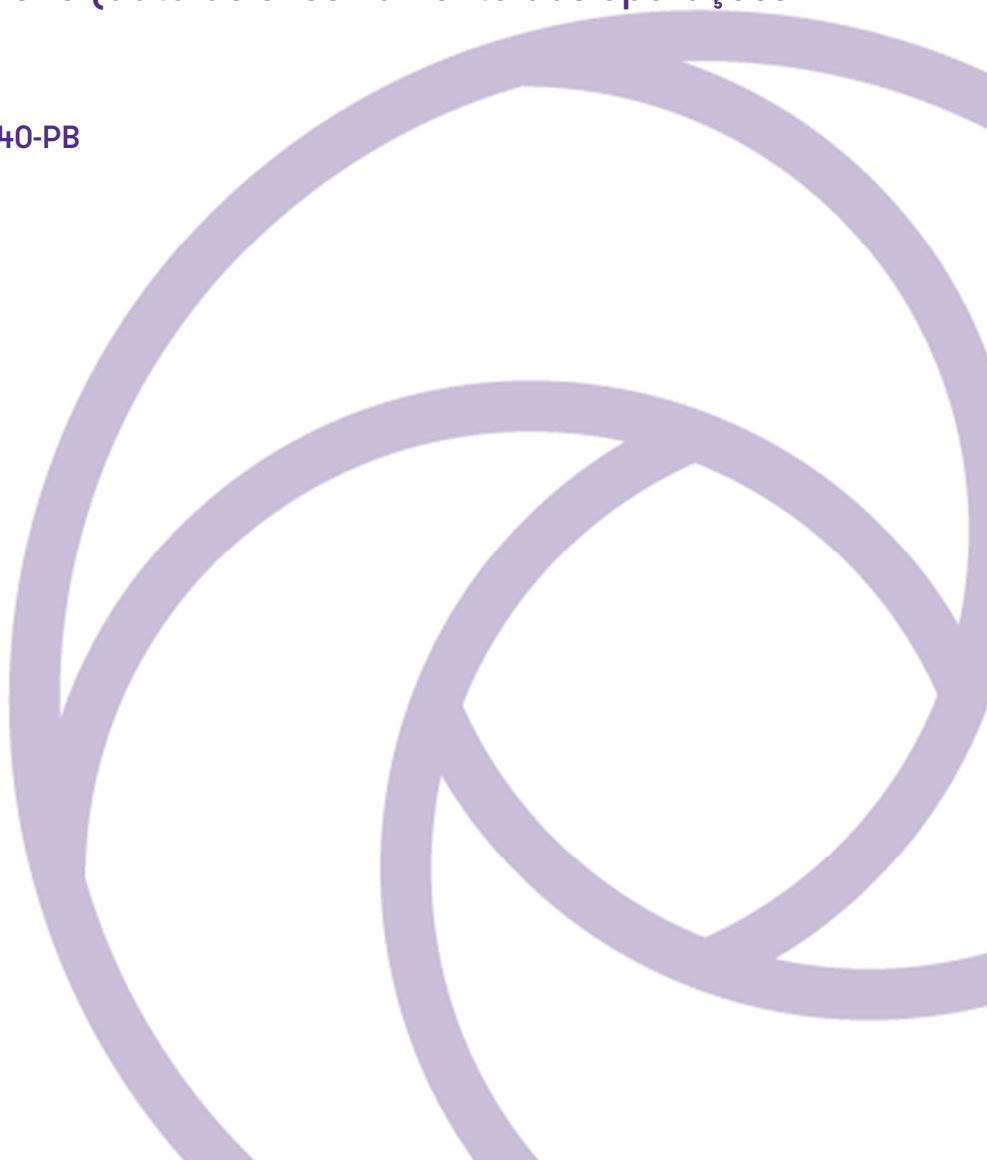


Patria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada CNPJ nº 32.784.898/0001-22

[Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55]

Demonstrações financeiras acompanhadas
do relatório do auditor independente de 1º de janeiro de 2025
a 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações
do Fundo)

Ref.: Relatório nº 2618R-040-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o período de 01 de janeiro de 2025 a 02 de outubro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e a Administração do

**Patria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)**

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações do Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2025 a 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Patria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações do Fundo), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2025 a 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Liquidação das atividades do Fundo

(Conforme Notas Explicativas nº 1 “Contexto operacional”, nº 21 “Alterações estatutárias” e nº 22 “Eventos Subsequentes”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme Notas Explicativas nº 1 e 21, em 12 de agosto de 2025 foi deliberado e aprovado a liquidação antecipada do Fundo, que ocorreu no dia 02 de outubro de 2025, com pagamento mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, das cotas de fundo de investimento bem como dos demais ativos e caixa integrantes de seu patrimônio. A efetiva entrega dos ativos aos cotistas foi finalizada em 14 de outubro de 2025, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 22 “Eventos Subsequentes”. Por se tratar de evento de encerramento, entendemos que os riscos mais significativos são a liquidação dos ativos e dos encargos do Fundo. Por esse motivo, estes foram tratados como assunto relevantes em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** exame do termo de apuração e ata da assembleia geral extraordinária de cotistas que formaliza a liquidação do Fundo; **(ii)** testes documentais para validação da liquidação e transferência dos investimentos, bem como da liquidação dos encargos do Fundo; **(iii)** testes documentais para validação da liquidação em pagamento ao cotista; **(iv)** exame da apuração e liquidação das cotas; e **(v)** teste de aderência nas divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para o encerramento das atividades relacionados com a transferência e liquidação dos ativos e liquidação encargos do Fundo, e o respectivo resultado obtido no período, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- Obtivemos 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 22 de maio de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

Patria Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 32.784.898/0001-22

Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Balanço patrimonial em 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações)

(Valores em milhares de reais)

<u>Ativo</u>	<u>Notas explicativas</u>	<u>02/10/2025</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>Notas explicativas</u>	<u>02/10/2025</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>11.623</u>	<u>-</u>	<u>Circulante</u>		<u>209.394</u>	<u>-</u>
Disponibilidades		11.623	-	Rendimentos a distribuir	7	5.699	-
				Amortização de cotas a pagar	9	5.678	-
				Provisões e contas a pagar		198.017	-
				Taxa de administração		130	-
				Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4.2.1	197.771	-
				Outros valores a pagar	-	116	-
<u>Não circulante</u>		<u>197.771</u>	<u>-</u>				
<u>Realizável a Longo Prazo</u>		<u>197.771</u>	<u>-</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	8	<u>-</u>	<u>-</u>
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		197.771	-	Cotas integralizadas		83.824	-
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4.2.1	197.771	-	Prejuízos acumulados		(83.824)	-
<u>Total do ativo</u>		<u>209.394</u>	<u>-</u>	<u>Total do passivo e patrimônio líquido</u>		<u>209.394</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração.

Patria Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 32.784.898/0001-22

Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstração do resultado

Período de 1º de janeiro de 2025 a 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações)

(Valores em milhares de reais)

Composição do resultado do período	Notas explicativas	02/10/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		512
Rendimento de Certificados Recebíveis Imobiliários - CRI		229
Resultado na venda de Certificados Recebíveis Imobiliários - CRI		227
Rendimento de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII		17.772
Desvalorização a preço de mercado de Fundos de Investimento Imobiliários - FII		(17.849)
Resultado com venda de cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FII		(59)
IR sobre cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FII		(2)
Valorização Empréstimo de cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FII		194
Outros ativos financeiros		1.264
Rendimento com cotas de fundos de renda fixa	4.1.1	817
Rendimento de Letras Financeiras do Tesouro - LFT		367
IR sobre letras financeiras do tesouro - LFT		(110)
Lucro na venda de Letras Financeiras do Tesouro - LFT		182
Valorização a valor justo de Letras Financeiras do Tesouro - LFT		8
Outras despesas/receitas		(1.582)
Taxa de administração	13/5	(1.150)
Auditoria e custódia	13	(42)
Taxa de fiscalização CVM	13	(30)
CETIP	13	(31)
Corretagens e emolumentos	13	(57)
Formador de mercado	13	(105)
Consultoria jurídica	13	(83)
Outras despesas	13	(84)
Resultado do período		194
Quantidade de cotas integralizadas		2.863.597
Resultado por cota integralizada - R\$		0,00
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		0,00

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração.

Patria Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 32.784.898/0001-22

Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 1º de janeiro de 2025 a 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações)

(Valores em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas subscritas	Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024		281.595	(57.063)	224.532
Lucro do período	-	-	194	194
Distribuição de rendimentos	7	-	(21.277)	(21.277)
Amortização de cotas	9	(5.678)	-	(5.678)
Entrega dos Recibos de Cotas RVBI para os Cotistas	4.2.1	(197.771)	-	(197.771)
Saldos em 02 de outubro de 2025		78.146	(78.146)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração

Patria Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 32.784.898/0001-22

Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Período de 1º de janeiro de 2025 a 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações)
(Valores em milhares de reais)

	Notas explicativas	02/10/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	-	
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		295
Rendimentos das cotas de fundos de investimento de renda fixa - FI		817
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII		18.101
Pagamento da taxa de administração		(1.148)
Pagamento de formador de mercado		(105)
Pagamento de outros gastos operacionais		(174)
Caixa líquido das atividades operacionais		17.786
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	-	
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(22.636)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)		13.896
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		88
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(45)
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		-
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		3.863
Venda de letras financeiras do tesouro - LFT		6.543
Caixa líquido das atividades de investimentos		1.709
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	-	
Distribuição de rendimentos		(19.444)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(19.444)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		51
Caixa e equivalentes de caixa no início do período (Nota Explicativa nº 3.1)		11.572
Caixa e equivalentes de caixa no final do período (Nota Explicativa nº 3.1)		11.623

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o período de 01 de janeiro de 2025 a 02 de outubro de 2025

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Patria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo” e/ou “HGFF”) foi constituído em 12 de fevereiro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, voltado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residente e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 25 de julho de 2019, a qual foi iniciada em 26 de julho de 2019 e encerrada em 22 de agosto de 2019, após distribuição de 1.800.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 20 de fevereiro de 2019.

O objeto do Fundo era proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento em Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“Cotas de FII” ou “FII”); Letras de Crédito Imobiliário (LCI); certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); Letras Hipotecárias (LH); Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e Letras Imobiliárias Garantidas (LIG) (“Ativos”), buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos.

A gestão de riscos do Banco Genial S.A. (“Administradora”) tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 18.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

Encerramento do Fundo

12 de agosto de 2025 – Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária deliberou de forma conjunta, a dissolução e liquidação do Fundo, mediante alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o VBI Reits Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“RVBI”), inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.457/0001-71 (“RVBI”), pelo valor de tais ativos conforme contabilizados no balanço do Fundo no momento da respectiva alienação, observado que, para fins da referida alienação, o Fundo realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do RVBI objeto de oferta pública realizada para essa finalidade, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que o Fundo deterá contra o RVBI em decorrência da alienação de tais ativos. Dessa forma, a liquidação do Fundo dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, das cotas de emissão do RVBI a serem detidas pelo Fundo, bem como dos demais ativos e caixa integrantes de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do Fundo

Conforme fato relevante divulgado em 02 de outubro de 2025, o Fundo concluiu seu processo de reorganização em 29/09/2025, com a alienação total dos ativos para o RVBI. A liquidação do Fundo foi realizada conforme os seguintes termos:

Valor de Liquidação por cota: R\$ 71,04670108, composto por:

- Parcela A: R\$ 69,06381092 em recibos de cotas RVBI11 (1,0766 cotas por cota HGFF11, considerando preço de R\$ 64,15 em 01/10/2025).
- Parcela B: R\$ 1,98289016 em moeda corrente nacional, líquida de IRRF quando aplicável.

Cronograma:

07/10/2025: Entrega dos recibos de cotas do RVBI aos cotistas (Parcela A)

14/10/2025: Pagamento da amortização em dinheiro (Parcela B)

15/10/2025: Conversão dos recibos em cotas do RVBI, com início da negociação

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, Resolução CVM nº 175/22, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras do Fundo estão sendo apresentadas para o período de 01 de janeiro de 2025 a 02 de outubro de 2025, devido ao encerramento de suas operações. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas de forma comparativa. Em razão de haver saldo em caixa e valores a pagar pelo Fundo na data do encerramento das atividades, as demonstrações financeiras incluem o balanço patrimonial em 02 de outubro de 2025. Os saldos foram liquidados em data subsequente, conforme mencionado na Nota Explicativa nº22.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 22 de maio de 2026.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/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.

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros

3.2.1 *Data de reconhecimento*

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

3.2.2 *Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. 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.

3.2.3 *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados 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.

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

3.2.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

3.2.4.1 *Disponibilidades:* saldos de caixa e depósitos à vista.

3.2.4.2 *Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:*

São representadas por cotas de fundos de investimento e Letras Financeiras do Tesouro.

3.2.4.3 *Aplicações financeiras de natureza imobiliária:*

Cotas de fundos de investimento imobiliário:

- Líquidos na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – São valorizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores.

3.3 Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

3.3.1 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, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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. A seguir encontram-se as explicações das técnicas mencionadas:

3.3.1.1 *Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário líquidos na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:* são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

3.3.2 ***Reconhecimento de variações de valor justo***

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

3.4 **Provisões de ativos e passivos contingentes**

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

3.4.1.1 *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.

3.4.1.2 *Passivos contingentes:* possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

3.4.1.3 *Ativos contingentes:* ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 **Reconhecimento de receitas e despesas**

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

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 consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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 nas Notas Explicativas nºs 3.2 e nº 3.3 apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 02 de outubro de 2025 estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

Em 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações), o Fundo não mantinha posição em cotas de fundos de renda fixa.

No período de 01 de janeiro de 2025 até 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações), foi reconhecido o montante de R\$ 817 na demonstração do resultado, sob a rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”, referente aos rendimentos das aplicações nos fundos Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento e Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento administrados pelo Itaú Unibanco S.A. A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento e do Special Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento, administrados pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

4.2 De caráter imobiliário

4.2.1 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) líquidos na B3 S.A., recibos e direitos

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 01, a liquidação do Fundo dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, das cotas de emissão do RVBI a serem detidas pelo Fundo, bem como dos demais ativos e caixa integrantes de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

Em 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações), o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

02/10/2025					
Recibos de fundos listados em bolsa de valores (*)	Ticker	Segmento de atuação (**)	Quantidade	Valor	% (***)
VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	RVBI14	Papel	3.082.945	197.771	100,00%
Total				197.771	

(*) Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, o Fundo realizou a subscrição e integralização de cotas de emissão do RVBI objeto de oferta pública realizada para a finalidade da reorganização.

(**) Conforme classificação da ANBIMA.

(***) Indica a participação do Fundo nos direitos de subscrição, considerando o total de recibos de subscrição emitidos.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 22, em 07 de outubro de 2025, foi realizada a entrega dos recibos de cotas RVBI para os cotistas do Fundo.

5 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo podia realizar operações com derivativos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

O Fundo não operou com derivativos no período de 01 de janeiro de 2025 a 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações).

6 Remuneração da administradora

6.1 Taxa de administração

A taxa de administração é calculada diariamente, à razão de 0,80% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.

A taxa de administração é paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

A taxa de administração compreende os valores a serem pagos à Administradora e à Gestora. No período de 01 de janeiro de 2025 até 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações), foi apropriada a importância de R\$ 1.150 a título de taxa de administração.

6.2 Taxa de performance

O Fundo paga à Gestora, ainda, a título de taxa de performance, 20% sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3. O valor devido a título de Taxa de Performance é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e é pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da Administradora, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos parágrafos adiante.

No período de 01 de janeiro de 2025 até 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações), não houve provisão a título de taxa de performance.

7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º 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 para eventual saldo de resultado não distribuído, deve ser realizada Assembleia Geral, podendo o referido saldo ter outra destinação dada Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	01/01/2025 a 02/10/2025
Distribuição de rendimentos	
Caixa líquido das atividades operacionais no período	17.786
Lucro/Prejuízo sobre venda de FII (líquido de IRRF)	(59)
Rendimento de LFT	367
Resultado na venda de CRI	227
Resultado na venda de LFT	182
Base de cálculo	18.503
Resultado mínimo a distribuir - 95%	17.578
Rendimentos apropriados no período	21.277
Pagamento no período (valores brutos)	
Resultado distribuído referente ao período anterior	3.866
Resultado do período distribuído	15.578
Total pago no período	19.444
Resultados do período a distribuir (*)	5.699

(*) A liquidação foi realizada em 03 de outubro de 2025, conforme descrito na Nota Explicativa nº 22.

8 Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 25 de julho de 2019, correspondente a 1.800.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando R\$ 180.000, em 22 de agosto de 2019.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 07 de agosto de 2020, correspondente a 1.063.597 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 95,52 (noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), totalizando R\$ 101.595, em 22 de setembro de 2020

Em 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações), o patrimônio líquido estava dividido por 2.863.597 cotas, com valor unitário de R\$ 0,00, totalizando R\$ 0.

9 Condições para emissões e amortizações

Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o Fundo pode realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado o regulamento do Fundo e a regulação vigente.

A Administradora pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que atendidas determinadas condições definidas no Parágrafo Primeiro do Artigo 16 do Regulamento do Fundo (“Capital Autorizado”). Em 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações) o saldo do Capital Autorizado era de R\$ 398.405.

No período de 01 de janeiro de 2025 até 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações), não foram emitidas novas cotas.

A critério do Gestor, as cotas poderão ser amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados a disponibilidade de caixa do Fundo e os procedimentos aplicáveis da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, não sendo da competência da Assembleia Geral Extraordinária a deliberação sobre tais matérias. As amortizações de cotas serão precedidas de comunicação pela Administradora aos cotistas.

No período de 01 de janeiro de 2025 até 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações), houve amortizações de cotas no montante de R\$ 5.678, valor este registrado no passivo sob a rubrica “Amortização de cotas a pagar”. A liquidação foi realizada em 14 de outubro de 2025, conforme descrito na Nota Explicativa nº 22.

Administrador: Banco Genial S.A.
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações financeiras em
02 de outubro de 2025
(data de encerramento das operações)

10 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

11 Negociação das cotas

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGFF11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se a seguir:

Data	Valor da cota em 2025
31/01/2025	66,01
28/02/2025	68,41
31/03/2025	69,05
30/04/2025	72,74
30/05/2025	71,96
30/06/2025	67,88
31/07/2025	64,50
29/08/2025	62,38

12 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período de 01 de janeiro de 2025 até 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações), apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor do patrimônio líquido médio, foi de 0,09%.

13 Encargos debitados ao Fundo

	2025	
	Valores	% (*)
Taxa de administração	1.150	0,51
Auditoria e custódia	42	0,02
Taxa de fiscalização CVM	30	0,01
CETIP	31	0,01
Corretagens e emolumentos	57	0,03
Formador de mercado	105	0,05
Consultoria jurídica	83	0,04
Outras despesas	84	0,04
Total despesas administrativas	1.582	0,71

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período findo em 02 de outubro de 2025, no valor de R\$ 227.557.

14 Tributação

14.1 Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de impostos, inclusive imposto de renda, que apenas incidem sobre aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, e ganho de capital auferido na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte, sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, conforme disposto na Lei nº 12.024/09.

14.2 Dos Cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que tenham suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que possuam, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. O benefício mencionado não é concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. A isenção é reconhecida também em relação a pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida.

15 Demandas judiciais

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

16 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de escrituração, controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Banco Genial S.A.

17 Partes relacionadas

No período de 01 de janeiro de 2025 até 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações), ocorreu despesas das taxas de administração e custódia, conforme detalhado nas Notas Explicativas nº 6 e 13, respectivamente.

18 Mensuração ao Valor Justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 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 e propriedades para investimento 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 de Valores, 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 e propriedades para investimento 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 está 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 nº 516.

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações):

<u>Ativos</u>	<u>02/10/2025</u>			<u>Consolidado</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Recibos de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	197.771	197.771
Total do ativo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>197.771</u>	<u>197.771</u>

No período de 01 de janeiro de 2025 até 02 de outubro de 2025 (data de encerramento das operações), o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

19 Riscos associados ao Fundo

19.1 Riscos de mercado

19.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, 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.

19.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que 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, podem afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, podem resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados podem ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- i. taxas de juros;
- ii. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- iii. flutuações cambiais;
- iv. inflação;
- v. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- vi. política fiscal;
- vii. instabilidade social e política; e
- viii. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países pode prejudicar as atividades do Fundo.

Não é devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

19.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis podem impactar os resultados do Fundo.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

19.2 Riscos relativos ao Fundo

19.2.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também podem estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos pode ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

19.2.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

19.2.3 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a regulamentação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes pode haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo pode vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

19.2.4 Risco tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que: (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que pode afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata é concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não é concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

19.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista depende do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, sejam eles por meio de recebimento de locação ou de rentabilidades em títulos e valores mobiliários.

- (i) Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- (ii) Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, pode ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

19.2.6 Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

19.3 Gerenciamento de riscos

19.3.1 Risco de crédito

A administradora para reduzir o risco de Crédito executa uma série de controles, entre eles o controle de exposição por emissor dos ativos com limites pré-definidos por um comitê, e para cada produto novo, ele é submetido ao comitê para a análise dos riscos envolvidos.

19.3.2 Risco de liquidez

A administradora faz a análise do caixa do fundo com o objetivo de gerar liquidez e cumprir as obrigações de pagamentos como despesas recorrentes do Fundo, parcelas de imóveis adquiridos, etc.

19.3.3 Risco de mercado

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados pela CSHG e dos fundos de terceiros nos quais investimos, através do acompanhamento dos valores de suas cotas a mercado e avalia os valores dos ativos imobiliários presentes nas carteiras em comitês periódicos com a equipe de gestão e operacional contendo análises de exposição por mercados, cenários de stress etc.

19.3.4 Risco operacional

Apesar dos processos e serviços serem altamente interligados e supervisionados por pessoas com experiência em mercado financeiro, existe, na CSHG, a área de Legal Entity Management responsável pelo mapeamento e fluxograma das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los e minimizar possíveis riscos. Para tanto, eventuais erros operacionais e falhas são detectados imediatamente para que as devidas providências sejam tomadas no mesmo momento.

Com este objetivo, disponibilizamos a todos os nossos colaboradores, em nossa intranet, um Manual de Procedimentos Internos no qual os objetivos e responsabilidades das funções de *Back-Office* e *Front-Office* estão definidos. Além disso, as áreas Jurídico, Compliance e Legal Entity Management são responsáveis pelo cumprimento das normas, certificando a observância das exigências legais e regulatórias, permitindo que a instituição atue preventivamente em relação a seus riscos operacionais.

É de responsabilidade de cada colaborador conhecer e cumprir a regulamentação, políticas e procedimentos de controles e *reports* relativos às suas atividades e escalar imediatamente para seus superiores quaisquer problemas, dificuldades ou riscos e erros operacionais, do qual tenha ciência ou que tenha cometido, que possam impactar as informações a serem reportadas.

As premissas adotadas baseiam-se em projeções de desempenho futuro que podem se revelar inexatas. Não é possível assegurar ao investidor que essas projeções serão comprovadamente exatas uma vez que os modelos de *valuation* podem apresentar determinadas limitações. Adicionalmente, em função de critérios qualitativos e das incertezas inerentes às projeções, não há garantia de que as premissas e conclusões do estudo serão concretizados.

Além disso, cada gestor deve identificar os relatórios periódicos relativos à sua área de atuação; supervisionar a produção dos relatórios periódicos, garantindo que não haja erros na elaboração das informações e desenhar procedimentos para registrar e manter seus respectivos arquivos organizados.

19.3.5 Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24 de janeiro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recursos envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico, não relacionado a qualquer Fundo da CSHG. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, deveriam reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha a ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

20 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21 Alterações estatutárias

12 de agosto de 2025 – Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária deliberou de forma conjunta, a dissolução e liquidação do Fundo, mediante alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o VBI Reits Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“RVBI”), inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.457/0001-71 (“RVBI”), pelo valor de tais ativos conforme contabilizados no balanço do Fundo no momento da respectiva alienação, observado que, para fins da referida alienação, o Fundo realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do RVBI objeto de oferta pública realizada para essa finalidade, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que o Fundo deterá contra o RVBI em decorrência da alienação de tais ativos. Dessa forma, a liquidação do Fundo dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, das cotas de emissão do RVBI a serem detidas pelo Fundo, bem como dos demais ativos e caixa integrantes de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do Fundo

Conforme fato relevante divulgado em 02 de outubro de 2025, a totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo foi alienada ao RVBI na referida data, bem como a liquidação das obrigações ainda existentes, conforme Nota Explicativa nº22

22 Eventos subsequentes

Em 03 de outubro de 2025, foi efetuado o pagamento dos rendimentos no valor de R\$ 5.699, registrados na rubrica “Rendimentos a distribuir”.

Em 07 de outubro de 2025, foi realizada a entrega dos recibos de cotas RVBI para os cotistas do Fundo no montante de R\$ 197.771.

Em 14 de outubro de 2025, foi realizado o pagamento da amortização no valor de R\$ 5.678, registrados na rubrica “Amortização de cotas a pagar”.

Em 15 de outubro de 2025, foi realizada a conversão dos recibos em cotas negociáveis.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4