

VBI
REAL ESTATE

VBI Renda+ FOF (BLMR11)

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 ASSET MANAGEMENT LTDA.** inscrita no CNPJ sob o nº 38.300.262/0001-44 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **VBI RENDA+ FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.368.869/0001-30 ("BLMR11"), vem informar aos cotistas que está disponível a 2ª carta do Gestor referente ao mês de janeiro de 2024.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA: No dia 29 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.**

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](#)), 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



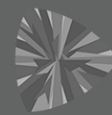
VBI
REAL ESTATE
GESTOR



APEX
ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



VBI
REAL ESTATE

VBI Renda+ FOF (BLMR11)

CARTA DO GESTOR

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 "BLMR - 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.

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.

PERFORMANCE: As cotas do BLMR encerraram o mês cotadas a R\$ 6,85/cota, enquanto o patrimônio líquido do Fundo terminou o mês em R\$ 7,94/cota, o que significa, portanto, índice P/PL de 0,86x. Em termos de retorno acumulado, as cotas do BLMR encerraram janeiro/24 com retorno de +16,5% desde abril/23 – data de início da atuação da VBI Real Estate como Gestora do Fundo. No mesmo período, o Patrimônio Líquido do



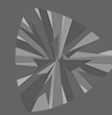
VBI
REAL ESTATE
GESTOR



APEX
ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



VBI
REAL ESTATE

VBI Renda+ FOF (BLMR11)

CARTA DO GESTOR

fundo apresentou variação positiva de +14,6 %. Contudo, apesar do retorno positivo, a performance do Fundo foi inferior à do IFIX no mesmo período.

RENDIMENTOS: Conforme informado em Comunicado ao Mercado ([clique aqui](#)), o Fundo não distribuiu rendimentos referente ao mês de janeiro/24. Vale ressaltar que a não-distribuição de rendimentos aumenta o patrimônio líquido do Fundo, uma vez que a impossibilidade de distribuição até a consolidação em virtude da realização de prejuízos passados, faz com que a receita proveniente dos ativos do Fundo fique retida em caixa e, conseqüentemente, aumente o patrimônio líquido do BLMR, fazendo com que no final do processo os cotistas do BLMR recebam mais cotas do RVBI.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2024.

Atenciosamente,



VBI
REAL ESTATE
GESTOR



APEX
ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com