

## HGFF11 | PÁTRIA IMOBILIÁRIO FOF

## FATO RELEVANTE

O BANCO GENIAL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Administrador”), na qualidade de administrador do PÁTRIA IMOBILIÁRIO FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.784.898/0001-22 (“Fundo”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

Em continuidade ao informado no [Fato Relevante do Fundo](#) e no [Termo de Apuração e Ata de Assembleia Geral Extraordinária](#), ambos datados de 12 de agosto de 2025, comunicamos a conclusão do processo de reorganização do Fundo.

A totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo foi alienada ao VBI REITS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.457/0001-71 (“RVBI”), utilizando como base de valor de venda, os valores dos ativos registrados no balanço patrimonial do Fundo na data-base de 29 de setembro de 2025<sup>1</sup> com utilização, pelo Fundo, dos créditos decorrentes dessa alienação para subscrição e integralização de cotas de emissão do RVBI mediante compensação ao valor de **R\$ 74,27 por cota**, conforme previamente divulgado nos documentos públicos da oferta do RVBI. Dessa forma, o Fundo será liquidado e para cada cota detida pelos cotistas, será entregue, até 14 de outubro de 2025, **o montante total equivalente a R\$ 71,04670108 (Valor de Liquidação)**, composto pela soma das seguintes parcelas:

- (a) **Parcela A: R\$ 69,06381092/cota em recibos de cotas de emissão do RVBI**, calculado com base no **valor de mercado das cotas do RVBI na data de fechamento de 1º de outubro de 2025**, que foi de **R\$ 64,15 por cota** correspondente a um fator de proporção de 1,07659877 cotas de emissão do RVBI por cota do Fundo;
- (b) **Parcela B: R\$ 1,98289016/cota em moeda corrente nacional**, a ser amortizada diretamente aos cotistas líquida de eventual imposto de renda retido na fonte (IRRF).

Vale ainda lembrar que conforme previsto no [Fato Relevante do Fundo](#) publicado em 12 de agosto de 2025, entre os dias 22 de agosto de 2025 e 19 de setembro de 2025, os cotistas tiveram a oportunidade de informar ao Administrador por meio da Plataforma Cuore, o custo médio de aquisição das cotas, para fins de apuração do eventual valor do imposto de renda sobre a parcela tributável. O **Valor de Liquidação do Fundo** (soma das parcelas A e B) **será o preço utilizado pelo Administrador para apuração de eventual IRRF** (caso haja ganho de capital sobre o custo médio de aquisição informado pelos cotistas).

Para os cotistas que **não enviaram a Declaração de Custo Médio de Aquisição** será considerado o valor de **R\$ 62,01** (sessenta e dois reais e um centavo), correspondente ao **menor preço histórico de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3**.

O imposto de renda, se devido, será integralmente **retido na fonte** pelo Administrador e **descontado do valor a ser pago em moeda corrente nacional** (Parcela B) no momento da liquidação do fundo. Portanto, não será necessário qualquer recolhimento adicional por

<sup>1</sup> Valor da cota patrimonial do HGFF na data da alienação dos ativos era de R\$ 81,96.

parte do cotista, nem haverá possibilidade de compensação com outras operações realizadas com fundos imobiliários.

O Administrador **não se responsabiliza**, em nenhuma hipótese, por ajustes posteriores ou **eventual restituição de valores pagos a maior** decorrentes da **não entrega da Declaração de Custo Médio de Aquisição** por parte do cotista.

A liquidação ocorrerá de acordo com o seguinte cronograma estimado:

Evento	Data Estimada
Entrega dos recibos de cotas do RVBI para os cotistas do Fundo ( <b>Parcela A</b> )	<b>07/10/2025</b>
Finalização da liquidação do Fundo, com pagamento da amortização em dinheiro ( <b>Parcela B</b> )	<b>14/10/2025</b>
Conversão dos recibos de cotas do RVBI em cotas, com possibilidade de negociação	<b>15/10/2025</b>

Tendo em vista que a posição em cotas de fundos de investimento negociadas em bolsa sempre deve corresponder a um número inteiro, eventuais **frações de cotas do RVBI** recebidas pelos cotistas no processo de liquidação do Fundo serão objeto de **leilão na B3** conduzido pelo Administrador do RVBI ("**Leilão de Cotas Fracionárias**").

Os valores líquidos apurados com a venda dessas frações serão creditados diretamente nas contas dos respectivos cotistas. As **datas e demais informações** a respeito do leilão serão oportunamente divulgadas.

Cada cotista será responsável por **apurar e recolher imposto de renda** sobre eventual ganho de capital obtido com a venda da fração, considerando o **valor de custo de aquisição de cotas do RVBI** como base de cálculo.

Adicionalmente, o **custo de aquisição das cotas do RVBI** recebidas pelos cotistas no âmbito da liquidação do Fundo será de **R\$ 64,15** por cota, correspondente ao valor de fechamento em 01/10/2025. Esse valor deverá ser utilizado pelo cotista para fins de declaração de imposto de renda ou para cálculo de eventual ganho de capital em caso de alienação futura das cotas recebidas.

Com o objetivo de tornar as informações deste documento mais ilustrativas e acessíveis, apresentamos o Anexo A, que consolida os principais pontos da liquidação.

Permanecemos à disposição para esclarecimentos adicionais por meio do e-mail **liquidacaoohgf11@genial.com.vc** e também através do time de relacionamento com investidores da Pátria, pelo endereço **ri.re@patria.com**.

Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2025.

Atenciosamente,

**PATRIA**

GESTOR

**genial**

ADMINISTRADOR E  
ESCRITURADOR



# Anexo A – Relação de Troca e IR por ganho de capital em caso de liquidação do Fundo

# Relação de Troca – Consolidação HGFF11 → RVBI11

## Como foi definida a relação de troca?


A relação de troca foi definida com base na **cota patrimonial do HGFF em 29/09/2025** e na **cota patrimonial do RVBI utilizada na 3ª emissão**, que teve como referência a cota de agosto.

$$\text{Fator de Proporção} = \frac{\text{Cota Patrimonial do HGFF – Amortização (R\$)}}{\text{Cota Patrimonial do RVBI}}$$

$$\text{Fator de Proporção} = \frac{(81,96 - 1,9829)}{74,27} = \mathbf{1,0766}$$

Exemplo - Para cada 100 cotas do HGFF o cotista recebeu:

 107,66 cotas de RVBI

 R\$ 198,29 em moeda corrente, caso **não tenha havido retenção de IR na fonte**.

Note que no próximo slide, detalharemos o cálculo do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).

**Frações de cotas serão leiloadas**, e o valor correspondente será **pago em moeda corrente**. Informaremos sobre os próximos passos via fato relevante.

Comparativo de Cotas		
Indicador	HGFF11	RVBI11
Cota Patrimonial (base)	R\$ 81,96	R\$ 74,27
Cota a Mercado	R\$ 69,30	R\$ 64,15
Fator de Proporção	—	<b>1,0766</b>
Amortização em Dinheiro	—	<b>R\$ 1,9829</b>
Cotas Detidas (Exemplo: 100 HGFF)	100	<b>107 cotas RVBI</b>
Fração de cotas que serão leiloadas na B3 e amortizadas em dinheiro		<b>0,66 cotas</b>
Valor Recebido em Dinheiro	—	<b>R\$ 198,29</b>

# Amortização em Moeda Corrente e Retenção de IR:

Entre os dias 22/08 e 19/09, os cotistas do Fundo deveriam **informar seu Custo Médio de Aquisição** por meio da **plataforma Cuore**, disponibilizada pelo Administrador.

A tributação de Imposto de Renda na fonte seguiu os seguintes critérios:

1. Se o **valor informado** foi **MAIOR** que o **Valor de Liquidação** (R\$ 71,04/cota) → **Não houve retenção de IR.**
2. Se o **valor informado** foi **MENOR** que o **Valor de Liquidação** (R\$ 71,04/cota) → **Houve retenção de 20% de IR** sobre a **diferença** entre o **Valor de Liquidação** e o **Custo Médio informado.**
3. Se o cotista **não enviou o Custo Médio de Aquisição** foi considerado o **preço mínimo histórico de negociação** das cotas no mercado secundário da B3 (R\$ 62,01). Nesse caso, também **houve retenção de 20% de IR sobre a diferença entre o Valor de Liquidação e esse valor de referência.**

**Importante:** O valor do imposto, quando aplicável, foi integralmente **descontado do montante pago em moeda corrente nacional** na liquidação do fundo, a ser realizada em 14/10. Não é necessário que o cotista realize qualquer apuração adicional.

## CENÁRIO 1 - Custo Médio de Aquisição > Valor de Liquidação

Declarou PM?	SIM
Quantidade Cotas HGFF11 (exemplo)	100
Custo Médio Aquisição (exemplo)	R\$ 95,00
<b>Premissas para Liquidação</b>	
Valor de Liquidação	R\$ 71,04670108
Menor Cotação Histórica	R\$ 62,01
Valor de Liquidação em Cotas	R\$ 69,06381092
Valor de Liquidação em R\$	R\$ 1,98289016
IR detido na fonte por ganho de capital <sup>1</sup>	Sem pgto de IR
Valor a ser recebido após IR	R\$ 198,29

## CENÁRIO 2 - Custo Médio de Aquisição < Valor de Liquidação

Declarou PM?	SIM
Quantidade Cotas BARI11 (exemplo)	100
Custo Médio Aquisição (exemplo)	R\$ 65,00
<b>Premissas para Liquidação</b>	
Valor de Liquidação	R\$ 71,04670108
Menor Cotação Histórica	R\$ 62,01
Valor de Liquidação em Cotas	R\$ 69,06381092
Valor de Liquidação em R\$	R\$ 1,98289016
IR detido na fonte por ganho de capital <sup>1</sup>	R\$ 120,93
Valor a ser recebido após IR	R\$ 77,35

## CENÁRIO 3 - Cotista não declarou Custo Médio de Aquisição

Declarou PM?	NÃO
Quantidade Cotas BARI11 (exemplo)	100
Custo Médio Aquisição	R\$ 62,01
<b>Premissas para Liquidação</b>	
Valor de Liquidação	R\$ 71,04670108
Menor Cotação Histórica	R\$ 62,01
Valor de Liquidação em Cotas	R\$ 69,06381092
Valor de Liquidação em R\$	R\$ 1,98289016
IR detido na fonte por ganho de capital <sup>1</sup>	R\$ 180,73
Valor a ser recebido após IR	R\$ 17,55

A partir de 15/10, os cotistas de HGFF11 passarão a deter **cotas do RVBI11**. O **preço de aquisição** dessas novas cotas foi definido com base no valor de mercado anterior à entrega dos recibos, sendo **R\$ 64,15 por cota**. Esse valor deverá ser utilizado como novo preço de aquisição nas futuras declarações de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).