

VBI
REAL ESTATE

FII More Recebíveis Imobiliários (MORC11)

CARTA DO GESTOR

CARTA DO GESTOR – JANEIRO 2024

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212, Pinheiros, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), e a **VBI Capital Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 47.352.283/0001-02** ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **MORE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 40.102.474/0001-69 ("MORC11"), vem informar aos cotistas que está disponível a Carta do Gestor referente ao mês de janeiro de 2024.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA: No dia 27 de novembro, o Fundo divulgou a ata da AGE ([clique aqui](#)) que aprovou a dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o **VBI REITS FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.457/0001-71 (RVBI11), pelo valor que tais ativos encontram-se contabilizados no patrimônio do Fundo no momento da respectiva alienação. Para fins da referida alienação, os respectivos realizarão a subscrição e integralização de cotas de emissão do RVBI, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que deterão contra o RVBI em decorrência da alienação de tais ativos. **Desta forma, a liquidação dos mesmos dar-se-á mediante a entrega, aos seus respectivos cotistas, das cotas de emissão do RVBI, após o pagamento de todas as despesas.** Adicionalmente, foi aprovada a troca da antiga Administradora pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Em complemento, no dia 06 de dezembro, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando que a partir de 07 de dezembro o serviço de escrituração de cotas do Fundo passaria a ser prestado pela nova Administradora. Note que a integralização dos ativos está pendente de aprovação em assembleia em andamento no RVBI11.

Por se tratar de **conflito de interesses no RVBI11, solicitamos a aprovação da operação em AGE do RVBI**, além de outros temas, incluindo: (i) a mudança do regulamento com alteração no limite de alocação em CRIs e aumento do capital autorizado de R\$ 1 bilhão para R\$ 10 bilhões, (ii) a possibilidade de aquisição e alienação pelo fundo de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico (até 100% do PL), e (iii) a possibilidade de aquisição e alienação pelo fundo de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico (até 50% do PL). Em 24 de janeiro de 2024, o Fundo **divulgou a apuração dos votos da AGE** ([clique aqui](#)),



VBI
REAL ESTATE
GESTOR



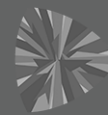
Administração Fiduciária



APEX
ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



VBI
REAL ESTATE

FII More Recebíveis Imobiliários (MORC11)

CARTA DO GESTOR

com a **aprovação pelos** cotistas **representando 31,88% das cotas emitidas do Fundo de todos os itens postos para deliberação**, por meio de Consulta Formal aos Cotistas.

Conforme Fato Relevante divulgado em 31/01 ([clique aqui](#)), a Administradora iniciou o processo de dissolução e liquidação do Fundo, desta forma os cotistas devem encaminhar a declaração informando seu custo médio de aquisição para o Administrador para apuração de imposto de renda. Visando atualizar os cotistas sobre o processo, no dia 23/02, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando que devido ao grande volume de e-mails recepcionados na chave escrituracao.fundos@apexgroup.com, **algumas Declarações de Custo Médio de Aquisição enviadas não foram recebidas por falha técnica**. Nesse sentido, a Administradora solicita **apenas aos investidores que receberam mensagem de erro ou falha na entrega do e-mail que enviem novamente a declaração**. Ainda, a Administradora esclarece que não será necessário o envio de e-mail de confirmação aos investidores para que sua declaração seja processada.

Desta forma, devido a falha operacional o prazo para entrega da **Declaração de Custo Médio de Aquisição** para fins de apuração do eventual valor do imposto de renda sobre a parcela tributável, conforme modelo anexo ao Fato Relevante de 31/01 e ao Fato Relevante divulgado em 23/02, **foi prorrogada para até o dia 01 de março de 2024**. A declaração deverá ser preenchida, assinada e enviada, por meio eletrônico e sem a necessidade de reconhecimento de firma, **para o e-mail escrituracao.fundos@apexgroup.com com assunto "MORC - Custo de aquisição"**.

Adicionalmente, a Administradora, em correção ao previsto no Fato Relevante de 31/01, informa que caso não receba do investidor a informação dentro do prazo acima mencionado, será considerado para fins de cálculo do imposto de renda o menor valor histórico de negociação das cotas do Fundo. O imposto de renda, caso devido, será integralmente descontado do valor a ser pago em dinheiro, referente ao resgate integral das cotas do Fundo.

A alienação da totalidade dos ativos do Fundo, pelo valor que tais ativos se encontram contabilizados no patrimônio do Fundo no momento da respectiva alienação, será realizada após a conclusão da apuração do custo médio de aquisição das cotas e o cálculo dos respectivos impostos a serem retidos pelo Fundo. O fator de proporção entre as cotas de emissão do RVBI e as cotas do Fundo detidas por seus cotistas será divulgado na sequência da negociação definitiva dos ativos, assim como o valor de liquidação do Fundo.

A conclusão da liquidação do Fundo passa a ser estimada estão para a segunda quinzena do mês de março de 2024, observado que tal data poderá ser alterada em razão de eventuais questões operacionais vinculadas aos procedimentos necessários à implementação de tal liquidação.



VBI
REAL ESTATE
GESTOR



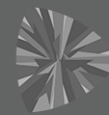
Administração Fiduciária



APEX
ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



VBI
REAL ESTATE

FII More Recebíveis Imobiliários (MORC11)

CARTA DO GESTOR

Com o processo de envio de custo médio de aquisição superado, os próximos passos referentes a transação e a liquidação do Fundo serão divulgados por meio de Fato Relevante ao decorrer das próximas semanas.

RENDIMENTOS DE JAN/24: Conforme informado em 21 de fevereiro, o Fundo distribuiu R\$ 0,33/cota pagos no dia 28/02, o que representa um *dividend yield* anualizado de 4,40% sobre o a cota de fechamento em 31/01 (R\$ 90,30).

Esse rendimento tem por competência 100% do resultado gerado no mês de janeiro/24 e foi afetado pelo vencimento antecipado do CRI CAM Ferreira. A operação compunha o portfólio do MORC11 desde 2022 e em função do não-cumprimento de obrigações por parte do devedor teve seu vencimento antecipado aprovado em assembleia de detentores do CRI no mês de janeiro/24. O vencimento antecipado da dívida resultou na amortização do CRI com prejuízo em relação ao seu custo, sendo este um efeito redutor do rendimento MORC11. Para acessar a ata da Assembleia [clique aqui](#).

Houve um prejuízo de 9,0% em relação ao valor de marcação do CRI CAM Ferreira que, por sua vez, respondia por 7,3% do patrimônio líquido do Fundo. Portanto, em termos percentuais o prejuízo foi de 0,66% do PL do MORC11. Na visão do Gestor, o vencimento antecipado com o recebimento pelos cotistas dos recursos até então retidos no fundo de obras foi uma forma de preservar o restante do capital pois o atraso das obras, a inadimplência da carteira e os atrasos nos registros das garantias poderiam implicar em perdas futuras significativas e o vencimento antecipado impôs perdas inferiores a 1% ao MORC11.

Não ocorreram outros casos de inadimplência na carteira do Fundo ou quaisquer eventos que resultassem na redução dos rendimentos de janeiro/24. Desconsiderando o impacto provocado pelo CRI CAM Ferreira, o resultado gerado pelo MORC11 distribuível no mês de janeiro/24 seria de R\$ 1,13/cota.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2024.

Atenciosamente,



VBI
REAL ESTATE
GESTOR



Administração Fiduciária



APEX
ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com