de 2024.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b. Apropriação de receitas e despesas

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

c. Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

d. 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 são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro é inicialmente mensurado pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento imobiliário e por certificados de recebíveis imobiliários.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

f. Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados a venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Posteriormente atualizados através de teste de impairment elaborado por profissional contratado.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

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

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

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

h. Provisão e passivos contingentes

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

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

i. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão assim representados:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Caixa e equivalente de caixa	2023	2022
Banco conta movimento	17	5
Operações compromissadas (i)	38.461	12.873
Total	38.478	12.878

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Estoque de imóveis

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

b. Relação dos imóveis

As unidades imobiliárias disponíveis para venda estão apresentadas abaixo:

Empreendimentos	Endereço / unidade	Matrícula	Metragem (m ²)	Estágio	Valor em 2023	Valor em 2022
Conjunto comercial 61 6º andar- Edifício Gaudi (parte)	Rua princesa Isabel, 86 e 94 Brooklin - SP	179.711	53,323	Acabado	450	433
Conjunto comercial 71 7º andar - Edifício Gaudi (parte)	Rua princesa Isabel, 86 e 94 Brooklin - SP	179.776	53,323	Acabado	450	433
Total:					900	866

c. Movimentação dos imóveis

Não houve movimentação dos imóveis acabados destinados à venda para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, está a seguir apresentada:

	2023	2022
Saldo inicial	866	866
(-) Ajuste do valor realizável líquido	34	-
Saldo final	900	866

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O Fundo contratou avaliador, a corretora Nathalia Chabes, inscrita no CREI sob o número 267255-F, para realizar a avaliação do valor recuperável dos imóveis.

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

Conforme laudo de avaliação, houve uma valorização nas unidades, onde no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, após a análise da avaliadora concluiu-se que o resultado apurado foi R\$ 34, conforme demonstração de resultado do exercício na rubrica “Laudo de avaliação – impairment”).

6 Cotas de fundo de investimento imobiliário

2023

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

2022

Identificador	Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado	Tipo
i	CVBI11	11.010.228	30.598	0,28%	2.641	Papel: CRIs
iii	KNIP11	80.078.186	43.000	0,05%	3.954	Papel: CRIs
iv	KNHY11	18.490.843	35.500	0,19%	3.472	Papel: CRIs
v	MXRF11	226.039.663	1.251.133	0,55%	12.624	Papel: CRIs

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

vi	VGIP11	11.787.247	80.746	0,69%	6.937	Papel: CRIs
vii	CYCR11	16.315.840	500.000	3,06%	4.460	Papel: CRIs
viii	GAME11	21.697.877	143.441	0,66%	1.287	Híbrido
x	GAME13*	21.697.877	14.345	0,07%	129	Híbrido - Recibo
xi	IBCR11	958.423	14.100	1,47%	1.206	Papel: CRIs
Total		408.076.184	2.112.863		36.708	

(i) Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI – CVBI11

O Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 19 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 02 de abril de 2019, iniciando suas atividades em 02 de abril de 2019.

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

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

(ii) Fdo Inv Imob Rbr Private Crédito Imob – RBRY11

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

Características de fundo RBRY11 O Fundo Imobiliário RBR Private Crédito Imobiliário foi constituído em maio de 2018 e tem por objeto o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras Hipotecárias (LH), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), cotas de fundos de investimento imobiliário (FII), certificados de potencial adicional de construção e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável. O fundo é destinado exclusivamente a investidores que sejam considerados qualificados, que estejam dispostos a

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

correr os riscos inerentes às suas atividades e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações, que seja adequado à sua política de investimentos. Sua administração será exercida pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.

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

(iii) Kinea Índices de Preços Fundo de Investimentos Imobiliário - KNIP11

O Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 16 de maio de 2016, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 16 de setembro de 2016. É destinado a receber recursos de investidores qualificados, conforme definidos em regulamentação específica, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cuja política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. O Kinea tem por objetivo, nos termos de seu regulamento, investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária especialmente através da aquisição de CRI e LCI. Adicionalmente, poderá investir em LH e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da gestora.

Em 31 de dezembro de 2023, o Kinea Índices de Preços possui suas cotas negociadas na B3.

(iv) Kinea High Yield Cri Fundo de Investimento Imobiliário – FII – KNHY11

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, o Kinea High Yield possui suas cotas negociadas na B3.

(v) Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII – MXRF11

O Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII iniciou suas atividades em 13 de abril de 2012.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 13 de abril de 2012 e realizada a primeira integralização de cotas na mesma data.

O Maxi Renda possui gestão ativa e a sua política de investimentos busca proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda aos seus cotistas através da aplicação dos recursos do fundo em ativos alvo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos oriundos dos ativos alvo e/ou direitos a eles relacionados que o fundo vier a investir e auferir ganho de capital nas negociações de ativos alvo e/ou direitos a eles relacionados que o fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

Em 31 de dezembro de 2023, o Maxi Renda possui suas cotas negociadas na B3.

(vi) Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário – FII - VGIP11

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

O objetivo do fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o limite de concentração e os critérios de elegibilidade previstos na política de investimentos descrita no regulamento; e (b) ativos de liquidez, observado o disposto na política de investimentos descrita no regulamento.

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

(vii) Cyrela Crédito - Fundo De Investimento Imobiliário - CYCR11

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Em 31 de dezembro de 2023, o Cyrela crédito possui suas cotas negociadas na B3.

(viii) GUARDIAN Multiestratégia I Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - GAME11

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, o Guardian Multiestratégia possui suas cotas negociadas na B3.

(xi) Fundo de investimento imobiliário de CRI integral Brei - IBCR11

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

Em 31 de dezembro de 2023, o FII RBR possui suas cotas negociadas na B3.

Segue abaixo a movimentação dos FIIs:

	2023	2022
Saldo inicial	36.708	43.236

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(+/-) Aquisição/resgate de cotas de fundo de investimentos imobiliários	4.534	(3.057)
(-) Recebimento de juros de fundos de Investimentos Imobiliários	(4.104)	(5.041)
(+) Resultado de cotas de fundos de Investimentos Imobiliários	6.455	1.570
(-) Valores a receber de cotas de FII	(290)	-
Saldo final	43.303	36.708

7 Títulos privados

a. Certificado de recebíveis imobiliário

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

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

<u>Certificados de recebíveis imobiliários</u>	2023	2022
Valor justo	-	92.491
Faixa de vencimento	Até 1 ano	Até 1 ano
Valor justo	366.027	303.165
Faixa de vencimento	Após 1 ano	Após 1 ano

Características dos CRIs

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Garantias

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Código cetip	Securitizadora	Características	Taxa de juros	Índice	Garantia*	Coobrigação	Rating	Emissão	Venc.	2023		2022	
										Quant.	Valor justo	Quant.	Valor justo
19H0263644	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	9,86	IGP-M	1;3;4 e 10	Não	N/A	27/08/2019	12/04/2038	20.934	5.488	20.934	7.591
19L0823309	HABITASEC SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	6,25	IPCA	1; 3 e 4	Não	N/A	12/12/2019	12/12/2034	9.659	10.780	9.659	10.561
19L0840477	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	4,8	IPCA	4	Não	N/A	23/12/2019	12/01/2030	15.000	14.041	15.000	14.649
20B0980166	APICE SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	4,7	IPCA	4 e 15	Não	A	17/02/2020	16/02/2032	12.100	10.091	12.100	10.585
20E0929816	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,08	IGP-M	1;3;4; 10 e 11	Não	N/A	01/07/2020	18/01/2044	7.591	27.427	7.591	37.039
20I0777292	VIRGO SEC	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	5,5	IPCA	3;4;1 8 e 19	Não	N/A	28/09/2020	06/09/2035	19.687	8.568	19.687	11.210
21C0641790	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	5,81	IPCA	1;3;4 e 10	Não	N/A	31/03/2021	26/02/2029	83.747	43.580	83.747	59.318
21D0521612	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7	IPCA	1;4;1 0 e 12	Não	N/A	28/04/2021	10/02/2041	35.256	12.484	35.256	13.582
21D0521769	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	24,94	IPCA	1;3;4 e 12	Não	N/A	28/04/2021	10/02/2041	3.917	1.808	3.917	1.805
21E0750441	OURINVEST SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	9	IPCA	17	Não	N/A	18/05/2021	15/06/2037	5.873	3.930	5.873	4.704
21F0929727	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	9	IGP-M	1;3;4 e 12	Não	N/A	30/06/2021	25/05/2038	24.730	8.961	24.730	10.995
21F0930158	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	22,52	IGP-M	1;3;4 e 12	Não	N/A	30/06/2021	25/05/2038	4.364	2.074	4.364	2.483
21F0968888	CIBRASEC	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	6,5	IPCA	4	Não	N/A	21/06/2021	16/06/2031	7.439	8.180	7.439	8.450
21H0770120	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,02	IGP-M	1;3; e 4	Não	N/A	26/08/2021	10/02/2035	38.636	14.750	38.636	21.031
21H0770156	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,49	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	26/08/2021	10/07/2040	36.507	20.085	36.507	25.130
21H0926710	VIRGO SEC	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,5	IPCA	3;4;1 8 e 19	Não	N/A	20/08/2021	20/08/2031	12.000	11.319	12.000	11.402
21I0683349	APICE SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,5	IPCA	4 e 15	Não	N/A	15/09/2021	15/09/2028	10.000	4.183	10.000	6.142
21I0912120	OURINVEST SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª	7,5	IPCA	4 e 16	Não	N/A	24/09/2021	23/09/2026	8.500	4.513	8.500	6.315

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
 (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

21K0906902	APICE SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7	IPCA	4 e 15	Não	N/A	22/11/2021	22/11/2033	-	-	7.276	7.773
21L0866334	APICE SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7	IPCA	4 e 15	Não	N/A	17/12/2021	22/11/2033	-	-	16.415	17.259
22C0899517	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,25	IPCA	1;3;4 e 12	Não	N/A	25/04/2022	10/03/2041	10.000	7.824	10.000	8.658
22D0847833	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	4	DI	4 e 14	Não	N/A	25/04/2022	27/04/2026	-	-	6.500	6.517
22D0847835	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	4,5	DI	4 e 14	Não	N/A	25/04/2022	26/04/2027	3.000	3.006	3.000	3.008
22I0099580	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,5	IPCA	1;3;4 e 13	Não	N/A	02/09/2022	10/03/2043	20.000	17.528	20.000	19.183
22K0643283	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,0812	IGP-M	1;3;4 e 10	Não	N/A	11/11/2022	18/02/2041	13.628	12.262	13.628	12.193
22K0643655	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	9,8639	IGP-M	1;3;4 e 10	Não	N/A	11/11/2022	12/08/2035	3.288	3.144	3.288	3.121
22K0643973	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,795	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	11/11/2022	10/05/2040	19.609	18.788	19.609	19.295
22K1045039	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,4	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	25/11/2022	25/03/2038	16.762	14.659	16.762	16.839
22K1045233	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,2	IGP-M	1;3; e 4	Não	N/A	25/11/2022	10/05/2038	18.290	14.955	18.290	17.293
22L1564926	BARIGUI SECURITIZADORA	6ª Emissão da 1ª Série	10	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	30/12/2022	25/03/2033	8.933	8.834	-	-
23B0508037	BARIGUI SECURITIZADORA	10ª Emissão da 1ª Série	9	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	20/03/2023	10/05/2043	18.915	17.731	-	-
23H1578104	BARIGUI SECURITIZADORA	14ª Série da 1ª Emissão	8	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	30/08/2023	25/10/2035	37.552	35.034	-	-
22I0099590	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,75	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	02/09/2022	10/03/2043	-	-	1.598	1.526
Total										525.917	366.027	492.306	395.656

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	395.656	411.547
(+/-) Aquisição/resgate de CRI	47.282	125.288
(-) Dação de imóvel em operação de CRI	-	-
(-) Recebimento de amortização e juros - CRI	(121.698)	(180.528)
(+) Renda com CRI	44.787	39.349
Saldo final	366.027	395.656

8 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

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

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

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

b. Fatores de risco

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

(iii) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

(iii) Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo: os ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das cotas.

(iv) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotista

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

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

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

9 Instrumentos financeiros derivativos

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

No exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não realizou operações com derivativos.

10 Patrimônio líquido

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

***i.* Subscrição e integralização**

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

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

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve integralização de cotas pelo Fundo.

ii. Amortização

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não amortizou cotas.

iii. Resgate

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

iv. Ambiente de negociação das cotas

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

<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>	<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>
31/01/2023	91,19	31/01/2022	105,15
28/02/2023	83,84	25/02/2022	103,16
31/03/2023	79,51	31/03/2022	102,7
28/04/2023	77,85	29/04/2022	102,45
31/05/2023	84,87	31/05/2022	100,6
30/06/2023	85,2	30/06/2022	101
31/07/2023	89,2	29/07/2022	100,12
31/08/2023	87,63	31/08/2022	99,08

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
 (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00
 (Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

29/09/2023	84,02	30/09/2022	95,8
31/10/2023	82,4	31/10/2022	96,19
30/11/2023	79,9	30/11/2022	94,23
28/12/2023	83,5	29/12/2022	87,6

No exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, as cotas foram negociadas na bolsa sob a ticker BARI11.

v. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 31 de dezembro de 2023.

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

	2023	2022
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	47.213	34.409
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	-	6.030
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	-	11
Resultado conforme regime de caixa	41.172	63.578
Valor distribuído no exercício relativo ao exercício anterior (iii)	4.171	6.256
Valor distribuído no exercício atual	40.174	59.782
Valor distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual (ii)	3.198	4.171
(=) Total de rendimentos distribuídos (i)	43.372	63.953
% Percentual distribuído	105%	101%

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo Administrador.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

(ii) O montante de R\$ 3.198 é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- (iii) As parcelas de R\$ 4.156 e R\$ 15 liquidadas em 20 de janeiro de 2023 e 24 de janeiro de 2023, respectivamente, são referentes à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 43.372 (2022: R\$ 63.953).

vi. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2023	96,192175	0,87%
31 de dezembro de 2022	95,363366	7,74%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

11 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

Gestão: VBI Securities LTDA.

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

Controladoria: Oliveira Trust Servicer S.A.

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

12 Encargos do fundo

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
 (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00
 (Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

	2023		2022	
	Valores em R\$	% sobre o PL médio	Valores em R\$	% sobre o PL médio
Despesas administrativas				
Taxa de administração e gestão	5.305	1,18%	6.149	1,30%
Controladoria	293	0,07%	-	0,00%
Custódia	161	0,04%	-	0,00%
Correios	123	0,03%	80	0,02%
B3/SELIC	81	0,02%	82	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	40	0,01%	40	0,01%
Auditoria	23	0,01%	22	0,00%
Taxa de escrituração	20	0,00%	-	0,00%
IR sobre ganho de capital	11	0,00%	-	0,00%
Bolsa de valores	12	0,00%	11	0,00%
Taxa Anbima	6	0,00%	6	0,00%
Demais despesas	3	0,00%	24	0,00%
Taxa de performance	-	0,00%	2.434	0,00%
Total	6.078	1,35%	8.848	1,35%
Patrimônio líquido médio	448.101		472.961	

a. Remuneração do administrador e do custodiante

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

Remuneração mínima

- i. R\$ 12 (doze mil reais), durante os primeiros 09 (nove) meses de funcionamento do Fundo, ou durante o período em que o patrimônio líquido corresponda ao volume de até R\$ 60.000 o que ocorrer primeiro;
- ii. R\$ 16,7 (dezesseis mil e setecentos reais), durante os 07 (sete) meses imediatamente subsequentes ao término do período inicial de 09 (nove) meses, conforme descrito no item “i”, acima, ou durante o período em que o patrimônio líquido corresponda ao volume entre R\$ 60.000 e R\$ 100.000, o que ocorrer primeiro;
- iii. R\$ 20 (vinte mil reais) após a transição da faixa anterior do valor mínimo mensal estabelecido no item (ii) acima, ou seja, após os primeiros 16 (dezesseis) meses de funcionamento do Fundo, ou caso o patrimônio líquido do Fundo ultrapasse o montante de R\$ 100.000, o que ocorrer primeiro.

b. Taxa de performance

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

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

onde,

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

onde,

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

Valor Contábil Ajustado CRI

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

onde,

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

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

Fator Desconto Individual CRI

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

onde,

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

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

a) atraso até 30 dias: 0%;

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

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

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

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

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

i) atraso superior a 300 dias: 100

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

I) LTV de até 40%: 5%;

II) LTV maior que 40%: 25%.

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

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

onde,

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

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

Δ *Benchmark* - Variação do IMA-B 5+ no período de apuração em questão adicionado de 100bps.

13 Atos societários

Levando em consideração que em 1º de setembro de 2023, foi disponibilizado aos cotistas, por meio de Fato Relevante, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 07 de agosto de 2023, conforme art. 41, IV da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), a informação de que a Bari Gestão de Recursos LTDA, sociedade limitada

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

Em 05 de maio de 2022, a administradora do Fundo realizou o procedimento de consulta formal, conforme autorizado no regulamento, a respeito da aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

14 Política de divulgação das informações

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII)
CNPJ 29.267.567/0001-00
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

15 Informações tributárias

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

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

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

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

17 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, e dos CRIs da Barigui Securitizadora, conforme disposto na nota explicativa nº 11 e 12 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

18 Demandas judiciais

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

19 Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, que 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, revogando dentre outras normas, a Instrução CVM nº555/14. Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, apresentando novas possibilidades de investimentos para Fundos de Investimentos Financeiros e seu público investidor, tais como: (i) as possibilidades de investimento nos comumente denominados “ativos ambientais” e em criptoativos; (ii) a ampliação de limites de concentração por tipo de ativo financeiro; e (iii) o estabelecimento de limites de exposição ao risco de capital. Além disso, um dos pilares da reforma foram as inovações introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei de Liberdade Econômica, tendo como destaques: (i) a possibilidade de limitação da responsabilidade de cada cotista ao valor das cotas subscritas; (ii) a possibilidade de os fundos contarem com classes de cotas com patrimônios segregados para cada classe; e (iii) a aplicação do instituto da insolvência civil aos fundos. A Resolução CVM nº 175 entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. Os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora.

20 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17