

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI

CNPJ: 28.729.197/0001-13

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar – Torre A
CEP 04711-904, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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



Principais assuntos de auditoria

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

Valorização de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs")

Veja nota explicativa nº 5 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía 82,94% de seu patrimônio líquido aplicado em Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") no montante de R\$ 857.069 mil, avaliadas pelo seu valor justo, e para os quais não há preços cotados no mercado, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administradora. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade;
- com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos o valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e
- avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

No decorrer da nossa auditoria identificamos ajustes que, apesar de imateriais, afetaram a mensuração e a divulgação dos certificados de recebíveis imobiliários, os quais foram registrados pelo Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das aplicações em CRIs no tocante à sua mensuração, assim como suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2022.



Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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



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

Comunicamo-nos com a 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.

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

São Paulo, 31 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6

William Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI

CNPJ 28.729.197/0001-13

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

CNPJ 13.486.793/0001-42

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	4	1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	4	26.074	2,52%	48.616	4,62%
Aplicações financeiras de natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.1	857.069	82,94%	898.547	85,43%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	171.637	16,61%	119.872	11,40%
Outros créditos		2	0,00%	-	0,00%
		1.054.783	102,07%	1.067.036	101,45%
Total do ativo		1.054.783	102,07%	1.067.036	101,45%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	13.735	1,33%	14.190	1,35%
Taxa de administração e gestão	7 e 16	872	0,08%	1.024	0,10%
Auditoria e custódia		54	0,01%	30	0,00%
Provisões e contas a pagar		5	0,00%	16	0,00%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	44	0,00%
Operação compromissada	5.3	6.746	0,65%	-	0,00%
		21.412	2,08%	15.304	1,45%
Total do passivo		21.412	2,08%	15.304	1,45%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	9	1.117.936	108,18%	1.068.631	101,61%
Gastos com colocação de cotas		(18.503)	-1,79%	(18.388)	-1,75%
Lucros (prejuízos) acumulados		(66.062)	-6,39%	1.489	0,14%
Total do patrimônio líquido		1.033.371	100,00%	1.051.732	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.054.783	102,07%	1.067.036	101,45%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

do de Investimento Imobiliário - VBI CRI

28.729.197/0001-13

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

13.486.793/0001-42

onstrações de resultados**ócios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021***milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)*

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
is financeiros de natureza imobiliária			
mento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1	126.500	95.319
ado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1	248	1.129
: ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1	(65.814)	-
ado com operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.3	(2.150)	-
mentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2	15.321	5.655
ados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2	(187)	351
: ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2	(882)	2.244
sas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		-	(170)
		73.036	104.528
tado líquido de atividades imobiliárias		73.036	104.528
is ativos financeiros			
as de cotas de fundo de renda fixa		7.398	5.049
sas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.667)	(1.136)
	4	5.731	3.913
tas (despesas) operacionais			
sa de consultoria	12	(42)	(67)
sas de auditoria e custódia	12	(225)	(182)
sas de emolumentos e cartórios	12	-	(3)
sa de escrituração	12	(518)	-
le administração e gestão	7, 12 e 16	(10.764)	(8.142)
le fiscalização da CVM	12	(51)	(51)
: receitas (despesas) operacionais	12	(19)	(408)
		(11.619)	(8.853)
o líquido do exercício		67.148	99.588
tidade de cotas em circulação		11.010.228	10.516.005
o por cota - R\$		6,10	9,47
patrimonial da cota - R\$		93,86	100,01

tas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI

CNPJ 28.729.197/0001-13

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

CNPJ 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020		354.979	(2.587)	(11)	352.381
Integralização de cotas no exercício	10	713.652	-	-	713.652
(-) Custos diretamente relacionados à emissão		-	(15.801)	-	(15.801)
Resultado do exercício		-	-	99.588	99.588
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(98.088)	(98.088)
Em 31 de dezembro de 2021		1.068.631	(18.388)	1.489	1.051.732
Integralização de cotas no exercício	10	49.305	-	-	49.305
(-) Custos diretamente relacionados à emissão	10	-	(115)	-	(115)
Resultado do exercício		-	-	67.148	67.148
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(134.699)	(134.699)
Em 31 de dezembro de 2022		1.117.936	(18.503)	(66.062)	1.033.371

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

de Investimento Imobiliário - VBI CRI

9.197/0001-13

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

6.793/0001-42

trações dos fluxos de caixa - método direto

s findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

ares de Reais)

	31/12/2022	31/12/2021
aixa das atividades operacionais		
os de renda fixa	7.398	5.049
de despesas de taxa de administração e gestão	(10.916)	(7.478)
de despesas de auditoria e custódia	(201)	(174)
de IR s/ ganho de capital	-	(180)
de taxa B3	(12)	(10)
de taxa de fiscalização da CVM	(51)	(51)
ção (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1.667)	(1.137)
s (recebimentos) diversos	(579)	(467)
ido das atividades operacionais	(6.028)	(4.448)
aixa das atividades de investimento		
de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(285.702)	(921.631)
certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	159.196	324.331
de operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(35.223)	-
peração compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	39.819	-
de cotas de fundos imobiliários (FII)	(77.683)	(157.973)
e cotas de fundos imobiliários (FII)	24.805	48.406
to de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	15.321	5.655
to de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	228.919	137.374
ido das atividades de investimento	69.452	(563.838)
aixa das atividades de financiamento		
realizadas	49.305	713.652
de custos de colocação de cotas integralizadas	(115)	(15.801)
os pagos	(135.154)	(91.915)
ido das atividades de financiamento	(85.965)	605.936
íquida de caixa e equivalentes de caixa	(22.541)	37.650
uivalentes de caixa - início do exercício	48.617	10.968
uivalentes de caixa - fim do exercício	26.075	48.617

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

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

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganhos 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% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os outros ativos-alvo são: (i) Letras Hipotecárias (LH); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (iv) cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII); (v) Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) emitido com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no art. 45 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código CVBI11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 29 de dezembro de 2022 com o valor de R\$ 86,30 (oitenta e seis reais e trinta centavos), e em 31 de dezembro de 2021 com o valor de R\$ 102,25 (cento e dois reais e vinte e cinco centavos).

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. ("Gestora") e a administração compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

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

2 Base para elaboração e apresentação da demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2023.

3 Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

3.1 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.4 Instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- **Cotas de fundos de renda fixa:** os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

Mensuração dos passivos financeiros

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 o fundo possuía operações compromissadas atreladas a Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). (Em 2021, o Fundo não possuía passivos financeiros).

Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários (FII)

São registradas inicialmente pelo custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 ou informadas pelo administrador do Fundo, conforme aplicável, independentemente do volume de cotas negociado.

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.7 Lucro por cota

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

3.8 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.9 Partes relacionadas

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” estava representado por contas-correntes na BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e no Banco Itaú S.A., respectivamente, e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição a seguir:

31 de dezembro de 2022	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Conta corrente - BRL DTVM S.A.		1	0,00%
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI	Itaú Unibanco	26.074	2,52%
		<u>26.075</u>	<u>2,52%</u>
31 de dezembro de 2021	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Conta corrente - Itaú Unibanco		1	0,00%
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI	Itaú Unibanco	48.616	4,62%
		<u>48.617</u>	<u>4,62%</u>

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

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

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2022, o Fundo auferiu rendimentos líquidos de impostos no valor de R\$ 5.731 (R\$ 3.913 em 2021).

5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

As aplicações financeiras de natureza imobiliária, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estão representadas por:

- (a) Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)
- (b) Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliário (FIIs).

5.1 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 857.069 (em 2021 - R\$ 898.547), classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Por esses ativos o Fundo recebe pagamentos mensais de juros, amortizações e atualização monetária com base nas taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos CRIs existentes na carteira na data-base foi aplicada de acordo com as disposições da Instrução CVM nº 516 e com o Manual de Marcação a Mercado do Administrador, que considera as taxas praticadas pelo mercado desse tipo de valor mobiliário.

De natureza imobiliária	31/12/2022	31/12/2021
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	857.069	898.547
Total	857.069	898.547

Os certificados de recebíveis imobiliários que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram emitidos pelas seguintes companhias:

- Isec Securitizadora S.A.
- True Securitizadora S.A.
- Habitasec Securizadora S.A.
- Virgo Securitizadora
- Bari Securitizadora
- RB Capital Securitizadora
- Companhia Hipotecaria Piratini
- Opea Securitizadora S.A.

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão compostas como a seguir:

31 de dezembro de 2022											
Emissor	Código do ativo	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador+juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Isec Securitizadora	17B0048606	CRI COLORADO	1	CR-7	e,f,g,h,j	32	06/02/2017	20/09/2025	IPCA+10,0%	6	284
Virgo Sec	17B0048622	CRI Colorado B	1	CR-7	a,e,g,f,j	33	02/06/2017	20/09/2025	IPCA + 23,1%	134	1.159
Habitasec Securitizadora	18L1128777	CRI BRDU	1	CR-7	c,e,g,h,j	124	18/12/2018	21/01/2029	IGPM+9,5%	5.173	4.215
True Securitizadora S.A.	19G0311435	CRI TOSCANA A	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	220	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	8.000	3.350
True Securitizadora S.A.	19G0311514	CRI TOSCANA B	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	221	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	8.000	3.350
True Securitizadora S.A.	19G0311543	CRI TOSCANA C e D	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	222	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	10.000	4.144
Isec Securitizadora	19I0739560	CRI VITACON	1	CR-3	c,e,g,i,j	47	14/10/2019	18/09/2029	CDI + 2,5%	15.300	9.304
Habitasec Securitizadora	19J0713611	CRI CATUAÍ A	1	CR-9	c,e,g,h,j	171	30/10/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	18.137
Habitasec Securitizadora	19J0713612	CRI CATUAÍ B	1	CR-9	c,e,g,h,j	176	30/10/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	18.137
Isec Securitizadora	20A0952498	CRI FIGUEIRA DO PARQUE	1	CR-7	e,g,h,i,j	70	16/01/2020	24/02/2034	IPCA+9,5%	33.000	25.910
Habitasec Securitizadora	20B0797175	CRI Spot	1	CR-9	c,g,j,k	172	06/02/2020	03/08/2023	CDI + 5,0%	7.000	3.200
Bari Securitizadora	20E0031084	CRI TRX GPA	1	CR-3	c,e,g,l	79	27/05/2020	10/05/2035	IPCA+5,8%	11.000	11.400
RB Capital Securitizadora	20F0734290	CRI Boa Vista	1	CR-1	c,e,g,m	227	15/06/2020	20/06/2032	IPCA+7,3%	36.430	37.953
Isec Securitizadora	20G0705043	CRI Habitat	1	CR-7	c,e,g,h	69	10/07/2020	25/07/2030	IGPM+10,9%	20.305	22.299
True Securitizadora S.A.	20G0800227	CRI GSFI	1	CR-3	c,e,g	236	22/07/2020	19/07/2032	IPCA + 5,0%	38.567.191	36.633
RB Capital Securitizadora	20I0668028	CRI Gafisa - Multiprojetos	1	CR-7	e,g,i,j,m	275	16/09/2020	17/09/2024	CDI + 6,0%	34.987	18.759
True Securitizadora S.A.	20K0754354	CRI Independência	1	CR-7	c,e,g,h,i,j,k	324	15/12/2020	11/12/2023	IPCA + 9,8%	10.000	4.299
Habitasec Securitizadora	20K0778773	CRI Embratel	1	CR-6	c,e,g,m	208	26/11/2020	28/11/2024	IPCA+7,0%	33.000	6.462
Virgo Sec	21C0071934	CRI Normandie	1	CR-7	a,c,e,g,i,j,k	201	03/02/2021	28/02/2025	CDI + 4,3%	13.299	13.174
Virgo Sec	21C0482259	CRI Tocantins II	1	CR-7	a,e,g,j	177	03/03/2021	15/02/2028	IPCA + 7,5%	64.466	51.715
Virgo Sec	21C0662763	CRI São Benedito A	1	CR-8	c,e,g,j	224	03/12/2021	06/03/2036	IPCA + 6,0%	25.429	22.990
True Securitizadora S.A.	21D0453486	CRI Cognata Santo André	1	CR-3	c,e,g	372	16/04/2021	19/07/2027	IPCA + 6,0%	62	7.034
Virgo Sec	21F0547426	CRI Venâncio	1	CR-8	c,g,j	254	18/06/2021	15/06/2035	IPCA + 6,0%	63.162	56.429
Virgo Sec	21F1007974	CRI Invert	1	CR-7	a,c,e,g,i,j,k	255	29/06/2021	05/06/2025	CDI + 4,0%	33.749	34.199
True Securitizadora S.A.	21G0612123	CRI Teriva	1	CR-7	a,e,g,j	419	15/07/2021	27/06/2029	CDI + 4,8%	3.805	2.840
Virgo Sec	21H0976574	CRI Airport Town	1	CR-7	a,c,e,g	338	24/08/2021	27/08/2041	IPCA + 5,5%	80.662	71.938
RB Capital Securitizadora	21H1034619	CRI Hot Beach Sr.	1	CR-7	a,e,g,f,j	360	26/08/2021	26/08/2027	IPCA + 8,2%	60.000	50.256
Companhia Hipotecária Piratini	21I0016224	CRI CashMe VIII Sr	1	CR-7	c,g,f	45	09/01/2021	20/11/2028	IPCA + 5,5%	45.000	34.225
True Securitizadora S.A.	21J0043571	CRI GTIS	1	CR-1	b,c,g,i	447	10/01/2021	15/03/2040	IPCA + 5,9%	50.000	46.560
RB Capital Securitizadora	21L0146951	CRI Cortel	1	CR-8	c,g,j	406	12/09/2021	17/12/2031	IPCA + 7,0%	40.000	38.728
True Securitizadora S.A.	21L0905775	CRI Azzure e Jardim	1	CR-7	a,e,g,j	474	20/12/2021	14/11/2033	IPCA + 8,8%	28.200	24.309
Opea Securitizadora S.A.	22A0695877	CRI Globo	1	CR-7	c,e,g,l	471	03/01/2022	07/01/2037	IPCA + 7,0%	24.598	25.955
Opea Securitizadora S.A.	22F0636859	CRI Salinas Premium Sr	1	CR-7	e,f,g,h,j,l	1	15/06/2022	24/05/2028	IPCA + 9,0%	60.000	53.105
Opea Securitizadora S.A.	22F0636861	CRI Salinas Premium Mezanino	1	CR-7	e,f,g,h,j	2	15/06/2022	24/05/2028	IPCA + 10,0%	20.000	17.601
Vert Securitizadora S.A.	22F0930128	CRI Emergent Cold	1	CR-9	b,c,g,h	única	17/06/2022	21/06/2028	CDI + 4,0%	4.753	4.775
Opea Securitizadora S.A.	22F1025672	CRI Cortel II Sr. A	1	CR-9	c,g,h	1	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 3,50%	7.023.956	7.033
Opea Securitizadora S.A.	22F1025673	CRI Cortel II Sub. A	1	CR-9	c,g,h	2	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 4,6%	7.222.000	7.232
Opea Securitizadora S.A.	22F1025725	CRI Cortel II Sr. B	1	CR-7	c,g,h	1	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 3,50%	7.023.956	7.033
Opea Securitizadora S.A.	22F1025727	CRI Cortel II Sub. B	1	CR-9	c,g,h	2	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 4,2%	7.222.000	7.232
Virgo Sec	22I1555753	CRI Vitacon II Sr	1	CR-9	b,c,f,g,h,i,j	1	23/09/2022	27/09/2027	CDI + 5,0%	14.000	13.862
True Securitizadora S.A.	22J0020689	CRI Evoluta	1	CR-9	e,g,h,j,n,o	única	10/11/2022	15/10/2032	IPCA + 9,8%	15.000	14.730
Opea Securitizadora S.A.	22K1397969	CRI AXS	1	CR-9	e,g,h,j,n,o	única	22/11/2022	17/11/2036	IPCA+11,0%	14.990	15.119
Total										67.989.189	857.069

Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022

31 de dezembro de 2021

Emissor	Código do ativo	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador+juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Habitasec Securizadora	18L1128777	CRI BRDU	1	CR-7	c,e,g,h,j	124	18/12/2018	21/01/2029	IGPM+9,5%	5.173	5.027
Habitasec Securizadora	19J0713611	CRI CATUAÍ A	1	CR-9	c,e,g,h,j	171	30/10/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	20.298
Habitasec Securizadora	19J0713612	CRI CATUAÍ B	1	CR-9	c,e,g,h,j	176	30/10/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	20.298
Isec Securizadora	17B0048606	CRI COLORADO	1	CR-7	e,f,g,h,j	32	06/02/2017	20/09/2025	IPCA+10,0%	6	389
Isec Securizadora	19I0739560	CRI VITACON	1	CR-3	c,e,g,i,j	47	14/10/2019	18/09/2029	CDI + 2,5%	15.300	10.010
True Securizadora S.A.	19G0311435	CRI TOSCANA A	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	220	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	8.000	4.970
True Securizadora S.A.	19G0311514	CRI TOSCANA B	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	221	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	8.000	4.970
True Securizadora S.A.	19G0311543	CRI TOSCANA C e D	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	222	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	10.000	6.143
Isec Securizadora	20A0952498	CRI FIGUEIRA DO PARQUE	1	CR-7	e,g,h,i,j	70	16/01/2020	24/02/2034	IPCA+9,5%	33.000	29.001
Habitasec Securizadora	20B0797175	CRI Spot	1	CR-9	c,g,j,k	172	06/02/2020	03/08/2023	CDI + 5,0%	12.000	5.683
Bari Securizadora	20E0031084	CRI TRX GPA	1	CR-3	c,e,g,l	79	27/05/2020	10/05/2035	IPCA+5,8%	11.000	12.498
RB Capital Securitizadora	20F0734290	CRI Boa Vista	1	CR-1	c,e,g,m	227	15/06/2020	20/06/2032	IPCA+7,3%	36.430	41.273
Isec Securizadora	20G0705043	CRI Habitat	1	CR-7	c,e,g,h	69	10/07/2020	25/07/2030	IGPM+10,9%	20.305	23.925
RB Capital Securitizadora	20I0668028	CRI Gafisa - Multiprojetos	1	CR-7	e,g,i,j,m	275	16/09/2020	17/09/2024	CDI + 6,0%	34.987	35.449
Habitasec Securizadora	20K0778773	CRI Embraed	1	CR-6	c,e,g,m	208	26/11/2020	28/11/2024	IPCA+7,0%	33.000	15.264
Virgo Sec	17B0048622	CRI Colorado B	1	CR-7	a,e,g,f,j	33	02/06/2017	20/09/2025	IPCA + 23,1%	134	1.737
True Securizadora S.A.	20G0800227	CRI GSFI	1	CR-3	c,e,g,	236	22/07/202	19/07/2032	IPCA + 5,0%	38.567.191	41.962
Virgo Sec	20I0777292	CRI Helbor Multi Renda	1	CR-8	a, c,e,g	113	25/09/2020	06/09/2035	IPCA + 5,5%	29.522	22.546
True Securizadora S.A.	20K0754354	CRI Independência	1	CR-7	c, e,g,h,i,j,k	324	15/12/2020	11/12/2023	IPCA + 9,8%	10.000	7.591
Virgo Sec	21C0071934	CRI Normandie	1	CR-7	a,c,e,g,i,j,k	201	03/02/2021	28/02/2025	CDI + 4,3%	27.624	27.367
Virgo Sec	21C0482259	CRI Tocantins II	1	CR-7	a,e,g,j,	177	03/03/2021	15/02/2028	IPCA + 7,5%	59.000	56.985
Virgo Sec	21C0662763	CRI São Benedito A	1	CR-8	c,e,g,j,	224	03/12/2021	06/03/2036	IPCA + 6,0%	25.429	25.998
Virgo Sec	21C0663319	CRI São Benedito B	1	CR-8	c,e,g,j,	225	06/08/2021	06/03/2036	CDI + 4,0%	17.750	17.133
True Securizadora S.A.	21D0453486	CRI Cogna Santo André	1	CR-3	c,e,g,	372	16/04/2021	19/07/2027	IPCA + 6,0%	62	7.988
Virgo Sec	21D0782031	CRI JCA	1	CR-9	c,e,g,f,j,	208	28/04/2021	10/02/2022	CDI + 2,5%	30.601	29.763
Virgo Sec	21F0547426	CRI Venâncio	1	CR-8	c,g,j,	254	18/06/2021	15/06/2035	IPCA + 6,0%	63.162	62.147
Virgo Sec	21F1007974	CRI Invert	1	CR-7	a,c,e,g,i,j,k,	255	29/06/2021	05/06/2025	CDI + 4,0%	33.749	34.084
True Securizadora S.A.	21G0612123	CRI Teriva	1	CR-7	a,e,g,j,	419	15/07/2021	27/06/2029	CDI + 4,8%	25.100	23.272
Virgo Sec	21H0976574	CRI Airport Town	1	CR-7	a,c,e,g,	338	24/08/2021	27/08/2041	IPCA + 5,5%	80.662	82.860
RB Capital Securitizadora	21H1034619	CRI Hot Beach Sr.	1	CR-7	a,e,g,f,j,	360	26/08/2021	26/08/2027	IPCA + 8,2%	60.000	58.876
Companhia Hipotecaria Piratini	21I0016224	CRI CashMe VIII Sr	1	CR-7	c,g,f,	45	09/01/2021	20/11/2028	IPCA + 5,5%	45.000	45.557
True Securizadora S.A.	21J0043571	CRI GTIS	1	CR-1	b,c,g,i	447	10/01/2021	15/03/2040	IPCA + 5,9%	25.000	25.835
True Securizadora S.A.	21L0002618	CRI Sabiá	1	CR-7	a,c,e,g,i,j,k,	364	12/02/2021	28/11/2025	CDI + 4,3%	23.500	23.512
RB Capital Securitizadora	21L0146951	CRI Cortel	1	CR-8	c,g,j,	406	12/09/2021	17/12/2031	IPCA + 7,0%	40.000	40.385
True Securizadora S.A.	21L0905775	CRI Azzure e Jardim	1	CR-7	a,e,g,j,	474	20/12/2021	14/11/2033	IPCA + 8,8%	27.697	27.751
Total										39.454.960	898.547

Legendas

Regime de garantias

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

Lastro

- 1. Lastro em financiamento imobiliário

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

Saldo em 31 de dezembro de 2020	342.173
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários	921.631
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(324.331)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	95.319
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	1.129
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(137.374)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	898.547
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários	285.702
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(159.196)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	126.500
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	248
Ajuste a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(65.814)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(228.919)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	857.069

5.2 Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários, no montante de R\$ 171.637 (R\$ 119.872 em 2021).

As aplicações financeiras em cotas de fundos imobiliários, em 31 de dezembro de 2022, estão representadas por:

2022					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Valor de mercado	%PL
GAME11	Guardian Multiestratégia Imobiliária I FII	1.066.336	4,91%	9.565	0,93%
HREC11	Hedge Recebíveis Imobiliários - FII	125.138	2,43%	10.199	0,99%
MCHF11	Mauá Capital Hedge Fund FII	798.143	2,47%	7.335	0,71%
MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	255.342	7,11%	28.598	2,77%
-	VBI Renda FII	904.124	99,83%	95.934	9,28%
-	Valora CRI Infra FII	197.011	18,18%	20.006	1,93%
Total		3.346.094	-	171.637	16,61%

As aplicações financeiras em cotas de fundos imobiliários, em 31 de dezembro de 2021, estão representadas por:

2021					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Valor de mercado	%PL
BARI11	Barigui Rendimento Imobiliários I FII	34.275	0,74%	3.559	0,34%
GAME11	Guardian Multiestratégia Imobiliária I FII	125.000	6,07%	13.000	1,24%
HREC11	Hedge Recebíveis Imobiliários - FII	125.138	4,40%	12.295	1,17%
KNIP11	Kinea Indices Preços FII	60.571	0,09%	6.372	0,61%
MCCI11	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII	338	0,00%	35	0,00%
MCHF11	Mauá Capital Hedge Fund FII	1.282.286	15,44%	12.823	1,22%
MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	255.346	7,22%	30.642	2,91%
VGHF11	Valora Hedge Fund FII	590.118	1,77%	5.901	0,56%
-	VBI Renda FII	355.000	99,58%	35.245	3,35%
Total		2.828.072	-	119.872	11,40%

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

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

Saldo em 31 de dezembro de 2020	7.666
Aplicações	157.973
Resgates	(48.406)
Resultado das transações de venda	351
Ajuste ao valor justo	2.244
Transações a liquidar	44
Saldo em 31 de dezembro de 2021	119.872
Aplicações	77.683
Resgates	(24.805)
Resultado das transações de venda	(187)
Ajuste ao valor justo	(882)
Transações a liquidar	(44)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	171.637

Em 31 de dezembro de 2022 foram recebidos R\$ 15.321 (em 2021 - R\$ 5.655), relativos a rendimentos de cotas de fundos de investimentos imobiliários.

5.3 Operações compromissadas - Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

O Fundo realizou, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, operações compromissadas com Certificado de Recebíveis Imobiliários no montante de R\$ 6.746 (em 2021 - zero), emitidas pela Bari Securitizadora, tendo como remuneração CDI + 0,85% ao ano, cuja data de recompra total pelo Fundo foi em 18 de janeiro de 2023.

A movimentação das operações compromissadas com certificado de recebíveis imobiliários está disposta a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	-
Recompra de operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários	35.223
Venda de operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários	(39.819)
Resultado de operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários	(2.150)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(6.746)

6 Gerenciamento de riscos

6.1 Riscos de mercado

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

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

6.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

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

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

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

6.1.3 *Risco de alteração nos mercados de outros países*

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

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

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

6.1.5 *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária*

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

6.1.6 *Riscos jurídicos*

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

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

6.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

6.3 Riscos relativos ao Fundo

6.3.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

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

6.3.2 *Desempenho passado*

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos os quais a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

6.3.3 Risco tributário

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

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

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

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

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

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

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

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

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, os quais ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

7 Taxa de administração e Gestão

O Fundo paga pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela a seguir, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

As faixas do patrimônio líquido para cálculo da taxa de administração, foram definidas conforme a seguir:

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo	Taxa de administração
Até R\$ 500.000	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000. até R\$ 1.000.000	1,08% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.	1,05% a.a.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Gestão correspondente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo.

O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2022 relativo à taxa de administração e gestão totalizou R\$ 872 (em 2021 – R\$ 1.024).

O valor de despesas com taxa de administração e gestão reconhecido no exercício de 2022 foi de R\$ 10.764 (em 2021 – R\$ 8.142).

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

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 12º (décimo segundo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, dos quais eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em ativos-alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do Regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestão de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2022	2021
Lucro líquido do exercício/período	67.148	99.588
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	882	(2.244)
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	65.814	-
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	1.111	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(139)	671
Lucro base caixa - art. 1º, p.u., da Lei nº 8.668/93 (Ofício CVM nº 01/2014)	134.816	98.015
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	(117)	74
Rendimentos apropriados	134.699	98.089
Rendimentos a distribuir	(13.735)	(14.190)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	14.190	8.016
Rendimentos líquidos pagos no período	135.154	91.915
% do resultado do período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93)	99,91%	100,08%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(117)	74

9 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 11.010.228 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor unitário é de R\$ 93,86 (noventa e três reais e oitenta e seis centavos), perfazendo o montante de R\$ 1.033.371 (em 2021 - 10.516.005 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 100,01 (cem reais e um centavo), perfazendo o montante de R\$ 1.051.732).

10 Emissões, integralizações e subscrições de cota

a. Emissões e integralizações de cotas

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

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

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

Em 25 de junho de 2021 o Fundo anunciou o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 5ª emissão, cujo valor totalizou R\$ 410.137, divididos em 3.960.000 cotas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), acrescido da taxa de distribuição primária, de R\$ 3,57 (três reais e cinquenta e sete centavos), totalizando R\$ 103,57 (cento e três reais e cinquenta e sete centavos) referente ao preço de subscrição.

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

b. Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 115 (em 2021 – R\$ 15.801), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

c. Amortização de cotas

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

d. Resgates

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

e. Negociação

As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário, administrado e operacionalizado pela B3.

Em 31 de dezembro de 2022 as cotas do Fundo não são negociadas em mercado.

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi positiva em 6,98% (em 2021 foi negativa em 9,34%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período (apurada considerando o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi de R\$ 13,69 (doze reais e vinte e oito centavos) e, em 2021, foi de R\$ 8,74 (oito reais e setenta e quatro centavos).

12 Encargos debitados ao Fundo

Compreendem os gastos necessários para manutenção das atividades do Fundo. Abaixo estão relacionadas todas as despesas apropriadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, bem como a representatividade de cada despesa com relação ao patrimônio líquido médio.

	31.12.2022		31.12.2021	
	Valores	% PL	Valores	% PL
Despesa de consultoria	(42)	(0,00%)	(67)	(0,01%)
Despesas de auditoria e custódia	(225)	(0,02%)	(182)	(0,02%)
Despesas de emolumentos e cartórios	-	(0,00%)	(3)	(0,00%)
Despesa de escrituração	(518)	(0,05%)	-	(0,00%)
Taxa de administração e gestão	(10.764)	(1,04%)	(8.142)	(0,77%)
Taxa de fiscalização da CVM	(51)	(0,00%)	(51)	(0,00%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(19)	(0,00%)	(408)	(0,04%)
Total	(11.619)	(1,12%)	(8.853)	(0,84%)

Para 31 de dezembro de 2022, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício foi de R\$ 1.059.914 (em 2021 – R\$ 750.382).

13 Tributação

Da carteira do Fundo

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

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

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

Dos cotistas do Fundo

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

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

14 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais em 31 de dezembro de 2022 e 2021, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15 Serviços de custódia e Tesouraria

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

16 Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, a Gestora, ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Ativo	Instituição	Relacionamento	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	BRL Trust DTVM	Administradora	1	0
Total			1	0
Passivo	Instituição	Relacionamento	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	113	124
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	759	900
Custódia	BRL Trust DTVM	Custodiante	-	-
Total			872	1.024
Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	1.433	965
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	9.331	7.177
Custódia	BRL Trust DTVM	Custodiante	2	2
Total			10.766	8.144

17 Demonstrativo ao valor justo

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

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

- **Nível 2:** O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3:** Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	-	857.069	-	857.069
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs)	<u>171.637</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>171.637</u>
Total do ativo	<u>171.637</u>	<u>857.069</u>	<u>-</u>	<u>1.028.706</u>

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificado de Depósito Bancário (CDB)	-	898.547	-	898.547
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs)	<u>119.872</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119.872</u>
Total do ativo	<u>119.872</u>	<u>898.547</u>	<u>-</u>	<u>1.018.419</u>

18 Divulgação de informações

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

19 Outros serviços prestados

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou outros serviços da KPMG Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20 Alterações Estatutárias

Em 2 de maio de 2022, através da assembleia geral ordinária de cotistas, foi aprovada as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

21 Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, 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 entrará em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM nº 472.

22 Eventos subsequentes

Não houve nenhum evento subsequente relevante, que requeresse divulgação até a data de emissão dessas demonstrações financeiras.

* * *

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor responsável