



Demonstrações Financeiras

VBI RENDA+ FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ: 36.368.869/0001-30)

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

Demonstrações Financeiras em 10 de abril de 2024
e Relatório do Auditor Independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda. ("Administradora do Fundo")

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem a demonstração do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período de 1º de janeiro a 10 de abril de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações e dos fluxos de caixa do VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário para o período de 1º de janeiro a 10 de abril de 2024, 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.

Ênfase - Encerramento das atividades do Fundo

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2 e 16 às demonstrações financeiras, conforme assembleia geral de cotistas realizada em 29 de novembro de 2023 foi deliberado a liquidação antecipada e o encerramento do Fundo, sendo sua liquidação efetivada em 10 de abril de 2024. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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. Não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo 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 detecta 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 os responsáveis pela governança 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 os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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, 22 de agosto de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Henrique Furtado Maduro
Contador CRC-SP291892/O

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.368.869/0001-30****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração do resultado****Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)**

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Notas explicativas	De 01/01 a 10/04/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.2	228
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.2	(1)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.2	(312)
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários negociado em bolsa (FII)	6.1	3.532
Resultados em transações com cotas de fundos imobiliários negociado em bolsa (F	6.1	(30.828)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1	32.325
Resultados com cotas de fundos imobiliários escritural	6.3	(136)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		4.808
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	530
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	5	(153)
		377
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de gestão	7 e 11	(411)
Taxa de administração efetiva	7 e 11	(65)
Consultoria e assessoria	11	(9)
Despesas de auditoria e custódia	11	(68)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(34)
Taxa anual B ³	11	(13)
Outras despesas operacionais	11	(55)
		(655)
Resultado líquido do período		4.530
Quantidade de cotas em circulação		25.541.630
Resultado por cota - R\$		0,18
Valor patrimonial da cota - R\$		7,62

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.368.869/0001-30
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023		251.307	(7.673)	(56.031)	7.019	194.622
Resultado do período		-	-	-	4.530	4.530
Lucros (prejuízos) acumulados			7.673	56.031	(63.704)	-
Resgate de cotas	9.4	(251.307)	-	-	52.155	(199.152)
Em 10 de abril de 2024		-	-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.368.869/0001-30****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração do fluxo de caixa (método direto)****Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)**

Em milhares de reais

	De 01/01 a 10/04/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de dividendos de cotas de fundos imobiliários (FII)	3.532
Recebimento de receitas financeiras títulos de renda fixa	377
Pagamento de taxa anual B ³	(13)
Pagamento de taxa de administração efetiva	(87)
Pagamento de taxa de gestão	(542)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(34)
Pagamento de auditoria e custódia	(137)
Pagamentos de consultorias e assessorias	(9)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(54)
Caixa líquido das atividades operacionais	3.033
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Alienação de cotas de fundos imobiliários escriturais	30.175
Aquisições de cotas de fundos imobiliários negociados na B ³	(83.279)
Alienações de cotas de fundos imobiliários negociados na B ³	26.285
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(2.068)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	9.309
Caixa líquido das atividades de investimentos	(19.578)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Resgate de cotas de cotas	(9.536)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(9.536)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(26.081)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	(26.081)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") era um Fundo de investimento imobiliário regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 5 de fevereiro de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 13 de agosto de 2020.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tinha como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos ativos imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporiam a carteira do Fundo, conforme permitido no regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM..

A gestão de riscos da Administradora tinha suas políticas aderentes às práticas de mercado, e estava em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontrava também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não fez 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. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avaliou periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliaram as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo era administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") e os serviços de gestão competiam à Vectis Renda Residencial Ltda. ("Gestora").

As aplicações no Fundo não contavam com a garantia da Administradora, Gestora, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estavam sujeitos a riscos de investimento. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento colocava em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compuseram, os quais o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido. Os cotistas estavam expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornasse negativo.

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B³, sob o código BLMR11, sendo a cota de fechamento referente ao período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), demonstrado a seguir. As cotas passaram a ser negociadas em 12/02/2021 conforme informações da B³ S.A - Brasil, Bolsa, Balcão.

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

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

36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

As variações dos preços de fechamento da cota de cada mês estão apresentadas no quadro a seguir:

Mês	De 01/01 a 10/04/2024	
	Preço	Quantidades de cotas emitidas
Janeiro	6,85	25.541.630,00
Fevereiro	6,78	25.541.630,00

As cotas de emissão do Fundo deixaram de ser negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) a partir do encerramento do pregão do dia 02 de fevereiro de 2024.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

No dia 23 de fevereiro de 2024, foi divulgado através de Assembleia Geral dos Cotistas que, devido a aprovação de proposta recebida e consequente venda de 100% dos ativos detidos pelo Fundo para o CHSG Logística Fundo de Investimento Imobiliário, incluindo ações de emissão da Clerc Energia – Empreendimentos S.A., foi realizada a liquidação e o encerramento do Fundo na data de 10 de abril de 2024.

As demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo) foram aprovadas pela administradora do Fundo em 22 de agosto de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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

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

a) Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresentava ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo era classificado no circulante quando: (i) se esperava realizá-lo ou se pretendia vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) fosse mantido principalmente para negociação; (iii) se esperava realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos eram classificados como não circulantes.

Um passivo era classificado no circulante quando: (i) se esperava liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não havia direito incondicional para diferir a

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos eram classificados como não circulantes.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A administradora adotava o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalente de caixa eram representados por disponibilidades em moeda nacional e investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor, limites e com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias.

d) Ativos financeiros**(i) Ativos de natureza não imobiliária****• Cota de fundos de investimento**

Os investimentos em cotas de fundos de investimentos eram registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do Fundo investido.

(ii) Ativos de natureza não imobiliária**• Cotas de fundo de investimento imobiliário cotados em bolsa**

Os investimentos em cotas de fundo de investimento negociadas em bolsa eram registrados pelo custo de aquisição mais o custo de transação e atualizados diariamente pelo valor da cota da última negociação divulgada pela B³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

• Cotas de fundos de investimentos imobiliários não cotados em bolsa

Os investimentos em cotas de fundos de investimento que não são negociadas em bolsa são registrados com base ao valor da cota divulgada pelo seu administrador.

e) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobriam 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 era considerada provável e cuja natureza era certa, mas cujo valor e/ou época eram incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originavam de eventos passados e cuja existência somente vinha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estavam totalmente sob o controle do Fundo. Eram reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora, era considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administradora eram apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requeriam divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependia, e somente viriam a ser confirmados pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não eram reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

f) Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo**4.1. Riscos de mercado****4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderiam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetavam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que pudessem comprometer a sua capacidade de pagamento podiam 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, podiam trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 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 modificavam a ordem atual e influenciavam 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, poderiam 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 poderia ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não seria devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a Administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorresse, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realizava 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 resultados poderiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

- 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; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que vinham 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 viessem a afetar esses ou outros fatores poderia contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderiam prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil era 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 podia 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 incluíam as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderia prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 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 regulamentavam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, estava sujeita a alterações. Ainda, poderiam ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderiam 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 poderiam impactar os resultados do Fundo.

a) Distribuição de rendimentos.

A política de distribuição de rendimentos pelo Fundo era calculada de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do regulamento do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estivessem vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existia o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobava o risco de perdas decorrentes 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.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considerava 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 tangia a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderia haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderia 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 não era alcançada em tempo razoável, o que poderia 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.

4.2. Riscos relativos ao Fundo**4.2.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeitava o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estavam sujeitos, que poderiam acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não contava 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 estava sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderiam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderia ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estavam limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas poderiam ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.2.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que tenha sido disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas deveriam considerar que qualquer resultado obtido no passado não era indicativo de possíveis resultados futuros, e não havia qualquer garantia de

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

que resultados similares seriam alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estavam sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.2.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelecia que os fundos de investimento imobiliário deveriam 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 aplicava recursos em empreendimentos imobiliários que tivessem como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detivesse, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitava-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 sujeitavam-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, sujeitavam-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 sujeitavam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

Esclarecia, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que tratava seria concedido somente nos casos em que o Fundo possuísse, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não seria concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representassem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe dessem 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 a tributação.

4.2.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde 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. Neste sentido, o investidor deveria observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário eram constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que poderia 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 deveria estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa eram representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo.

O Fundo investia no Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo FICFI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa - curto prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro.

No período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo) foram apropriadas receitas no montante de R\$ 530, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”, e despesa de R\$ 153 registradas na rubrica de “Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa”.

6. Aplicações financeiras**6.1. Cotas de fundo de investimento imobiliário negociado em bolsa**

No período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), o Fundo investiu em cotas de fundos de investimento imobiliário negociado em bolsa.

Movimentação das cotas de Fundos Imobiliários negociado em bolsa

Descrição	Valores
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	127.444
Aquisição de cotas de fundos imobiliários negociado em bolsa	83.279
Resgate de cotas de fundos imobiliários negociado em bolsa	(22.603)
Resultado cotas de fundos imobiliários negociado em bolsa	(30.828)

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

Ajuste a valor justo cotas de fundos imobiliários negociado em bolsa	32.325
Cessão de cotas de fundos imobiliários negociado em bolsa	(189.617)
Saldo final em 10 de abril de 2024	-

No período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo) o Fundo recebeu dividendos com cotas de fundos imobiliários no valor de R\$ 3.532.

6.2. Certificados de recebíveis imobiliários

No período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), o Fundo investiu em Certificados de recebíveis imobiliários.

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

Descrição	Valores
Valor de mercado / realização em 31 de dezembro de 2023	7.326
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	2.068
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(9.309)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	(85)
Valor de mercado / realização em 10 de abril de 2024	-

6.3. Cotas de fundo de investimento imobiliário negociado sem negociação

No período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), o Fundo investiu em cotas de fundos imobiliários não listados.

Movimentação de cotas de fundo de investimento imobiliário escritural

Descrição	Valores
saldo em 31 de dezembro de 2023	30.311
Resgate de cotas de fundo de investimento imobiliário escritural	(30.175)
Resultado de cotas de fundo de investimento imobiliário escritural	(136)
saldo em 10 de abril de 2024	-

7. Encargos do Fundo**a) taxa de administração**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos ativos imobiliários, tesouraria, distribuição das cotas da primeira emissão, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagava uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) do patrimônio líquido ao ano ("taxa de administração"), dividida da seguinte forma:

- um valor variável equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o montante mínimo descrito abaixo, destinado à Administradora pela administração, controladoria, escrituração e custódia do Fundo ("remuneração da administradora"); e

- II. a diferença entre a taxa de administração e a remuneração da administradora, posteriormente aos respectivos pagamentos, destinada ao gestor pela gestão do Fundo ("taxa de gestão").

Alternativamente, caso as cotas do Fundo integrassem ou passassem a integrar (no período a que a taxa de administração se referisse) índices de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia previa critérios de inclusão que consideravam a liquidez das cotas do Fundo e critérios de ponderação que consideravam o volume financeiro das cotas do Fundo, como por exemplo o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários ("IFIX"), a taxa de administração era composta do valor total equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, sendo (i) 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo destinado ao escriturador pela escrituração do Fundo como taxa de escrituração, (ii) 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo destinado à Administradora pela administração, controladoria e custódia do Fundo como taxa de administração específica, e (iii) 0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo destinado ao gestor pela gestão do Fundo como taxa de gestão, observado o montante mínimo previsto no parágrafo segundo abaixo.

Era devido à Administradora, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor mínimo mensal de R\$15 (em conjunto, "taxa de administração mínima"). Os valores que integravam a taxa de administração mínima eram corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que viesse a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

No período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), foram apropriadas despesas correspondentes a taxa de administração no montante de R\$ 476, sendo, sobre esse valor, R\$ 65 corresponde a taxa de administração efetiva e R\$ 411 refere-se a taxa de gestão.

b) taxa de performance

Além da remuneração que era devida nos termos da taxa de administração, o gestor fazia jus a uma taxa de performance nos seguintes termos:

A taxa de performance era calculada conforme a fórmula abaixo:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,2 \times (\text{COTA PATRIMONIALajustada} - \text{COTA BASEbenchmark})$$

Onde:

Cota Base: cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da taxa de performance em que houve efetiva cobrança.

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

COTA Basebenchmark: cota base atualizada pelo maior entre (I) IGP-M +3,00% (três inteiros por cento); ou (II) 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento).

Cota Patrimonial: valor patrimonial da cota do FUNDO.

COTA Patrimonialajustada: valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do FUNDO apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver, ambos (rendimentos e amortizações) corrigidos pelo maior entre (I) IGPM +3,00% (três inteiros por cento); ou (II) 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento).

Caso Cota Basebenchmark seja maior do que COTA Patrimonialajustada não havia cobrança de taxa de performance.

Em caso de amortização do Fundo, a taxa de performance, era paga até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao evento, era cobrada apenas sobre a parcela amortizada do patrimônio líquido do Fundo.

O valor devido a título de taxa de performance era calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer.

No período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo) não houve despesa com taxa de performance.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuía 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 era distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que 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 gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	De 01/01 a 10/04/2024
Rendimentos	
Resultado líquido do período	4.530
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(32.325)
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	312
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(222)
Prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(27.705)

No período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), não houve distribuição de rendimentos aos cotistas em função de o Fundo não ter auferido lucro caixa.

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

9. Patrimônio líquido

9.1 Emissões de cotas

Em 25 de agosto de 2021, foi formalizado o ato do Administrador para aprovação da oferta primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo, por meio do qual o Administrador, conforme recomendação do Gestor, aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("novas cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "cotas"), em série única ("3ª emissão") a ser distribuída com esforços restritos de colocação ("oferta restrita"), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), e conforme a possibilidade prevista nos termos do inciso I do artigo 12 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, caput, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

Foram admitidas a distribuição parcial das novas cotas, desde que subscritas e integralizadas, de até 1.082.370 (um milhão, oitenta e duas mil e trezentas e setenta) novas cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476 ("distribuição parcial"). As novas cotas que não foram efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da oferta restrita foram canceladas. Caso o montante mínimo da oferta não atingisse, a oferta restrita seria cancelada, nos termos dos documentos da oferta restrita. Foram emitidas 22.987.467 cotas, totalizando o montante de R\$ 22.987.

Em 10 de dezembro de 2021 através do Instrumento particular houve o cancelamento da oferta pública de distribuição primária com esforços restritos da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo.

No período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), não houve emissão e/ou integralização de cotas.

9.2 Gastos com colocação de cotas

O coordenador líder fez jus à comissão de coordenação e estruturação em percentual correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) sobre o volume total, efetivamente integralizado, de novas cotas ("custos da oferta").

No período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

Direitos, vantagens e restrições das novas cotas

As novas cotas objeto da oferta restrita apresentavam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo correspondiam a frações ideais de seu patrimônio, não eram resgatáveis e tinham a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presumia-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas; (ii) a cada cota correspondia um voto nas assembleias

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não podia requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deveria distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do regulamento.

9.3 Reserva de contingência

O regulamento estabelecia a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houvesse. O valor da reserva de contingência seria correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), não foi constituída reserva de contingência.

9.4 Resgate de cotas

O Fundo, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação, sendo admitidas amortizações nos termos do regulamento.

No período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), houve o resgate integral das 25.541.630,00 cotas, no valor de R\$ 199.152. O resgate ocorreu mediante a entrega de: (a) R\$ 7,42383409 cotas de emissão do RVBI, com base no valor de mercado no fechamento de 26 de março de 2024, e (b) R\$ 0,37333181 em moeda corrente nacional.

10. Rentabilidade

No período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi positiva de 2,24%

11. Encargos debitados ao Fundo

	De 01/01 a 10/04/2024	
	Valores	Percentual
Taxa de gestão	411	0,21%
Taxa de administração efetiva	65	0,03%
Consultoria e assessoria	9	0,00%
Despesas de auditoria e custódia	68	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	34	0,02%
Taxa anual B ³	13	0,01%
Outras despesas operacionais	55	0,03%
	655	0,33%

Para o período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo),

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido no valor de R\$ 200.257.

12. Tributação

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

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

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

Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

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

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

Para os Fundos de Investimento Imobiliário a Lei RFB 14.754/23, a mudança refere-se exclusivamente a alteração do número de cotistas necessários para que haja a isenção do imposto de renda na distribuição de rendimentos, para as pessoas físicas, passando de 50 cotistas para 100 (cem) cotistas, permanecendo inalteradas as demais condições previstas na Lei RFB 15.585/2015

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

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

13. Demandas judiciais

Não havia registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

15. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 164, de 09 de agosto de 2022 (revoga a instrução nº 514, de 27 de dezembro de 2011), foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	De 01/01 a 10/04/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	65
Taxa de gestão	Bluemacaw Gestora de Recursos LTDA	Gestão	411

16. Alteração estatutária

Em 31 de janeiro de 2024 por meio do fato relevante foi informado aos cotistas e ao mercado, que foi iniciado o processo de liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o RVBI, pelo valor que tais ativos encontram-se contabilizados no patrimônio do Fundo no momento da respectiva alienação, portanto, as cotas de emissão do Fundo deixarão de ser negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A., a partir do encerramento do pregão do dia 02 de fevereiro de 2024.

Em 27 de março de 2024 por meio do fato relevante foi informado aos cotistas e ao mercado, que a liquidação do Fundo dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, em 27 de março de 2024, das cotas de emissão do RVBI detidas pelo Fundo, bem como do eventual saldo de caixa existente após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

Adicionalmente, foi realizada a alienação total dos ativos integrantes da carteira do Fundo, de modo que, para cada cota do Fundo detida pelos cotistas, serão entregues, em 27 de março de 2024, o montante total de R\$ 7,79716641, sendo: (a) R\$ 7,42383409 em cotas de emissão do RVBI, com base no valor de mercado de tais cotas no fechamento de 26 de março de 2024, correspondente a um fator de proporção de 0,08587431 cotas de emissão do RVBI por cota do Fundo, e (b) R\$ 0,37333181 em moeda corrente nacional.

17. Outros assuntos

VBI Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado: Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 10 de abril de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

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

Mudanças no ambiente regulatório

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 30 de junho de 2025.

A Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023, promoveu alterações pontuais e prorrogou o início da vigência da Resolução CVM 175, de 03 de abril para 02 de outubro de 2023.

A Resolução CVM nº 184, 31 de maio 2023, promoveu alterações pontuais sobre a Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022.

A Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023, promoveu alterações pontuais sobre a Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022.

A Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024, promoveu alterações pontuais e prorrogou o início da adaptação da Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022.

18. Prestação de outros serviços

De acordo com a Instrução CVM nº 162/22, registre-se que a administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

19. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes.

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

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

* * *