

VBI Reits  
Multiestratégia  
Fundo de  
Investimento  
Imobiliário -  
Responsabilidade  
Limitada

CNPJ: 35.507.457/0001-71

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

**Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025**

# Conteúdo

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b> | <b>3</b>  |
| <b>Balanços patrimoniais</b>                                                    | <b>7</b>  |
| <b>Demonstrações de resultados</b>                                              | <b>8</b>  |
| <b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>                        | <b>10</b> |
| <b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>                          | <b>11</b> |



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Verbo Divino, 1400, Conjunto Térreo ao 801 - parte  
Chácara Santo Antonio, CEP 04719-911  
Telefone 55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora do**

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

*São Paulo - SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 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, incluindo as políticas contábeis materiais 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 VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 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.



## Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele 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.

## Investimentos em Cotas de Fundo de Investimento imobiliário

Veja nota explicativa nº 6 das demonstrações financeiras

### Principal assunto de auditoria

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía 93,75% de seu patrimônio líquido representado por cotas de fundo de investimento imobiliário mensurados ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas, ou pelo valor da cota divulgado pelos respectivos administradores dos fundos investidos. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das 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:

- recalculamos a valorização dos ativos financeiros com base em preços disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independentes ou com base nas cotas divulgadas pelo seus respectivos administradores;
- obtivemos as últimas demonstrações financeiras auditadas disponíveis dos fundos investidos na data-base de nossa auditoria, avaliamos de acordo com o composição e perfil de risco dos investimentos, os assuntos significativos que possam impactar os ativos do Fundo auditado;
- avaliação da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações nos fundo Investidos; e
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, concluímos pela existência e pela adequação dos critérios utilizados na valorização das cotas de fundo de investimento imobiliário, assim como suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

## 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos



éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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, 26 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6 SP

William Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP-281835/O-2

Balancos patrimoniais  
Em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais

| Ativo                                        | Nota      | 30/06/2025     | % PL           | 30/06/2024     | % PL           |
|----------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                            |           |                |                |                |                |
| Caixas e equivalentes de caixa               |           |                |                |                |                |
| Disponibilidades                             | 5         | 1              | 0,00%          | 1              | 0,00%          |
| Cotas de fundo de renda fixa                 | 5         | 16.313         | 2,10%          | 14.536         | 1,70%          |
| Aplicações Financeiras                       |           |                |                |                |                |
| De natureza não imobiliária                  |           |                |                |                |                |
| Certificados de recebíveis imobiliários      | 7         | 41.584         | 5,36%          | 127.016        | 14,88%         |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário   | 6         | 727.527        | 93,75%         | 721.026        | 84,46%         |
| Contas a receber                             |           |                |                |                |                |
| Outros valores a receber                     |           | 316            | 0,04%          | 1.410          | 0,17%          |
| Negociação e intermediação de valores        |           | 3.657          | 0,47%          | 1.567          | 0,18%          |
| Outros créditos                              |           | 35             | 0,00%          | 50             | 0,01%          |
|                                              |           | <b>789.433</b> | <b>101,72%</b> | <b>865.606</b> | <b>101,40%</b> |
| <b>Total do ativo</b>                        |           | <b>789.433</b> | <b>101,72%</b> | <b>865.606</b> | <b>101,40%</b> |
|                                              |           |                |                |                |                |
| Passivo                                      | Nota      | 30/06/2025     | % PL           | 30/06/2024     | % PL           |
| <b>Circulante</b>                            |           |                |                |                |                |
| Rendimentos a distribuir                     | 9         | 7.193          | 0,93%          | 7.741          | 0,91%          |
| Taxa de administração e gestão               | 8         | 491            | 0,06%          | 544            | 0,06%          |
| Auditoria e custódia                         |           | 115            | 0,01%          | 52             | 0,01%          |
| Negociação e intermediação de valores        |           | 5.589          | 0,72%          | -              | 0,00%          |
| Provisões e contas a pagar                   |           | -              | 0,00%          | 137            | 0,02%          |
| Taxa de performance                          | 8         | -              | 0,00%          | 2.054          | 0,24%          |
| Outros pagar a valores                       |           | -              | 0,00%          | 1.410          | 0,17%          |
|                                              |           | <b>13.388</b>  | <b>1,72%</b>   | <b>11.938</b>  | <b>1,41%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                      |           | <b>13.388</b>  | <b>1,72%</b>   | <b>11.938</b>  | <b>1,41%</b>   |
|                                              |           |                |                |                |                |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    | <b>10</b> |                |                |                |                |
| Cotas integralizadas                         |           | 894.089        | 115,21%        | 894.089        | 105,00%        |
| Gastos com colocação de cotas                |           | (5.744)        | (0,74%)        | (5.778)        | (1,00%)        |
| Distribuição de rendimentos a cotistas       |           | (168.319)      | (21,69%)       | (78.897)       | (9,00%)        |
| Lucros acumulados                            |           | 56.019         | 7,22%          | 44.255         | 5,00%          |
|                                              |           | <b>776.045</b> | <b>100,00%</b> | <b>853.669</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |           | <b>776.045</b> | <b>100,00%</b> | <b>853.669</b> | <b>100,00%</b> |
|                                              |           |                |                |                |                |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |           | <b>789.433</b> | <b>101,72%</b> | <b>865.606</b> | <b>101,41%</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações do resultado**  
**Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

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

|                                                                               | Nota   | 30/06/2025        | 30/06/2024        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                             |        |                   |                   |
| Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                   | 7      | 16.040            | 16.786            |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)      | 7      | 362               | (5.781)           |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)        | 7      | (1.786)           | 4.503             |
| Dividendos de cotas de fundos imobiliários (FII)                              | 6      | 74.216            | 27.230            |
| Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) | 6      | 8.336             | 4.161             |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)                   | 6      | (77.592)          | (23.158)          |
| Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)        | 12     | (1.779)           | (892)             |
|                                                                               |        | <b>17.797</b>     | <b>22.849</b>     |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                           |        | <b>17.797</b>     | <b>22.849</b>     |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                              |        |                   |                   |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                      | 5      | 2.898             | 1.607             |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                        | 12     | (1.843)           | (341)             |
|                                                                               |        | <b>1.055</b>      | <b>1.266</b>      |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                       |        |                   |                   |
| Despesa de consultoria                                                        | 12     | (231)             | (33)              |
| Despesas de auditoria e custódia                                              | 12     | (352)             | (105)             |
| Taxa de administração e gestão                                                | 8 e 12 | (6.280)           | (2.870)           |
| Taxa de fiscalização da CVM                                                   | 12     | (59)              | (26)              |
| Taxa de performance                                                           | 8 e 12 | -                 | (2.054)           |
| Outras despesas operacionais                                                  | 12     | (167)             | (191)             |
|                                                                               |        | <b>(7.089)</b>    | <b>(5.279)</b>    |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                             |        | <b>11.763</b>     | <b>18.836</b>     |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                                      |        | <b>10.276.012</b> | <b>10.276.012</b> |
| <b>Lucro por cota - R\$</b>                                                   |        | <b>1,14</b>       | <b>1,83</b>       |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                                        |        | <b>75,52</b>      | <b>83,07</b>      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VBI Reits Multiestrategia Fundo de Investimento Imobiliario - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ:35.507.457/0001-71**  
**(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 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

|                                      | Nota | Cotas<br>integralizadas | Gastos com<br>colocação de<br>cotas | Distribuição de<br>rendimentos | Lucros<br>acumulados | Total          |
|--------------------------------------|------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>Saldos em 30 de junho de 2023</b> |      | <b>144.000</b>          | <b>(5.450)</b>                      | <b>(39.482)</b>                | <b>25.419</b>        | <b>124.487</b> |
| Cotas integralizadas                 | 10   | 750.089                 | -                                   | -                              | -                    | 750.089        |
| Gastos com colocação de cotas        | 10.a | -                       | (328)                               | -                              | -                    | (328)          |
| Distribuição de rendimentos          | 9    | -                       | -                                   | (39.415)                       | -                    | (39.415)       |
| Resultado do exercício               |      | -                       | -                                   | -                              | 18.836               | 18.836         |
| <b>Saldos em 30 de junho de 2024</b> | 10   | <b>894.089</b>          | <b>(5.778)</b>                      | <b>(78.897)</b>                | <b>44.255</b>        | <b>853.669</b> |
| Gastos com colocação de cotas        | 10.a | -                       | 34                                  | -                              | -                    | 34             |
| Distribuição de rendimentos          | 9    | -                       | -                                   | (89.422)                       | -                    | (89.422)       |
| Resultado do exercício               |      | -                       | -                                   | -                              | 11.763               | 11.763         |
| <b>Saldos em 30 de junho de 2025</b> | 10   | <b>894.089</b>          | <b>(5.744)</b>                      | <b>(168.319)</b>               | <b>56.019</b>        | <b>776.045</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ:35.507.457/0001-71****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)****Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

|                                                                                                    | <b>30/06/2025</b> | <b>30/06/2024</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                                  |                   |                   |
| Rendimentos de renda fixa                                                                          | 2.898             | 1.607             |
| Pagamento de taxa de escrituração                                                                  | (64)              | (127)             |
| Pagamento de taxa administração e gestão                                                           | (6.333)           | (2.428)           |
| Pagamento de taxa performance                                                                      | (2.054)           | -                 |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM                                                           | (351)             | (50)              |
| Pagamento de despesas de bovespa                                                                   | (33)              | (14)              |
| Pagamento de despesas anbima                                                                       | (6)               | (4)               |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia                                                      | (289)             | (93)              |
| Pagamento de despesas de consultoria                                                               | (231)             | (33)              |
| Pagamento de honorários advocatícios                                                               | (38)              | (5)               |
| Pagamento de despesas bancárias                                                                    | (1)               | (1)               |
| Pagamento de IR sobre resgate de títulos de renda fixa                                             | (1.843)           | (341)             |
| Pagamentos (recebimentos) diversos                                                                 | (71)              | (22)              |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                                   | <b>(8.416)</b>    | <b>(1.511)</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                                               |                   |                   |
| Dividendos recebidos de cotas de fundos imobiliários (FII)                                         | 74.216            | 27.230            |
| Recebimento de amortizações de cotas de fundos imobiliários (FII)                                  | 917               | -                 |
| Aquisições de cotas de fundo imobiliário                                                           | (85.964)          | (264.634)         |
| Vendas de cotas de fundo imobiliário                                                               | 64.195            | 136.739           |
| Pagamento de IR sobre dividendos recebidos                                                         | (1.779)           | (892)             |
| Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                                        | (28.628)          | (1.136)           |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                                             | 46.012            | 49.649            |
| Recebimento de amortizações, juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários | 31.198            | 25.915            |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>                                       | <b>100.167</b>    | <b>(27.130)</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                                              |                   |                   |
| Cotas integralizadas                                                                               | -                 | 74.843            |
| Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas                                           | (4)               | (290)             |
| Pagamento de rendimentos aos cotistas                                                              | (89.970)          | (32.909)          |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                                               | <b>(89.974)</b>   | <b>41.644</b>     |
| <b>Variação de caixa e equivalentes de caixa</b>                                                   | <b>1.777</b>      | <b>13.003</b>     |
| <b>Caixa e equivalente de caixa - início do exercício</b>                                          | <b>14.537</b>     | <b>1.534</b>      |
| <b>Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício</b>                                             | <b>16.314</b>     | <b>14.537</b>     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VBI Reits Multiestrategia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

## **1 Contexto operacional**

O **VBI Reits Multiestrategia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** (“**Fundo**”), foi constituído em 31 de outubro de 2019, tendo iniciado suas atividades em 4 de fevereiro de 2020. É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), e complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”):

- (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação aplicável;
- (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (v) letras hipotecárias;
- (vi) letras de crédito imobiliário; e
- (vii) letras imobiliárias garantidas.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador ou gestor, não sendo possível assegurar que haverá distribuição de proventos ou eventuais compradores para as cotas.

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 4.

A gestão do Fundo é prestada pela Pátria VBI Securities Ltda. (“Gestora”) e a administração compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada  
(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

encontra 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. O administrador do Fundo juntamente com o gestor 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 30 de junho de 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RVBI11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de junho de 2025 com o valor de R\$ 65,40 (sessenta e cinco reais e quarenta centavos) e em 28 de junho de 2024 com o valor de 72,57 (setenta e dois reais e cinquenta e sete centavos).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

## **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram apresentadas e estão sendo elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11, e Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, 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 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 26 de setembro de 2025.

## **3 Resumo das políticas contábeis materiais e critério de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração 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 estende a valor justo. Os resultados efetivos podem variar em relação à essa estimativa.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

**3.1 Classificação ativos e circulante e não circulante**

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.

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

Em seu reconhecimento inicial todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- **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.
- **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 proveniente das propriedades para investimento.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

- 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.

(v) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(i) Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

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 retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

**3.3 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 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 de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.4 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.5 Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e 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.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

### **3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas 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 considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados 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 na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "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 exercício, dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

### **3.8 Partes relacionadas**

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

## **4 Riscos associados ao Fundo**

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

### **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.

### **Riscos referentes ao ambiente macroeconômico**

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (a) política monetária, cambial e taxas de juros; (b) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; (c) greve de portos, alfândegas e receita federal; (d) inflação; (e) instabilidade social; (f) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (g) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (h) racionamento de energia elétrica; e (i) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

**Fatores macroeconômicos relevantes:** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o administradora, o gestor, o escriturador e o custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

**Riscos de influência de mercados de outros países:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. 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) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Riscos de flutuações de preço:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

**Riscos referentes ao Fundo**

**Risco relacionado com o objetivo preponderante de investimento do Fundo:** O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

**Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento:** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que a liquidação do Fundo poderá ser realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos, caso imobiliários. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

**Risco relativo à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da gestão e a administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

**Risco relativo ao procedimento de aquisição ou alienação de ativos:** O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos. O processo de aquisição dos Ativos depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pela Administradora e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos, ou então não poderá adquirir Ativos nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade.

**Risco da carteira e da sua concentração:** O Fundo não possui objetivo de investir em um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pela Consultora Imobiliária e adquiridos pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento, podendo a Consultora Imobiliária não encontrar ativos atrativos dentro

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

**Risco relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos do Fundo:** Os ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pela Consultora Imobiliária, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**Risco tributário:** As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, podendo sujeitar, nesse caso, o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 100 cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos cotistas desenquadrados.

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

**Risco tributário relacionado a CRI LH, LCI e LIG:** O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**Risco do prazo:** Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado na maioria dos casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

**Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI:** O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Riscos relativos às operações de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:** Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

**Risco de concentração de propriedade de cotas por um mesmo cotista:** Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) 50 das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

**Risco de governança:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas: (a) a administradora e/ou gestora e/ou a consultora imobiliária; (b) os sócios, diretores e funcionários da administradora e/ou da gestora e/ou da consultora imobiliária; (c) empresas ligadas a administradora e/ou a gestora e/ou a consultora imobiliária, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas.

**Risco de liquidação antecipada do Fundo:** O regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que a liquidação do Fundo poderá ser realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. No caso de aprovação em assembleia geral de cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os cotistas receberão os ativos.

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

**Risco de conflito de interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de cotistas. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico da administradora, da gestora e/ou da consultora imobiliária. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

**Risco de diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, caso os cotistas não exerçam o seu direito de preferência, incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

**Risco do investimento nos ativos financeiros:** O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Risco de mercado dos ativos financeiros:** Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das Cotas.

**Risco de crédito dos ativos financeiros:** As obrigações decorrentes dos ativos financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

**Risco jurídico:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Risco de decisões judiciais desfavoráveis:** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais cotistas que não subscreverem e integralizarem

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

**Risco regulatório:** A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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 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.

**Risco decorrente de alterações do regulamento:** O regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, da ANBIMA, da B3 e/ou dos demais reguladores, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, da ANBIMA, da B3 e/ou dos demais reguladores ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

**Riscos do uso de derivativos:** O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

**Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento nos ativos:** O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus Ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Administradora decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

**Risco relacionado às garantias dos ativos:** Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Risco de cobrança dos ativos do Fundo, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido:** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A administradora, o Gestor, a Consultora Imobiliária, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**Risco relativo à não substituição da administradora, do gestor, da consultora imobiliária ou do custodiante:** Durante a vigência do Fundo, o Gestor ou a Consultora Imobiliária poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

**Riscos de alterações nas práticas contábeis:** As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

**Riscos de eventuais reclamações de terceiros:** O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes do Patrimônio do Fundo sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se o Patrimônio do Fundo não for suficiente para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

**Riscos relacionados ao gestor e à consultora imobiliária:** A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho da Consultora Imobiliária e do Gestor na realização de suas atividades. Não há garantias de que a Consultora Imobiliária e o Gestor permanecerão nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Gestor e/ou da Consultora Imobiliária de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição e a inaptidão da Administradora em contratar outro Gestor e/ou Consultora Imobiliária com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

**Risco relativo às informações disponíveis sobre os fundos investidos:** o Fundo investirá em cotas de outros fundos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais fundos, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos investidos. O Gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais fundos investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos investidos poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

**Risco operacional:** os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Investidores. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, do Gestor, da Consultora Imobiliária, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Investidores.

**Riscos referentes ao setor de atuação do fundo e dos fundos investidos**

**Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo:** Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos ativos poderão ser adversamente afetados.

**Riscos relacionados a passivos contingentes ou não identificados:** No processo de aquisição dos ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

**Risco de crédito dos ativos:** O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda pelos imóveis. A Administradora, a Consultora Imobiliária e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

**Risco de desastres naturais e sinistro:** A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos diretos ou indiretos aos Ativos integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis, quando for o caso, será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

**Riscos relacionados à regularidade de área construída:** A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis que eventualmente integrem a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

**Risco de desapropriação:** De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

**Risco de desvalorização:** Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. Adicionalmente, o preço dos Ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, pela administradora, pela Consultora Imobiliária, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

**Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel:** A rentabilidade dos imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Risco de alterações na lei do inquilinato:** As receitas do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe decorrem em dada medida de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo ou pelos veículos que este investe. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), definitiva ou temporariamente, o patrimônio

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

**Riscos ambientais:** Os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

**Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário:** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos imóveis, pelo Fundo ou por veículos por este investidos, poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos poderão ter que ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas poderá ser impactada adversamente.

**Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas aos Ativos integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

**5 Caixa e equivalentes de caixa**

Em 30 de junho de 2025, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por conta corrente na BRL Trust DTVM S.A., no montante de R\$ 1 (R\$ 1 em 2024).

As aplicações em cotas de fundo em renda fixa são compostas conforme quadro abaixo:

|                                           | <b>Administradora</b> | <b>30 de junho de 2025</b> |                     | <b>30 de junho de 2024</b> |                     |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|
|                                           |                       | <b>Valor de mercado</b>    | <b>% sobre o PL</b> | <b>Valor de mercado</b>    | <b>% sobre o PL</b> |
| FICFI ITAU TOP Renda Fixa Referenciado DI | Itaú Unibanco         | 16.313                     | 2,10%               | 14.536                     | 1,70%               |
|                                           |                       | <b>16.313</b>              | <b>2,10%</b>        | <b>14.536</b>              | <b>1,70%</b>        |

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em cotas de Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento 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 dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteira estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo apropriou receitas com cotas de fundos de renda fixa no valor de R\$ 2.898 (R\$ 1.607 em 2024), registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros – Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

**6 Cotas de fundos de investimento imobiliário**

As cotas de fundos de investimento imobiliário são mensuradas através ajuste ao valor justo por meio do resultado e são registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado ao valor de mercado diariamente, pela variação no valor das cotas divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A mensuração das cotas de fundos de investimento não negociados em bolsa são obtidos por meio do valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido.

As aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

**Em 30 de junho de 2025**

| <b>Fundo</b>                                 | <b>Quantidade</b> | <b>% das cotas detidas</b> | <b>Valor de Mercado</b> | <b>% PL</b> |
|----------------------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------|-------------|
| FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)            | 27.021            | 0,57%                      | 2.342                   | 0,30%       |
| Autonomy Edifícios Corporativos FII (AIEC11) | 140.118           | 2,90%                      | 6.388                   | 0,83%       |
| Alianza Trust Ri FII (ALZR11)                | 236.740           | 0,19%                      | 2.393                   | 0,32%       |
| Navi Residencial FII (APTO11)                | 479.789           | 10,40%                     | 4.040                   | 0,52%       |
| FII Vbi Rendimentos Imob I (BARI11)          | 57.669            | 1,24%                      | 4.556                   | 0,59%       |
| Brio Crédito Estruturado - FII (BICE11)      | 15.733            | 11,79%                     | 14.160                  | 1,82%       |
| Catuaí Vbi FII (BLCA11)                      | 8.445             | 0,53%                      | 817                     | 0,11%       |
| Btg Shoppings FII (BPML11)                   | 134.573           | 1,81%                      | 10.769                  | 1,39%       |
| Bc Fund FII (BRCR11)                         | 20.510            | 0,08%                      | 867                     | 0,11%       |

**VBI Reits Multiestrategia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

| <b>Fundo</b>                                           | <b>Quantidade</b> | <b>% das cotas detidas</b> | <b>Valor de Mercado</b> | <b>% PL</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------|-------------|
| Btg Crédito Imob FII (BTCI11)                          | 45.970            | 0,05%                      | 424                     | 0,05%       |
| Cenesp FII (CNES11)                                    | 80.510            | 0,24%                      | 90                      | 0,01%       |
| FII Capitânia Shopp (CPSH11)                           | 2.448.950         | 3,07%                      | 23.730                  | 3,06%       |
| FII Vbi Cri (CVBI11)                                   | 78.673            | 0,71%                      | 6.637                   | 0,86%       |
| Daycoval Real Estate Multiestrategia FII RL (DAYM11)   | 1.505.070         | 8,80%                      | 6.171                   | 0,80%       |
| Emet Multiestrategia FI Imobiliario RL (EMET11)        | 118.980           | 2,38%                      | 1.129                   | 0,15%       |
| Eqi Cri FII (EQIR11)                                   | 690.808           | 6,33%                      | 5.444                   | 0,70%       |
| Exes Cri FII (EXES11)                                  | 216.110           | 3,04%                      | 2.031                   | 0,26%       |
| Game11 FII (GAME11)                                    | 2.976.684         | 13,72%                     | 26.106                  | 3,36%       |
| FII Gare (GARE11)                                      | 1.398.729         | 0,95%                      | 12.547                  | 1,62%       |
| Galapagos Cri FII (GCRI11)                             | 63.218            | 4,35%                      | 4.103                   | 0,53%       |
| Ggr Covepi Renda FII (GGRC11)                          | 316.440           | 0,21%                      | 3.193                   | 0,41%       |
| Icatu Van Gru L FII RL (GRUL11)                        | 800.000           | 3,24%                      | 6.720                   | 0,87%       |
| Gazit Malls FII (GZIT11)                               | 381.944           | 1,75%                      | 17.569                  | 2,26%       |
| Cshg Recebíveis Imobiliários FII (HGCR11)              | 64.958            | 0,42%                      | 6.148                   | 0,79%       |
| Hedge Recebíveis Imobiliários FII (HREC11)             | 1.442.774         | 2,79%                      | 12.105                  | 1,56%       |
| Cri Brei FII (IBCR11)                                  | 34.782            | 3,63%                      | 2.028                   | 0,26%       |
| Tivio Renda Imobiliária (INDE11)                       | 22.370            | 0,14%                      | 2.299                   | 0,30%       |
| Inter Desenvolvimento FII Resp Limitada Única (INDE17) | 46.171            | 10,31%                     | 4.745                   | 0,61%       |
| Inter Desenvolvimento FII Resp Limitada Única (INDE21) | 14.418            | 3,22%                      | 1.482                   | 0,19%       |
| Inter Desenvolvimento FII Resp Limitada Única (INDE23) | 14.346            | 3,20%                      | 1.474                   | 0,19%       |
| Js Real Estate Multigestão FII (JSRE11)                | 107.814           | 0,52%                      | 7.169                   | 0,92%       |
| Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários FII (KIVO11)    | 117.592           | 5,29%                      | 8.267                   | 1,07%       |
| Kinea Índices De Preços FII (KNIP11)                   | 95.771            | 0,12%                      | 8.714                   | 1,12%       |
| Kinea Renda Imobiliária FII (KNRI11)                   | 7.503             | 0,03%                      | 1.083                   | 0,14%       |
| Vbi Logístico FII (LVBI11)                             | 18.726            | 0,12%                      | 1.926                   | 0,25%       |
| Mauá Capital Logística (MCLO11)                        | 150.000           | 0,12%                      | 1.575                   | 0,20%       |
| Mauá Capital Real Estate (MCRE11)                      | 2.697.125         | 2,42%                      | 22.926                  | 2,95%       |
| Mogno Hotéis FII (MGHT11)                              | 85.155            | 6,48%                      | 1.487                   | 0,19%       |
| Mogno Renda Urbana FII (MGRI11)                        | 236.400           | 86,15%                     | 25.782                  | 3,32%       |
| Maresias Oportunidades Imobiliarias FII (MMVE11)       | 49.938            | 10,21%                     | 7.865                   | 1,01%       |
| Navi Total Re FII (NAV11)                              | 65.147            | 10,64%                     | 4.753                   | 0,61%       |
| Newport Logística FII (NEWL11)                         | 48.719            | 1,73%                      | 5.171                   | 0,67%       |
| Hns Lourdes FII (NSLU11)                               | 30.283            | 2,34%                      | 5.057                   | 0,65%       |
| Vbi Prime FII (PVBI11)                                 | 710.014           | 2,62%                      | 54.089                  | 6,97%       |
| Rio Bravo FII (RBFF11)                                 | 12.426            | 0,33%                      | 650                     | 0,08%       |
| Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade FII (RBHG11)  | 110.266           | 5,09%                      | 7.286                   | 0,94%       |
| FI Imobiliário RBR Rendimento High Grade (RBRK11)      | 20.138            | 1,27%                      | 2.118                   | 0,27%       |
| Rbr Log FII (RBRL11)                                   | 93.389            | 1,40%                      | 7.395                   | 0,95%       |
| Rbr High Grade FII (RBRR11)                            | 37.386            | 0,25%                      | 3.326                   | 0,43%       |
| FII Rooftop I (ROOF11)                                 | 4.915             | 6,34%                      | 1.899                   | 0,24%       |
| Suno Fundo de FII (SNFF11)                             | 274.477           | 6,83%                      | 19.894                  | 2,56%       |
| Tellus Properties FII (TEPP11)                         | 128.311           | 3,04%                      | 10.837                  | 1,40%       |
| FII TG Ativo Real (TGAR11)                             | 304.276           | 1,29%                      | 28.054                  | 3,61%       |
| Trx Real Estate FII (TRXF11)                           | 627.346           | 3,13%                      | 64.397                  | 8,30%       |
| FII Tivio Renda Imobiliária (TVRI11)                   | 61.750            | 0,39%                      | 5.816                   | 0,75%       |
| Urca Prime Renda Fi Imobiliário (URPR11)               | 17.180            | 0,15%                      | 693                     | 0,09%       |
| Valora Cri Cdi FII (VGIR11)                            | 81.620            | 0,06%                      | 788                     | 0,10%       |
| Valora Renda (VGRI11)                                  | 1.700.000         | 4,85%                      | 14.501                  | 1,87%       |

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

| <b>Fundo</b>                                   | <b>Quantidade</b> | <b>% das cotas detidas</b> | <b>Valor de Mercado</b> | <b>% PL</b>   |
|------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------|---------------|
| Fator Verita FII (VRTA11)                      | 11.160            | 0,07%                      | 911                     | 0,12%         |
| Fator Verita Multiestratégia FII (VRTM11)      | 1.749.643         | 3,72%                      | 12.422                  | 1,60%         |
| Versalhes Recebíveis Imobiliários FII (VSLH11) | 440.792           | 1,48%                      | 1.283                   | 0,17%         |
| WHG Real Estate FII (WHGR11)                   | 509.165           | 1,65%                      | 4.516                   | 0,58%         |
| Xp Malls FII (XPML11)                          | 103.692           | 0,18%                      | 10.800                  | 1,39%         |
| FII Zavit Crédito Imobiliário (ZAVC11)         | 500.000           | 13,96%                     | 4.500                   | 0,58%         |
| FII Zavit Real Estate Fund (ZAVI11)            | 40.029            | 3,41%                      | 3.620                   | 0,47%         |
| Roma FII Responsabilidade Limitada             | 10.000            | 9,91%                      | 900                     | 0,12%         |
| Vbi Renda Preferencial FII                     | 1.500             | 0,16%                      | 160                     | 0,02%         |
| CVPAR Fundo de investimento Imobiliário de CRI | 576.299           | 89,46%                     | 53.098                  | 6,84%         |
| Mauá Capital Logística Feeder FII - RL         | 150.000           | 0,19%                      | 1.561                   | 0,20%         |
| Mezanino Estruturado FII                       | 73.231            | 100,00%                    | 9.293                   | 1,20%         |
| Mogno Properties FII                           | 38.000            | 13,85%                     | 2.415                   | 0,31%         |
| More Crédito Imobiliário FII                   | 2.830.199         | 35,42%                     | 28.975                  | 3,73%         |
| Prazo - FII                                    | 330.056           | 22,30%                     | 20.318                  | 2,62%         |
| Prime Hotels FII                               | 212.884           | 100,00%                    | 33.714                  | 4,34%         |
| Rbr Prime Offices - FII Resp Ltda              | 221.521           | 13,94%                     | 22.040                  | 2,84%         |
| Zavir Crédito Imobiliário FII                  | 96.619            | 2,70%                      | 976                     | 0,13%         |
| <b>Total:</b>                                  | <b>29.670.960</b> |                            | <b>727.527</b>          | <b>93,75%</b> |

**Em 30 de junho de 2024**

| <b>Fundo</b>                                                | <b>Quantidade</b> | <b>% das cotas detidas</b> | <b>Valor de Mercado</b> | <b>% PL</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------|-------------|
| FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)                           | 27.557            | 0,59%                      | 1.928                   | 0,23%       |
| Autonomy Edifícios Corporativos FII (AIEC11)                | 140.118           | 2,90%                      | 7.664                   | 0,90%       |
| Alianza Trust Ri FII (ALZR11)                               | 17.472            | 0,14%                      | 1.895                   | 0,22%       |
| Alianza Trust Ri FII (ALZR13)                               | 6.201             | 0,05%                      | 672                     | 0,08%       |
| Navi Residencial FII (APTO11)                               | 685.975           | 14,87%                     | 6.544                   | 0,77%       |
| Asa Metropolis FII (ASMT11)                                 | 150.507           | 13,92%                     | 5.945                   | 0,70%       |
| FII Vbi Rendimentos Imob I (BARI11)                         | 57.669            | 1,24%                      | 4.899                   | 0,57%       |
| Brio Crédito Estruturado - FII (BICE11)                     | 13.803            | 13,16%                     | 13.527                  | 1,58%       |
| Catuaí Vbi FII (BLCA11)                                     | 8.445             | 0,53%                      | 845                     | 0,10%       |
| Bluemacaw Logística FII (BLMG11)                            | 267.570           | 6,27%                      | 10.478                  | 1,23%       |
| Btgp Shoppings FII (BPML11)                                 | 134.573           | 1,81%                      | 12.919                  | 1,51%       |
| Bc Fund FII (BRCR11)                                        | 20.510            | 0,08%                      | 1.046                   | 0,12%       |
| Btg Crédito Imob FII (BTCI11)                               | 45.970            | 0,05%                      | 462                     | 0,05%       |
| Cenesp FII (CNES11)                                         | 80.510            | 0,24%                      | 125                     | 0,01%       |
| FII Capitânia Shopp (CPSH11)                                | 2.448.950         | 3,83%                      | 26.204                  | 3,07%       |
| FII Vbi Cri (CVBI11)                                        | 78.673            | 0,71%                      | 7.394                   | 0,87%       |
| Emet Multi FII (EMET15)                                     | 200.000           | 6,26%                      | 2.000                   | 0,23%       |
| Emet Multi FII (EMET17)                                     | 500.000           | 15,65%                     | 5.000                   | 0,59%       |
| Eqi Cri FII (EQIR11)                                        | 690.808           | 6,33%                      | 6.210                   | 0,73%       |
| Exes Cri FII (EXES11)                                       | 216.110           | 3,68%                      | 2.129                   | 0,25%       |
| FII Fator Renda Estruturada (FAOE11)                        | 5.000             | 8,94%                      | 5.000                   | 0,59%       |
| Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - FII (FLCR11) | 623               | 0,10%                      | 61                      | 0,01%       |
| Game11 FII (GAME11)                                         | 2.976.684         | 13,72%                     | 26.969                  | 3,16%       |
| FII Gare (GARE11)                                           | 1.398.729         | 1,11%                      | 12.672                  | 1,48%       |

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

| <b>Fundo</b>                                            | <b>Quantidade</b> | <b>% das cotas detidas</b> | <b>Valor de Mercado</b> | <b>% PL</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------|-------------|
| Galapagos Cri FII (GCRI11)                              | 63.218            | 4,35%                      | 4.676                   | 0,55%       |
| Ggr Covepi Renda FII (GGRC11)                           | 316.440           | 0,30%                      | 3.430                   | 0,40%       |
| General Shopping E Outlets Do Brasil FII (GSFI11)       | 560.000           | 0,64%                      | 4.368                   | 0,51%       |
| Gazit Malls FII (GZIT11)                                | 381.944           | 1,75%                      | 21.847                  | 2,56%       |
| Hedge Paladin Design Offices FII (HDOF11)               | 122.000           | 5,93%                      | 14.030                  | 1,64%       |
| Cshg Recebíveis Imobiliários FII (HGCR11)               | 64.958            | 0,42%                      | 6.808                   | 0,80%       |
| Hedge Recebíveis Imobiliários FII (HREC11)              | 1.442.774         | 2,80%                      | 12.076                  | 1,41%       |
| Cri Brei FII (IBCR11)                                   | 34.782            | 3,63%                      | 2.518                   | 0,29%       |
| Tivio Renda Imobiliária (INDE11)                        | 22.370            | 0,14%                      | 2.299                   | 0,27%       |
| Js Real Estate Multigestão FII (JSRE11)                 | 107.814           | 0,52%                      | 7.191                   | 0,84%       |
| Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários FII (KIVO11)     | 117.592           | 5,29%                      | 10.047                  | 1,18%       |
| Kinea Indices De Preços FII (KNIP11)                    | 95.771            | 0,12%                      | 9.223                   | 1,08%       |
| Kinea Renda Imobiliária FII (KNRI11)                    | 7.503             | 0,03%                      | 1.198                   | 0,14%       |
| Vbi Logístico FII (LVBI11)                              | 18.726            | 0,12%                      | 2.090                   | 0,24%       |
| Mauá Cap Real Estate (MCHY11)                           | 2.697.125         | 2,42%                      | 26.189                  | 3,07%       |
| Mogno Hotéis FII (MGHT11)                               | 85.155            | 6,48%                      | 2.980                   | 0,35%       |
| Mogno Renda Urbana FII (MGRI11)                         | 220.000           | 93,06%                     | 23.993                  | 2,81%       |
| Maresias Oportunidades Imobiliárias FII (MMVE11)        | 45.788            | 9,85%                      | 7.412                   | 0,87%       |
| Navi Total Re FII (NAVT11)                              | 65.147            | 10,64%                     | 6.040                   | 0,71%       |
| Newport Logística FII (NEWL11)                          | 48.719            | 2,40%                      | 5.943                   | 0,70%       |
| Hns Lourdes FII (NSLU11)                                | 30.283            | 2,34%                      | 5.572                   | 0,65%       |
| FII - Ourinvest Renda Estruturada (OURE11)              | 5.040             | 0,47%                      | 386                     | 0,05%       |
| Vbi Prime FII (PVBI11)                                  | 710.014           | 2,62%                      | 65.506                  | 7,67%       |
| Rio Bravo FII (RBFF11)                                  | 12.426            | 0,33%                      | 750                     | 0,09%       |
| Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade FII (RBHG11)   | 110.266           | 5,09%                      | 9.621                   | 1,13%       |
| Rb Capital Desenvolvimento Residencial Iv FII (RBIR11)  | 26.308            | 1,72%                      | 2.236                   | 0,26%       |
| Rbr Log FII (RBRL11)                                    | 93.389            | 1,40%                      | 7.154                   | 0,84%       |
| Rbr High Grade FII (RBRR11)                             | 37.386            | 0,25%                      | 3.421                   | 0,40%       |
| FII Rio Negro (RNGO11)                                  | 33.032            | 1,23%                      | 1.533                   | 0,18%       |
| FII Rooftop I (ROOF11)                                  | 4.915             | 6,34%                      | 3.574                   | 0,42%       |
| Rb Capital Desenvolvimento Residencial Iii FII (RSPD11) | 1.738             | 1,17%                      | 1.906                   | 0,22%       |
| Suno Log FII (SNLG11)                                   | 49.951            | 1,97%                      | 1.538                   | 0,18%       |
| Tellus Properties FII (TEPP11)                          | 128.311           | 3,04%                      | 11.805                  | 1,38%       |
| FII Tg Ativo Real (TGAR15)                              | 304.276           | 1,59%                      | 37.000                  | 4,33%       |
| Trx Real Estate FII (TRXF11)                            | 627.346           | 3,13%                      | 65.997                  | 7,73%       |
| FII Tivio Renda Imobiliária (TVRI11)                    | 61.750            | 0,39%                      | 6.407                   | 0,75%       |
| Urca Prime Renda Fi Imobiliário (URPR11)                | 17.180            | 0,15%                      | 1.432                   | 0,17%       |
| Valora Cri Cdi FII (VGIR11)                             | 81.620            | 0,07%                      | 819                     | 0,10%       |
| Valora Renda (VGRI11)                                   | 1.700.000         | 5,08%                      | 16.660                  | 1,95%       |
| Fator Verita FII (VRTA11)                               | 11.160            | 0,07%                      | 991                     | 0,12%       |
| Fator Verita Multiestratégia FII (VRTM15)               | 1.207.243         | 10,15%                     | 14.487                  | 1,70%       |
| Versalhes Recebíveis Imobiliários FII (VSLH11)          | 440.792           | 1,48%                      | 1.406                   | 0,16%       |
| Whg Real Estate FII FII (WHGR15)                        | 509.165           | 1,69%                      | 4.980                   | 0,58%       |
| Xp Malls FII (XPML11)                                   | 103.692           | 0,19%                      | 11.691                  | 1,37%       |
| FII Zavit Crédito Imobiliário (ZAVC11)                  | 500.000           | 16,14%                     | 5.000                   | 0,59%       |
| FII Zavit Real Estate Fund (ZAVI11)                     | 40.029            | 3,41%                      | 4.557                   | 0,53%       |
| Roma FII Responsabilidade Limitada                      | 10.000            | 11,18%                     | 978                     | 0,11%       |
| Vbi Renda Preferencial FII                              | 1.500             | 0,16%                      | 156                     | 0,02%       |
| Mezanino Estruturado FII                                | 69.727            | 100,00%                    | 7.621                   | 0,89%       |

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

| <b>Fundo</b>                      | <b>Quantidade</b> | <b>% das cotas detidas</b> | <b>Valor de Mercado</b> | <b>% PL</b>   |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------|---------------|
| Mogno Properties FII              | 16.400            | 6,94%                      | 1.694                   | 0,20%         |
| More Crédito Imobiliário FII      | 2.330.199         | 35,71%                     | 23.723                  | 2,78%         |
| Prazo - FII                       | 17.527            | 2,38%                      | 21.271                  | 2,49%         |
| Prime Hotels FII                  | 212.884           | 100,00%                    | 31.100                  | 3,64%         |
| Rbr Prime Offices - FII Resp Ltda | 110.000           | 13,98%                     | 11.108                  | 1,31%         |
| <b>Total:</b>                     | <b>26.305.832</b> |                            | <b>721.026</b>          | <b>84,46%</b> |

A movimentação em cotas de fundos de investimento imobiliário durante o exercício foi a seguinte:

|                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>                                                 | <b>115.070</b> |
| Aquisição de cotas de fundo imobiliário                                             | 264.634        |
| Vendas de cotas de fundo imobiliário                                                | (136.739)      |
| Subscrição de cotas via cotas de fundos de investimentos (a)                        | 498.625        |
| Resultado em transações de cotas de fundos imobiliários                             | 4.161          |
| Negociação e intermediação de valores (b)                                           | (1.567)        |
| Ajuste ao valor justo                                                               | (23.158)       |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>                                                 | <b>721.026</b> |
| Aquisição de cotas de fundo imobiliário                                             | 85.964         |
| Recebimento de amortizações de cotas de fundos imobiliários (FII)                   | (917)          |
| Vendas de cotas de fundo imobiliário                                                | (64.195)       |
| Aquisição de cotas de fundo imobiliário, liquidada com dação de ativos de cotas (c) | 51.204         |
| Resultado em transações de cotas de fundos imobiliários                             | 8.336          |
| Negociação e intermediação de valores (b)                                           | 3.700          |
| Ajuste ao valor justo                                                               | (77.592)       |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>                                                 | <b>727.527</b> |

- (a) O valor refere-se à subscrição de capital via recebimento de cotas de fundos divulgado na nota explicativa 10 o qual por se tratar de uma transação de recebimento por meio de ativo não afetou o fluxo de caixa do Fundo.
- (b) Refere-se a movimentação de venda de cotas não liquidados.
- (c) O Fundo realizou o pagamento por aquisição de cotas de fundos imobiliários, através de dação de ativos (certificados de recebíveis imobiliários), por conseguinte não houve movimentação financeira na transação.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo registrou receitas a título de dividendos de cotas de fundos imobiliários no montante de R\$ 74.216 (R\$ 27.230 em 2024).

## **7 Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs**

Os certificados de recebíveis imobiliários mensurados através do ajuste ao valor justo por meio do resultado com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal são atualizados diariamente com taxas praticadas no mercado.

**VBI Reits Multiestrategia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários em 30 de junho de 2025 e 2024 estão compostas como a seguir:

| 30/06/2025     |            |                                  |        |                 |                    |                    |                  |               |
|----------------|------------|----------------------------------|--------|-----------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------|
| Emissor        | Ativo      | Garantias                        | Séries | Data de emissão | Data de vencimento | Taxa de juros      | Quantidade       | Valor atual   |
| Bari Sec. (*)  | 20E0031084 | (c),(d),(f),(h),(j),             | 79     | 27/05/2020      | 10/05/2035         | IPCA + 5,75% a.a.  | 893              | 368           |
| Habitasec (*)  | 20L0870667 | (c),(f),(h),(j),(k),(o),         | 196    | 17/12/2020      | 17/08/2026         | IPCA + 12,00% a.a. | 4.000            | 3.372         |
| Virgo Sec. (*) | 21D0779652 | (c),(h),(j),                     | 252    | 27/04/2021      | 25/01/2036         | IPCA + 7,50% a.a.  | 3.010            | 1.348         |
| Opea Sec. (*)  | 21G0864339 | (b),(d),(f),(h),(j),(k),         | 399    | 15/07/2021      | 15/08/2033         | IPCA + 6,50% a.a.  | 5.909            | 4.951         |
| Opea Sec. (*)  | 21I0892057 | (c),(f),(h),(p),                 | 433    | 15/10/2021      | 15/10/2031         | IPCA + 8,08% a.a.  | 8.444            | 8.515         |
| Virgo Sec. (*) | 22A0414381 | (c),(f),(h),(j),                 | 380    | 20/01/2022      | 26/01/2037         | IPCA + 8,00% a.a.  | 6.429            | 3.891         |
| Virgo Sec. (*) | 22A0423267 | (c),(f),(h),(j),                 | 381    | 20/01/2022      | 26/01/2037         | IPCA + 10,50% a.a. | 2.300            | 14            |
| Virgo Sec. (*) | 22B0914263 | (c),(h),(j),                     | 463    | 25/02/2022      | 26/01/2037         | IPCA + 7,50% a.a.  | 1.545            | 839           |
| Bari Sec. (*)  | 22C0750182 | (c),(f),(j),(k),                 | 1      | 18/03/2022      | 06/04/2032         | CDI + 4,00% a.a.   | 9.505            | 8.395         |
| Opea Sec. (*)  | 22F1025672 | (c),(d),(f),(h),(i),(j),         | 1      | 24/06/2022      | 27/07/2034         | CDI + 3,50% a.a.   | 1.131.569        | 1.157         |
| Opea Sec. (*)  | 22F1025673 | (c),(f),(h),(j),                 | 2      | 24/06/2022      | 27/07/2034         | CDI + 4,61%a.a.    | 556.000          | 570           |
| Opea Sec. (*)  | 22F1025725 | (c),(f),(h),(j),                 | 1      | 24/06/2022      | 27/07/2033         | CDI + 3,50% a.a.   | 1.944.000        | 1.977         |
| Opea Sec. (*)  | 22F1025727 | (c),(f),(h),(j),                 | 2      | 24/06/2022      | 27/07/2033         | CDI + 4,17%a.a     | 556.000          | 565           |
| Habitasec (*)  | 22J2609554 | (c),(d),(f),(h),(i),(j),         | 3      | 31/10/2022      | 31/10/2026         | CDI + 5,50% a.a.   | 665              | 667           |
| Opea Sec. (*)  | 23L1276227 | (b),(d),(g),(j),(k),(r),         | 2      | 01/12/2023      | 15/12/2039         | IPCA + 19,50% a.a. | 1.065            | 1.082         |
| Opea Sec. (*)  | 23L2510335 | (b),(d),(e),(f),(g),(h),(i),(j), | 2      | 21/12/2023      | 24/12/2038         | IPCA + 13,00% a.a. | 4.070            | 3.873         |
|                |            |                                  |        |                 |                    |                    | <b>4.235.404</b> | <b>41.584</b> |

(\*) O CRI não foi avaliado por agência de rating.

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

| 30/06/2024         |            |                             |        |                 |                    |                    |            |             |
|--------------------|------------|-----------------------------|--------|-----------------|--------------------|--------------------|------------|-------------|
| Emissor            | Ativo      | Garantias                   | Séries | Data de emissão | Data de vencimento | Taxa de juros      | Quantidade | Valor atual |
| Opea Sec. (*)      | 20B0817201 | (d),(h),(j),(k),(n)         | 136    | 10/02/2020      | 20/03/2035         | IPCA + 5,90% a.a.  | 2.392      | 2.476       |
| Bari Sec. (*)      | 20E0031084 | (c),(d),(f),(h),(j)         | 79     | 27/05/2020      | 10/05/2035         | IPCA + 5,75% a.a.  | 893        | 831         |
| Habitasec (*)      | 20L0870667 | (c),(f),(h),(j),(k),(o)     | 196    | 17/12/2020      | 17/08/2026         | IPCA + 12,00% a.a. | 4.000      | 2.865       |
| Opea Sec. (*)      | 21B0527235 | (d),(h),(j),(k)             | 158    | 10/02/2021      | 02/07/2024         | IPCA + 9,19% a.a.  | 900        | 875         |
| Habitasec (*)      | 21C0731381 | (c),(d),(f),(h),(i),(j)     | 240    | 12/03/2021      | 25/02/2025         | IPCA + 11,52% a.a. | 8.110      | 3.261       |
| Habitasec (*)      | 21C0731447 | (c),(f),(h),(j)             | 241    | 12/03/2021      | 25/02/2025         | IPCA + 11,52% a.a. | 3.163      | 1.874       |
| Opea Sec. (*)      | 21D0733780 | (c),(h)                     | 181    | 23/04/2021      | 15/10/2028         | IPCA + 5,50% a.a.  | 4.000      | 140         |
| Virgo Sec. (*)     | 21D0779652 | (c),(h),(j)                 | 252    | 27/04/2021      | 25/01/2036         | IPCA + 7,50% a.a.  | 3.010      | 1.856       |
| Reit Sec. (*)      | 21G0707741 | (f),(j),(k),(p)             | 22     | 26/07/2021      | 26/01/2030         | IPCA + 10,00% a.a. | 6.544      | 5.195       |
| Opea Sec. (*)      | 21G0864339 | (b),(d),(f),(h),(j),(k)     | 399    | 15/07/2021      | 15/08/2033         | IPCA + 6,50% a.a.  | 5.909      | 5.337       |
| Ourinvest Sec. (*) | 21H0891311 | (c),(d),(f),(h),(i),(j),(k) | 43     | 23/08/2021      | 25/08/2031         | IPCA + 10,75% a.a. | 12.000     | 14.127      |
| Opea Sec. (*)      | 21I0892057 | (c),(f),(h),(p)             | 433    | 15/10/2021      | 15/10/2031         | IPCA + 8,08% a.a.  | 8.444      | 9.147       |
| Bari Sec. (*)      | 21K0938679 | (d)                         | 97     | 22/11/2021      | 20/11/2024         | CDI + 3,00% a.a.   | 6.597      | 1.888       |
| Vert Sec. (*)      | 21L0329277 | (h)                         | 2      | 09/12/2021      | 09/11/2026         | CDI + 4,25% a.a.   | 13.020     | 13.249      |
| Vert Sec. (*)      | 21L0329279 | (c),(d),(f),(h),(j),(k)     | 1      | 15/12/2021      | 09/11/2026         | CDI + 4,25% a.a.   | 2.000      | 1.998       |
| Habitasec (*)      | 21L0868593 | (c),(f),(j),(k),(m)         | 312    | 10/12/2021      | 21/11/2031         | IPCA + 13,00% a.a. | 1.900      | 1.816       |
| Habitasec (*)      | 21L0868658 | (c),(f),(j),(k),(m)         | 313    | 10/12/2021      | 21/11/2031         | IPCA + 13,00% a.a. | 5.185      | 4.956       |
| Virgo Sec. (*)     | 22A0414381 | (c),(f),(h),(j)             | 380    | 20/01/2022      | 26/01/2037         | IPCA + 8,00% a.a.  | 6.429      | 5.695       |
| Virgo Sec. (*)     | 22A0423267 | (c),(f),(h),(j)             | 381    | 20/01/2022      | 26/01/2037         | IPCA + 10,50% a.a. | 2.300      | 14          |
| Virgo Sec. (*)     | 22B0914263 | (c),(h),(j)                 | 463    | 25/02/2022      | 26/01/2037         | IPCA + 7,50% a.a.  | 1.545      | 1.055       |
| Bari Sec. (*)      | 22C0750182 | (c),(f),(j),(k)             | 1      | 18/03/2022      | 06/04/2032         | CDI + 4,00% a.a.   | 9.505      | 8.895       |
| Virgo Sec. (*)     | 22E0120555 | (c),(f),(h),(j)             | 1      | 13/05/2022      | 21/05/2027         | IPCA + 8,50% a.a.  | 10.000     | 8.722       |
| Província Sec. (*) | 22E0886427 | (c),(e),(f),(h),(i),(j)     | 1      | 18/05/2022      | 30/05/2028         | IPCA + 10,00% a.a. | 10.000     | 9.479       |
| Virgo Sec. (*)     | 22F0236430 | (c),(d),(f),(h),(i),(k)     | 1      | 06/06/2022      | 25/05/2026         | CDI + 4,50% a.a.   | 8.000      | 5.336       |
| Bari Sec. (*)      | 22F0715946 | (c),(d),(e),(f),(h),(j)     | 1      | 23/06/2022      | 01/08/2024         | CDI + 2,30% a.a.   | 1.000      | 926         |
| Opea Sec. (*)      | 22F1025672 | (c),(d),(f),(h),(i),(j)     | 1      | 24/06/2022      | 27/07/2034         | CDI + 3,50% a.a.   | 1.944.000  | 1.944       |
| Opea Sec. (*)      | 22F1025673 | (c),(f),(h),(j)             | 2      | 24/06/2022      | 27/07/2034         | CDI + 4,61% a.a.   | 556.000    | 556         |

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

| 30/06/2024    |            |                                 |        |                 |                    |                    |                  |                |
|---------------|------------|---------------------------------|--------|-----------------|--------------------|--------------------|------------------|----------------|
| Emissor       | Ativo      | Garantias                       | Séries | Data de emissão | Data de vencimento | Taxa de juros      | Quantidade       | Valor atual    |
| Opea Sec. (*) | 22F1025725 | (c),(f),(h),(j)                 | 1      | 24/06/2022      | 27/07/2033         | CDI + 3,50% a.a.   | 1.944.000        | 1.944          |
| Opea Sec. (*) | 22F1025727 | (c),(f),(h),(j)                 | 2      | 24/06/2022      | 27/07/2033         | CDI + 4,17%a.a     | 556.000          | 556            |
| Habitasec (*) | 22J1411295 | (c),(d),(f),(h),(i),(j)         | 1      | 31/10/2022      | 23/10/2026         | CDI + 5,50% a.a.   | 2.737            | 2.717          |
| Habitasec (*) | 22J1411297 | (c),(f),(h),(p)                 | 2      | 31/10/2022      | 23/10/2026         | CDI + 5,50% a.a.   | 4.364            | 4.375          |
| Opea Sec. (*) | 23L2510335 | (b),(d),(e),(f),(g),(h),(i),(j) | 2      | 21/12/2023      | 24/12/2038         | IPCA + 13,00% a.a. | 2.930            | 2.911          |
|               |            |                                 |        |                 |                    |                    | <b>5.146.877</b> | <b>127.016</b> |

(\*) O CRI não foi avaliado por agência de rating.

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

**Regime de Garantias**

- (a) Alienação Fiduciária das Ações do Acionista
- (b) Alienação Fiduciária de equipamento
- (c) Alienação Fiduciária de Imóvel
- (d) Alienação Fiduciária das cotas da SPE
- (e) Aval dos sócios
- (f) Cessão fiduciária de recebíveis dos contratos de compra e venda
- (g) Direito Real de Superfície
- (h) Fundo de despesas
- (i) Fundo de obras
- (j) Fundo de reserva
- (k) Fiança dos Sócios
- (l) Penhor de Cotas
- (m) Penhor de Direitos Creditórios.
- (n) Seguro Fiança
- (o) Hipoteca
- (p) Coobrigação
- (q) Garantia Fidejussória
- (r) Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel

|                                                                                        |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>                                                    | <b>9.254</b>   |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs                            | 1.136          |
| Subscrição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs                           | 176.682        |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs                                | (49.649)       |
| Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs                           | 16.786         |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs              | (5.781)        |
| Ajuste ao valor justo                                                                  | 4.503          |
| Amortização de juros, atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários | (25.915)       |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>                                                    | <b>127.016</b> |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs                            | 28.628         |
| Liquidação em dação de certificados de recebíveis imobiliários – CRIs (a)              | (51.204)       |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs                                | (46.012)       |
| Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs                           | 16.040         |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs              | 362            |
| Ajuste ao valor justo                                                                  | (1.786)        |
| Negociação e intermediação de valores                                                  | (262)          |
| Amortização de juros, atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários | (31.198)       |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>                                                    | <b>41.584</b>  |

(a) O Fundo realizou o pagamento por aquisição de cotas de fundos imobiliários, através de dação de ativos (certificados de recebíveis imobiliários), por conseguinte não houve movimentação financeira na transação

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

## **8 Encargos e taxa de administração e gestão**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa global de administração ("Taxa de Administração"), um valor variável equivalente a 0,925% (novecentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, valor este que será atualizado anualmente, pelo Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei.

O valor equivalente a 0,8% (oito décimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao gestor pela gestão do Fundo.

A taxa de administração é calculada diariamente e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

Além da remuneração que lhe é devida, o gestor faz jus a uma taxa de performance de 20% (vinte por cento) do rendimento a ser pago ao cotista que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3 ("taxa de performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo ao gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance devida deverá ser deduzida do valor a ser distribuído aos cotistas e paga ao gestor juntamente com o pagamento de rendimentos de forma que o cotista fará jus apenas à diferença entre a distribuição originalmente programada e a taxa de performance, que será calculada conforme a fórmula abaixo:

$TP = 0,2 \times (CPA_{ajustada} - CB_{Corrigida})$ , onde:

CB = 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.

CB corrigida = cota base atualizada pela variação do IFIX.

CP = valor patrimonial da cota do Fundo.

CP ajustada = 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.

Caso durante um período de apuração haja a emissão de novas cotas, a taxa de performance daquele período será calculada de forma segregada entre as cotas existentes no início do período de apuração e cada nova emissão realizada.

Caso CBcorrigida seja maior do que CPAjustada não haverá cobrança de taxa de performance.

Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da taxa de performance fica limitado a

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB.

Não há cobrança da taxa de performance quando CPajustada for inferior a CB.

É vedada a cobrança da taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

O valor de despesas de taxa de administração, escrituração e gestão reconhecidas no exercício findo em 30 de junho de 2025 foi de R\$ 6.280 (R\$ 2.870 em 2024), a despesa de taxa de performance foi de R\$ 0 (R\$ 2.054 em 2024).

O montante referente a taxa de administração e gestão a pagar provisionado em 30 de junho de 2025 é de R\$ 491 (R\$ 544 em 2024), e, taxa de performance é de R\$ 0 (R\$ 2.054 em 2024).

Não são cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas.

## **9 Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) 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 terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela administradora, com base em recomendação do gestor.

O percentual mínimo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 6º (sexto) dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto da soma dos rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, deduzidos os valores (i) devidos pelo Fundo relativos ao pagamento de Ativos Alvo adquiridos, se for o caso, a Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), e (ii) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos ativos imobiliários do Fundo. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da reserva de contingência.

O valor da reserva de contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve a necessidade de constituição da reserva de contingência.

| <b>Rendimentos</b>                                                                                     | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Lucro líquido do exercício                                                                             | 11.763        | 18.836        |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários                                                  | 77.592        | 23.158        |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários                                       | 1.786         | (4.503)       |
| Despesas operacionais não transitadas pelo caixa                                                       | 78            | 2.504         |
| Despesas de exercícios anteriores pagas no exercício atual                                             | (2.148)       | -             |
| <b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>                          | <b>89.070</b> | <b>39.995</b> |
| Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição                                          | 352           | -             |
| Rendimentos retidos no exercício                                                                       | -             | (580)         |
| <b>(-) Parcela dos rendimentos retidos/complementos</b>                                                | <b>352</b>    | <b>(580)</b>  |
| <b>Rendimento apropriados</b>                                                                          | <b>89.422</b> | <b>39.415</b> |
| Rendimentos a distribuir                                                                               | (7.193)       | (7.741)       |
| Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício                                                | 7.741         | 1.235         |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                                         | <b>89.970</b> | <b>32.909</b> |
| % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 100,40%       | 98,55%        |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados                                             | 352           | (580)         |

Em 30 de junho de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 8,70 (oito reais e setenta centavos) e em 30 de junho de 2024 foi de R\$ 4,80 (quatro reais e oitenta centavos).

## **10 Patrimônio líquido**

A administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 120.000 (cento e vinte milhões de reais), em série única ("1ª emissão"). A oferta de cotas da 1ª emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante de R\$ 30.000 (trinta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela administradora, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

A administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 2ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de 8.836.012 (oito milhões, oitocentos e trinta e seis mil e doze) novas cotas, cujo preço de emissão das novas cotas corresponderá ao valor unitário de R\$ 84,88 (oitenta e quatro reais e oitenta e oito centavos) por nova cota, no montante de R\$ 750.001.

Não houve emissão de novas cotas durante o exercício findo em 30 de junho de 2025.

Em 30 de junho de 2024 houve a integralização de 8.836.012 cotas no valor de R\$ 750.089. A integralização das cotas corresponde a R\$ 498.625 via subscrição de cotas de fundos de investimentos, R\$ 176.621 via subscrição de certificado de recebíveis imobiliários e R\$ 74.843 de recebimento via caixa.

Em 30 de junho de 2025 o patrimônio líquido do Fundo é representado por 10.276.012 cotas a R\$ 75,52 (em reais) cada, totalizando R\$ 776.045 (em 30 de junho de 2024 o patrimônio líquido do Fundo é representado por 10.276.012 cotas a R\$ 83,07 (em reais) cada, totalizando R\$ 853.669).

**a) Gastos com colocação de cotas**

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 4 (R\$ 328 em 2024) e realizou reversão de gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 38 (R\$ 0 em 2024), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**b) Amortizações e resgate**

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.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

**c) Leilão de fração de cotas**

Conforme comunicado ao mercado divulgado pelo VBI Renda + Fof fundo de investimento imobiliário ("BLMR11"), VBI Crédito Imobiliário - Fundo de investimento imobiliário ("BLMC11"), More Recebíveis imobiliário FII Fundo de investimento imobiliário ("MORC11") e More Real Estate Fof FII Fundo de investimento imobiliário ("MORE11") em 27 de março de 2024, os fundos citados realizaram amortização de suas cotas, através da entrega de cotas do RVBI aos seus cotistas, tal evento resultou na entrega de cotas fracionadas, sendo que a soma de tais frações correspondem à quantidade aproximada de 19.422 (dezenove mil, quatrocentas e vinte e duas) cotas inteiras, as quais foram liquidadas via leilão iniciado no dia 27 de junho de 2024, operacionalizado junto à B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"). O valor negociado aproximado foi de R\$ 72,65 (setenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) por cota de emissão do Fundo, resultando no montante total de R\$ 1.410 o qual foi registrado no ativo em 30 de junho de 2024.

Em 11 de julho de 2024 o Fundo efetuou o pagamentos aos cotistas do BLMR11, BLMC11, MORC11 e MORE11 que tiveram suas frações de cotas liquidadas por meio do Leilão divulgado na nota explicativa nº 10.c, que farão jus ao reembolso proporcional às suas respectivas frações dos fundos BLMR, BLMC, MORC e MORE, que totalizam R\$ 2,25 (dois reais e vinte e cinco centavos) por cota do Fundo.

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

## **11 Rentabilidade**

No exercício findo em 30 de junho de 2025 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva 1,38% (positiva em 2,15% em 2024).

## **12 Encargos debitados ao Fundo**

|                                           | 30/06/2025      |              | 30/06/2024     |              |
|-------------------------------------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                           | Valores         | Percentual   | Valores        | Percentual   |
| IR sobre ganho de capital de cotas de FII | (1.779)         | 0,23%        | (892)          | 0,27%        |
| IR sobre aplicações financeiras           | (1.843)         | 0,23%        | (341)          | 0,0%         |
| Taxa de consultoria                       | (231)           | 0,03%        | (33)           | 0,01%        |
| Despesas de auditoria e custódia          | (352)           | 0,04%        | (105)          | 0,03%        |
| Taxa de administração e gestão            | (6.280)         | 0,80%        | (2.870)        | 0,86%        |
| Taxa de fiscalização da CVM               | (59)            | 0,01%        | (26)           | 0,01%        |
| Taxa de performance                       | -               | 0,00%        | (2.054)        | 0,62%        |
| Outras despesas operacionais              | (167)           | 0,02%        | (191)          | 0,06%        |
|                                           | <b>(10.711)</b> | <b>1,36%</b> | <b>(6.512)</b> | <b>1,96%</b> |

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R\$ 789.748 (R\$ 333.913 em 2024).

## **13 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, sujeitam-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, sujeitam-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.

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

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.

## **14 Demandas judiciais**

Em 30 de junho de 2025 e 2024, não há processos avaliados como perda possível e/ou provável em nome do Fundo.

## **15 Serviços de custódia e tesouraria**

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

## **16 Partes relacionadas**

O Fundo realizou transações entre a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

| <b>Ativo</b>           | <b>Instituição</b>  | <b>Relacionamento</b> | <b>30/06/2025</b> | <b>30/06/2024</b> |
|------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Bancos conta movimento | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora        | 1                 | 1                 |

  

| <b>Despesas</b>       | <b>Instituição</b>          | <b>Relacionamento</b> | <b>30/06/2025</b> | <b>30/06/2024</b> |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.         | Administradora        | 834               | 439               |
| Taxa de gestão        | Pátria VBI Securities Ltda. | Gestora               | 5.446             | 2.431             |
| Taxa de performance   | Pátria VBI Securities Ltda. | Gestora               | -                 | 2.054             |

  

| <b>Valores a pagar</b> | <b>Instituição</b> | <b>Relacionamento</b> | <b>30/06/2025</b> | <b>30/06/2024</b> |
|------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
|------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|

**VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

|                       |                             |                |     |       |
|-----------------------|-----------------------------|----------------|-----|-------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.         | Administradora | 66  | 60    |
| Taxa de gestão        | Pátria VBI Securities Ltda. | Gestora        | 425 | 484   |
| Taxa de performance   | Pátria VBI Securities Ltda. | Gestora        | -   | 2.054 |

**17 Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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 artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

| <b>Ativos</b>                                                  | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |                |                |                |                |
| Cotas de fundos de renda fixa                                  | -              | 16.313         | -              | 16.313         |
| Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs                 | -              | 41.584         | -              | 41.584         |
| Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs            | 554.075        | 173.452        | -              | 727.527        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>554.075</b> | <b>231.349</b> | <b>-</b>       | <b>785.424</b> |

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2024:

| <b>Ativos</b>                                                  | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |                |                |                |                |
| Cotas de fundos de renda fixa                                  | -              | 14.536         | -              | 14.536         |
| Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs                 | -              | 127.016        | -              | 127.016        |
| Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs            | 623.375        | 97.651         | -              | 721.026        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>623.375</b> | <b>239.203</b> | <b>-</b>       | <b>862.578</b> |

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

## **18 Alterações estatutárias**

Em 1º de agosto de 2024 por meio do fato relevante o Fundo divulgou aos cotistas e ao mercado em geral, que na presente data a Pátria Investimentos Ltda., acordou todos os termos e condições necessários para a aquisição dos 50% (cinquenta por cento) remanescentes das ações emitidas pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. Com isso, o grupo Pátria passa a deter 100% das ações emitidas pela VBI.

Em 08 de agosto de 2024 por meio do instrumento particular de alteração do regulamento, foi aprovado a alteração do artigo 25, inciso I, e Artigo 25, §1º, do regulamento do Fundo, de modo a prever a redução da taxa de administração, que passará a vigorar da seguinte forma:

- (i) um valor variável equivalente a 0,125% (cento e vinte e cinco milésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o montante mínimo previsto abaixo, a ser destinado à administradora pela administração, controladoria e custódia do Fundo (“taxa de administração específica”); e
- (ii) um valor variável equivalente a 0,8% (oito décimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao gestor pela gestão do Fundo (“taxa de gestão”, quando mencionada em conjunto com a taxa de escrituração e a taxa de administração específica, ora denominados, em conjunto, a “taxa de administração”).
- (iii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a taxa de administração se refira) índices de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas do Fundo, como por exemplo o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”), a taxa de administração será composta do valor total equivalente a 0,925% (novecentos e vinte e cinco milésimos 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) 0,125% (cento e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado à administradora pela administração, escrituração, controladoria e custódia do Fundo como taxa de administração específica, e (ii) 0,8% (oito décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado ao Gestor pela gestão do Fundo como Taxa de Gestão, observado o montante mínimo previsto anteriormente.”

Em 04 de novembro de 2024 por meio da Assembleia Geral Ordinária de cotistas foi aprovada as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2024.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

## **19 Política de divulgação de informações**

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores

## **20 Outros serviços prestados**

Informamos que o Fundo, não contratou e não teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo que não os 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.

## **21 Outras informações**

### **a) Resolução CVM nº 175/2022**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, 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 entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo foi adaptado nos termos da Resolução CVM nº 175.

**VBI Reits Multiestrategia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(CNPJ: 35.507.457/0001-71)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2025**

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

---

## **22 Eventos subsequentes**

Em 8 de julho de 2025 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas houve a aprovação do voto favorável, pelo Fundo, nas matérias da assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo De Investimento Imobiliário VBI Rendimentos Imobiliários I FII, inscrito no CNPJ/MF nº 29.267.567/0001-00 ("Fundo Investido"), convocada, por meio de consulta formal, em 12 de junho de 2025:

- (i) dissolução e liquidação do Fundo Investido, mediante alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo Investido para o Fundo De Investimento Imobiliário VBI CRI (CVBI), pelo valor de tais ativos conforme contabilizados no balanço do Fundo Investido no momento da respectiva alienação, observado que, para fins da referida alienação, o Fundo Investido realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do CVBI objeto de oferta pública realizada para essa finalidade, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que o Fundo Investido deterá contra o CVBI em decorrência da alienação de tais ativos. Dessa forma, a liquidação do Fundo Investido dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do Fundo Investido, das cotas de emissão do CVBI a serem detidas pelo Fundo Investido, bem como dos demais ativos e caixa integrantes de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do Fundo Investido; e

\* \* \*

**Roger Vicente Lima**  
Contador CRC- 1SP342522

**Luiz Carlos Nimi**  
Diretor Responsável