

Genesis Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – FII (anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ nº 30.982.974/0001-89

(Administrado pelo Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 67.030.395/0001-46)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Período de 01 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2022



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021	11

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)  
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administração do  
**Genesis Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – FII**  
**(anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)**  
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Genesis Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para período de 01 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Genesis Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2022, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, 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 contábeis”. 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.

## Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Títulos e valores mobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Títulos e valores mobiliários”)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (“CRIs”), que em 31 de dezembro de 2022 estão avaliadas ao seu valor justo no montante de R\$ 215.087 mil, o equivalente a 84,78% do seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo da totalidade dos Certificados de Recebíveis do Imobiliários (“CRI’s”), com base nas características estabelecidas nos respectivos termos de securitização; **(iii)** exame da existência da totalidade dos investimentos por meio dos respectivos extratos de custódia; **(iv)** exame dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); e, **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Títulos e valores mobiliários – Ações de Companhia Fechada

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – “Investimentos”)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores qualificados e concentra seus investimentos em ações da companhia de capital fechado Rec Log S.A. (“Companhia Investida”), as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo desses investimentos montava R\$ 38.032 mil, o equivalente a 14,99% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência do investimento na companhia investida através do livro de ações; **(iii)** envolvemos os nossos especialistas em finanças corporativas para a revisão do laudo de avaliação a valor justo das ações de companhia de capital fechado. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método involutivo através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados e das conclusões obtidas pela equipe de auditoria responsável pelos trabalhos da companhia investida no contexto das normas brasileiras de auditoria (NBC TA 600); **(v)** liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no período, são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício e período anteriores

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e para o período de 01 de janeiro de 2022 a 01 de setembro de 2022 (data da transferência de administração) foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 relatório de auditoria datado em 30 de maio de 2022, não contendo modificação de opinião e emitiram para o período de 01 de janeiro de 2022 a 01 de setembro de 2022 (data da transferência de administração) relatório de auditoria datado em 27 de dezembro de 2022, contendo opinião com ressalva devido não obter documentos apropriados e suficiente sobre o valor justo das ações de companhia fechada.

### Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

### Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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;

- Concluímos 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis 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, 27 de março de 2023

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



Thiago Benazzi Arteiro  
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

GENESIS MULTISTRATEGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII  
CNPJ (MF): 30.982.974/0001-89  
Administrado por: TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇOS PATRIMONIAIS						
Valores em Milhares de Reais						
Exercícios findos em:						
ATIVO	31/12/22	%PL	01/09/22	%PL	31/12/21	%PL
<b>CIRCULANTE</b>	<b>215.819</b>	<b>85,07</b>	<b>202.306</b>	<b>87,33</b>	<b>94.740</b>	<b>76,59</b>
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	4	-	-	-
Disponibilidades	-	-	4	-	-	-
Ativos financeiros de Natureza não imobiliário	732	0,29	531	0,23	1.904	1,54
Títulos e valores mobiliários						
Cotas de fundos	732	0,29	531	0,23	1.904	1,54
Fundos de investimento -Instr. /cvm 555	732	0,29	531	0,23	1.904	1,54
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	215.087	84,78	201.761	87,10	92.836	75,05
Títulos e valores mobiliários	215.087	84,78	201.761	87,10	92.836	75,05
Certificados de Recebíveis Imobiliários	215.087	84,78	201.761	87,10	92.836	75,05
Outros valores a receber	-	-	10	-	-	-
Despesas antecipadas	-	-	10	-	-	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>38.032</b>	<b>14,99</b>	<b>29.587</b>	<b>12,77</b>	<b>29.025</b>	<b>23,46</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>						
<b>INVESTIMENTO</b>	<b>38.032</b>	<b>14,99</b>	<b>29.587</b>	<b>12,77</b>	<b>29.025</b>	<b>23,46</b>
Investimento	38.032	14,99	29.587	12,77	29.025	23,46
Ações de companhias Fechadas	38.032	14,99	29.587	12,77	29.025	23,46
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>253.851</b>	<b>100,06</b>	<b>231.893</b>	<b>100,10</b>	<b>123.765</b>	<b>100,05</b>
<b>PASSIVO</b>						
<b>CIRCULANTE</b>	<b>138</b>	<b>0,06</b>	<b>238</b>	<b>0,10</b>	<b>66</b>	<b>0,05</b>
Encargos a Pagar	138	0,06	190	0,08	39	0,03
Taxa de administração e gestão	138	0,06	190	0,08	39	0,03
Provisão para pagamentos a efetuar	-	-	48	0,02	27	0,02
Outras despesas administrativas	-	-	12	-	3	-
Auditoria	-	-	36	0,02	24	0,02
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>138</b>	<b>0,06</b>	<b>238</b>	<b>0,10</b>	<b>66</b>	<b>0,05</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>253.713</b>	<b>100,00</b>	<b>231.655</b>	<b>100,00</b>	<b>123.699</b>	<b>100,00</b>
Cotas por classe	201.384	79,37	200.384	86,50	127.431	103,02
Cotas integralizadas	201.552	79,44	200.552	86,57	127.555	103,12
Gastos com colocação	(168)	(0,07)	(168)	(0,07)	(124)	(0,10)
Reservas	52.329	20,63	31.271	13,50	(3.732)	(3,02)
Reservas de lucros	52.329	20,63	31.271	13,50	(3.732)	(3,02)
<b>TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>253.851</b>	<b>100,06</b>	<b>231.893</b>	<b>100,10</b>	<b>123.765</b>	<b>100,05</b>

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.  
Administradora

REINALDO DANTAS  
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

GENESIS MULTISTRATEGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII  
 CNPJ (MF): 30.982.974/0001-89  
 Administrado por: TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
 CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Períodos/ Exercícios findos em:	Valores em Milhares de Reais		
	De 02/09/2022 a 31/12/2022	De 01/01/2022 a 01/09/2022	De 01/01/2021 a 31/12/2021
<b>DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS</b>			
<b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODOS/ EXERCÍCIO</b>			
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>			
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	13.324	35.845	10.336
<b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>13.324</b>	<b>35.845</b>	<b>10.336</b>
<b><u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u></b>	<b>13.324</b>	<b>35.845</b>	<b>10.336</b>
<b>Ativos Financeiros de natureza não imobiliária</b>			
Rendimento com cotas de fundos de investimento	10	66	61
<b>Resultado com investimento em Participações Societárias</b>	<b>8.268</b>	<b>0</b>	<b>806</b>
Resultado com Ajuste a valor justo de Cias Fechadas	8.268	0	806
<b>Outras despesas</b>	<b>(545)</b>	<b>(908)</b>	<b>(411)</b>
Despesas com taxa de administração e gestão	(499)	(691)	(264)
Despesa com escrituração	(34)	(16)	(24)
Despesas com auditoria e custódia	(7)	(54)	(87)
Despesas do sistema financeiro	7	(47)	-
Taxa de fiscalização da CVM	(9)	(36)	(12)
Outras despesas	(1)	-	(24)
Demais despesas operacionais	(2)	(64)	-
<b>RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL</b>	<b>21.057</b>	<b>35.003</b>	<b>10.792</b>

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.  
 Administradora

REINALDO DANTAS  
 Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



GENESIS MULTIESTRATEGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII  
 CNPJ (MF): 30.982.974/0001-89  
 Administrado por: TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
 CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	Valores em Milhares de Reais				
	Cotas integralizadas	Gastos com colocação	Reserva de Valor Justo	Reserva de Lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	37.521	(53)	0	(14.524)	22.944
Integralização de cotas no Exercício	90.034	-	-	-	90.034
Gastos com colocação	-	(71)	-	-	(71)
Resultado líquido do Exercício	-	-	-	10.792	10.792
Saldos em 31 de dezembro de 2021	127.555	(124)	0	(3.732)	123.699
Integralização de cotas no Período	72.997	-	-	-	72.997
Gastos com colocação	-	(44)	-	-	(44)
Resultado líquido do Período	-	-	-	35.003	35.003
Saldos em 01 de setembro de 2022	200.552	(168)	0	31.271	231.655
Integralização de cotas no Período	1.001	-	-	-	1.001
Resultado líquido do Período	-	-	-	21.057	21.057
Saldos em 31 de dezembro de 2022	201.553	(168)	0	52.328	253.713

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.  
 Administradora

REINALDO DANTAS  
 Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

GENESIS MULTISTRATEGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII  
CNPJ (MF): 30.982.974/0001-89  
Administrado por: TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (Método Indireto)			
	Valores em Milhares de Reais		
Periodos/Exercício findos em:	De 02/09/2022 a 31/12/2022	De 01/01/2022 a 01/09/2022	De 01/01/2021 a 31/12/2021
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Lucro Líquido dos Períodos/Exercício	21.057	35.003	10.792
<b>Ajustes ao lucro dos períodos/exercício</b>	<u>(21.602)</u>	<u>(35.911)</u>	<u>(867)</u>
Resultado com Aplicação de cotas de Fundos	(10)	(66)	(61)
Resultado com ajuste a valor justo de Cias Fechadas	(8.268)	-	(806)
Resultado CRI	(13.324)	(35.845)	-
<b>Total</b>	<b>(545)</b>	<b>(908)</b>	<b>9.925</b>
<b>Variações em Ativos e Passivos</b>	<u>(283)</u>	<u>(71.479)</u>	<u>(92.302)</u>
Redução (Aumento) em cotas de fundos	(191)	1.439	511
Redução (Aumento) em Certificado de Recebíveis Imobiliários	(2)	(73.080)	(92.836)
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	10	-	-
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	(52)	151	22
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	(48)	11	1
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>(828)</b>	<b>(72.387)</b>	<b>(82.377)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>			
Ações de companhias fechadas	(177)	(562)	(7.586)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>(177)</b>	<b>(562)</b>	<b>(7.586)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Recebimento líquido pela Integralização de cotas	1.001	72.953	90.034
Gastos com colocação	-	-	(71)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>1.001</b>	<b>72.953</b>	<b>89.963</b>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(4)</b>	<b>4</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Períodos/Exercício</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período/Exercício</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.  
Administradora

REINALDO DANTAS  
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

## **1. Contexto operacional**

O Genesis Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário – FII “Fundo”, anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído em 22 de junho de 2018 e iniciou suas atividades em 01 de novembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é listado na B3 sob código VXXV11.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13. O Fundo tem objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida em regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador.

O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

## **2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações contábeis foram elaboradas de forma comparativas ao período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de 01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021; e foram aprovadas pela Administração do Fundo em 27 de março de 2023, que autorizou sua divulgação.

## **3. Descrição das principais práticas contábeis**

### **a) Apuração do resultado**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

**c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

**Títulos e valores mobiliários**

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

**Cotas de fundos de investimento**

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Rendimento com cotas de fundos de investimento”.

**d) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

**Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)**

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro. Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRI são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

As obrigações onerosas, representadas pelos certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”), reconhecidas nos passivos circulante e não circulante, são demonstradas pelo custo amortizado, considerando, para tanto, o método da taxa efetiva de juros. Tal método determina a taxa de desconto que corresponde ao valor inicial do instrumento financeiro em relação aos fluxos de caixa estimados para toda a vida útil remanescente do instrumento financeiro.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

**e) Investimentos**

**Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)**

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Resultado com Ajuste a valor justo das Cia Fechadas”. Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável.

**f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não possuía saldo de caixa (R\$ 4 em 01 de setembro de 2022 (transferência da administração) representando por depósito bancário à vista).

**5. Títulos e valores mobiliários**

**Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

<u>Descrição</u>	<u>Qtde</u>	<u>31 de dezembro de 2022</u>	
		<u>Valor de mercado</u>	<u>Faixa de vencimento</u>
<b><u>Cotas de fundos</u></b>			
<b><u>Renda fixa</u></b>	<b><u>627.917,07</u></b>	<b><u>732</u></b>	Sem vencimento
Bradesco FIC FI RF Ref DI Federal	627.917,07	732	

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

Descrição	Qtde	01 de setembro de 2022	
		Valor de mercado	Faixa de vencimento
<b>Cotas de fundos</b>			
<b>Renda fixa</b>	<b>83.533,08</b>	<b>531</b>	Sem vencimento
Bradesco FIC FI RF Ref DI Federal	83.533,08	531	
Descrição	Qtde	31 de dezembro de 2021	
		Valor de mercado	Faixa de vencimento
<b>Cotas de fundos</b>			
<b>Renda fixa</b>	<b>321.790,40</b>	<b>1.904</b>	Sem vencimento
Bradesco FIC FI RF Ref DI Federal	321.790,40	1.904	

Os fundos classificados como “Renda Fixa” devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos, e cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

**Ativos financeiros de natureza imobiliária**

**Operações realizadas em 31/12/2022**

Código Cetip	Emissor	Série	Data de vencimento	Remuneração (%)	Qtde	Valor contábil
21D0543868	Habitasec Securitizadora	1	30/04/2024	IPCA + 20% a.a.	82.500,00	129.838
21B0767864	Habitasec Securitizadora	1	10/03/2025	IPCA + 18% a.a.	26.313,00	31.455
21B0767864	Habitasec Securitizadora	1	10/03/2025	IPCA + 18% a.a.	39.000,00	46.621
<u>21B0767864</u>	<u>Habitasec</u> <u>Securitizadora</u>	<u>1</u>	<u>10/03/2025</u>	<u>IPCA + 18% a.a.</u>	<u>6.000,00</u>	<u>7.173</u>
<b>Total</b>					<b>153.813</b>	<b>215.087</b>

O CRI Habitasec Série 250 – código Cetip 21D0543868 – possui como garantia a alienação fiduciária da totalidade das ações ordinárias de emissão da BWP Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A., que é a devedora dos créditos imobiliários cedidos a Habitasec Securitizadora e que foram base para a emissão do CRI Habitasec Série 250. O CRI Habitasec Série 305 – código Cetip 21B0767864 – possui como garantias a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão BW Diase Business Park Fortaleza Ltda e, adicionalmente, a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 378, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itaitinga – CE, que foi adquirido pela BW Diase Business Park Fortaleza com os recursos captados por meio da emissão do CRI Habitasec Série 305.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

## 6. Investimentos

No período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía os seguintes investimentos em Ações de Companhias Fechadas:

<b>Investimentos</b>	<b>Saldo em 01.09.2022</b>	<b>Aportes</b>			<b>Saldo em 31.12.2021</b>
Rec Log S.A. (i)	29.587	562			29.025
			<b>Ajuste a valor justo</b>		
<b>Investimentos</b>	<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>Aportes</b>			<b>Saldo em 01.09.2022</b>
Rec Log S.A. (i)	38.032	177	8.268		29.587

### (i) Rec Log 2 S.A

O Fundo adquiriu em 19 de novembro de 2019, o total de 20.627.761 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representativas de 17,6397% do capital social da Companhia Rec Log 2 S.A. (Companhia). Nesta data, mediante a transferência das Ações Alienadas, o fundo pagou ao Vendedor o preço total de R\$ 35.000.

Em 2020 e 2021, o Fundo realizou, respectivamente, aportes de R\$ 35 e de R\$ 7.585 na Companhia. Ao longo de 2022, em Assembleias Gerais Extraordinárias, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, conforme demonstrado a seguir, totalmente subscrito pelos atuais acionistas:

<b>Data da assembleia</b>	<b>Aumento de capital total da Cia.</b>	<b>Aumento de capital integralizado pelo Fundo</b>
07/03/2022	628	111
19/04/2022	480	85
16/05/2022	580	102
22/06/2022	500	88
26/07/2022	500	88
26/08/2022	500	88
<b>Total</b>	<b>3.188</b>	<b>562</b>



**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo detinha uma participação na Companhia de R\$ 38.032, representativa de 14,99% de seu capital social. A Companhia é atual proprietária do Edifício Cidade Nova, situado no município do Rio de Janeiro, na Rua Ulysses Guimarães, nº 555, Cidade Nova. O imóvel possui uma área construída equivalente a 51.599 m<sup>2</sup> e uma área bruta locável equivalente a 35.377m<sup>2</sup>.

### **Ajuste a valor Justo**

A empresa Colliers International do Brasil foi a contratada como avaliador independente para a elaboração do laudo de avaliação, a empresa, é um grupo internacional, integrado e independente de auditoria, consultoria financeira, tributária e empresarial e serviços contábeis, tendo como experiências a avaliação de grandes companhias nacionais e internacionais.

Sua avaliação foi realizada através de fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor, considerando o nível de risco do empreendimento, sendo este o percentual de 9,75% a.a. O valor justo deste empreendimento imobiliário, determinado pela Colliers International do Brasil em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 215.600.

## **7. Instrumentos Financeiros Derivativos**

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

No período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de 01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o, Fundo não realizou operações com instrumentos derivativos.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

## **8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

### **a) Tipos de risco**

#### **Mercado**

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

#### **Crédito**

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

#### **Liquidez**

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

**Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários**

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

**Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores**

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

**Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários**

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

**Riscos ambientais**

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:**

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (iii) O Fundo conte com, no mínimo, 50 Cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 cotistas.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desequilíbrio do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Risco regulatório**

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

**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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

**b) Controles relacionados aos riscos**

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

## **9. Patrimônio líquido**

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

As cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 265.282,00 (176.778,00 cotas em 2021) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 956,390043 (R\$ 699,714050 em 2021), totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 253.713 (R\$ 123.699 em 2021).

## **10. Evolução do valor da cota e rentabilidade**

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício/períodos foram as seguintes:

<b>Exercício/períodos</b>	<b>Valor da cota</b>	<b>Valor da cota teórica (*)</b>	<b>Rentabilidade (%)</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>
<b>De 01.01 a 31.12.2021</b>	699,741050	699,741050	58,59	63.391
<b>De 01.01 a 01.09.2022</b>	876,815369	876,815369	25,31	156.414
<b>De 02.09 a 31.12.2022</b>	956,390043	956,390043	36,68	237.971

(\*) A cota teórica desconsidera os efeitos das amortizações e distribuições de resultado do exercício/períodos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

## **11. Emissões, amortizações e resgates de cotas**

### **a) Emissões e integralizações de cotas**

Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo. As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

No exercício de 2022 foram integralizadas 88.504 cotas no montante de R\$ 73.998.

Trsu

### **b) Amortizações e resgates de cotas**

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 dias após a conclusão da totalidade das vendas.

O Fundo poderá realizar amortização de cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve resgate/amortização de cotas.

### **c) Negociações de cotas**

São admitidas as negociações das cotas do fundo na B3 – Brasil Bolsa Balcão S.A. Durante o exercício não houve negociações em ambiente de bolsa para divulgação dos valores mensais das cotas negociadas.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

## **12. Custódia e tesouraria**

### **a) Prestadores de serviços ao Fundo**

Administração:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Custódia:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### **b) Custódia dos títulos e valores mobiliários**

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

## **13. Encargos do fundo**

### **a) Taxa de administração e gestão**

O Fundo pagará ao Administrador uma remuneração de 0,10% ao ano, incidente sobre Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 atualizado anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Adicionalmente à Taxa de Administração prevista acima, pela gestão do Fundo, será devido ao Gestor uma taxa de gestão de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252.

Adicionalmente à Taxa de Administração prevista acima, será devido ao Escriturador uma taxa de escrituração a ser estabelecida no Contrato de Escrituração.

<b>Despesas</b>	<b>Taxa de administração</b>	<b>Taxa de gestão</b>	<b>Taxa de escrituração</b>
De 01.01.2022 a 01.09.2022	368	323	16
De 02.09.2022 a 31.12.2022	75	424	34
De 01.01.2021 a 31.12.2021	264	-	24

Não há previsão para cobrança de taxa de performance, ingresso ou saída no regulamento do Fundo.



**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

**b) Encargos debitado ao Fundo**

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio foram os seguintes:

	De 02/09/2022 a 31/12/2022	% PL	De 01/01/2022 a 01/09/2022	% PL	De 01/01/2021 a 31/12/2021	% PL
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO</b>	<b>237.971</b>		<b>156.221</b>		<b>63.391</b>	
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>	<b>(545)</b>	<b>(0,22%)</b>	<b>(908)</b>	<b>(0,57%)</b>	<b>(411)</b>	<b>(0,66%)</b>
Despesas com taxa de administração e gestão	(499)	(0,21%)	(691)	(0,44%)	(264)	(0,42%)
Despesa com escrituração	(34)	(0,01%)	(16)	(0,01%)	(24)	(0,04%)
Despesas com auditoria e custódia	(7)	0,00%	(54)	(0,03%)	(87)	(0,14%)
Despesas do sistema financeiro	7	0,00%	(47)	(0,03%)	-	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	(9)	0,00%	(36)	(0,02%)	(12)	(0,02%)
Outras receitas e despesas	(1)	0,00%	-	0,00%	(24)	(0,04%)
Demais despesas operacionais	(2)	0,00%	(64)	(0,04%)	-	0,00%
<b>TOTAL DAS DESPESAS</b>	<b>(545)</b>	<b>(0,22%)</b>	<b>(908)</b>	<b>(0,57%)</b>	<b>(411)</b>	<b>(0,66%)</b>

**14. Deliberações em assembleias**

**Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada no dia 10 de maio de 2022, foi deliberada e aprovada:**

- A contratação do prestador de serviços de gestão da carteira do Fundo, qual seja, a Genesis Capital Gestora De Recursos Ltda.
- A alteração da denominação social do Fundo, para “Genesis Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – FII”.
- A alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, na forma do Anexo I e de acordo com as disposições anteriores, a partir de 10/05/2022.

**Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada no dia 18 de agosto de 2022, foi deliberada e aprovada:**

- transferência da administração da Vórtx distribuidora de títulos e valores mobiliários, para a Planner Trustee Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda. A Administradora transferirá à Nova Administradora, no fechamento do dia 31 de agosto de 2022 (“Data de Fechamento”).
- a alteração do regulamento do Fundo, a fim de refletir a transferência da administração.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

**Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada no dia 27 de setembro de 2022, foi deliberada e aprovada:**

**Aprovar que a 4ª Emissão de Cotas do Fundo seja realizada observadas as seguintes características:**

- **Número da emissão:** 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo;
- **Data de Início:** 03 de outubro de 2022;
- **Tipo de Distribuição:** Primária;
- **Montante Total da Oferta Restrita:** Até R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais (“Montante Total da Oferta Restrita”));
- **Quantidade Total de Cotas:** Até 200.000 (duzentas mil) Cotas da 4ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Restrita (conforme abaixo definido) ou aumentada em razão da emissão das Cotas Adicionais;
- **Montante Mínimo:** O montante mínimo da Oferta Restrita será de R\$ 1.850.000,00 (um milhão oitocentos e cinquenta mil reais), correspondente a 2.000 (duas mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta Restrita”);
- **Preço de Emissão Unitário:** R\$ 925,00 (novecentos e vinte e cinco reais) por Cota, definido nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 42 do Regulamento (“Preço de Emissão Unitário”);
- **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta Restrita:** O Fundo arcará com todos os custos da Oferta, incluindo a Taxa de Fiscalização correspondente a **0,03%** sobre o montante total **efetivamente captado**, sendo afixado o valor mínimo de R\$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), devendo o valor ser pago pelo Fundo à CVM quando do encerramento da Oferta (seja por decurso de prazo – 2 anos, ou por atingimento do montante deliberado), bem como a Taxa de Análise de Oferta Pública, no montante de R\$ 13.386,30 (treze mil trezentos e oitenta e seis reais e trinta centavos), a serem pagas pelo Fundo diretamente à B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão, no momento de início da Emissão;
- **Destinação dos recursos:** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Restrita serão destinados aos empreendimentos objeto da Política de Investimento do Fundo, descrita no Capítulo VII do Regulamento;
- **Número de séries:** Série única;

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

- **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária das Cotas com esforços restritos de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é dispensado, nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;
- **Público-Alvo:** A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 30 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), sendo que referida Oferta será aderida exclusivamente pelos atuais Cotistas do Fundo;
- **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta Restrita, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) serão canceladas (“Distribuição Parcial”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM 400, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou do Montante Mínimo da Oferta Restrita, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 4ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 4ª Emissão por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos Cotistas ou Investidores Profissionais, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos, auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta Restrita, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta Restrita;
- **Direito de Preferência:** Nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 42 do Regulamento, os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência para a subscrição das cotas da 4ª Emissão;

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

- **Período de Distribuição:** As Cotas da 4ª Emissão deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início da Oferta Restrita, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Período de Distribuição”). Em até 5 (cinco) dias da data da última colocação de Cotas deverá ser disponibilizado o comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 (“Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita”);
- **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 4ª Emissão:** As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Investidor Profissional, do respectivo boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação a ser indicada pela Administradora, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Coordenador Líder, pelo Preço de Emissão Unitário. A integralização ocorrerá junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
- **Conversão das Cotas:** O Investidor Profissional que subscrever as Cotas da 4ª Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 4ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 4ª Emissão depois de disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita ou da divulgação do comunicado *pro rata*, conforme aplicável, observados os demais procedimentos operacionais da B3, após a aprovação desta acerca da documentação específica para operacionalização da conversão. Durante o período em que os recibos de Cotas de 4ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata*, calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, a partir da divulgação da Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

## **15. Política de divulgação de informações**

A Administradora prestará as informações periódicas e eventuais, inclusive fatos relevantes, previstas, respectivamente, nos artigos 39 e 41 na Instrução CVM 472:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  - a) As demonstrações contábeis;
  - b) O relatório do auditor independente; e
  - c) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

A Administradora divulga as informações periódicas e eventuais 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.

## **16. Legislação tributária**

### **a) Tratamento tributário do Fundo**

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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;

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

**b) Tratamento tributário dos cotistas**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

**Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

**17. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14.01.2003, informamos que a administradora não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

**18. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

## 19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 14, o Fundo possui as seguintes transações:

### a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2022 havia saldos a pagar a título de taxa de administração no montante de R\$ 21 e a título de taxa de Gestão o montante de R\$ 117.

## 20. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Não foi auferido lucro caixa ao fim dos exercícios de 31 de dezembro de 2022 e 2021. Portanto, o Fundo não distribuiu lucro caixa em tais exercícios.

<b>Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	57.585	11.203
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.525)	(411)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<b>56.060</b>	<b>10.792</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(57.437)	(11.142)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	138	-
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-	(66)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	(1.239)	(416)
Dividendos distribuídos no exercício	-	-
% de distribuição sobre o lucro caixa	0,00%	0,00%

**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

## **21. Outros assuntos**

### **Covid-19**

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O administrador e a gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

### **IN CVM 175**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 que 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº555/14 e entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

## **22. Eventos Subsequentes**

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações contábeis.



**GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(Anteriormente denominado VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ: 67.030.395/0001-46

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do  
Período de 02 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, período de  
01 de janeiro a 01 de setembro de 2022 (“Data de transferência da administração  
do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

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

---

### **23. Diretor e contador**

O contador e o diretor responsável pelo Fundo estão relacionados abaixo:

§ **Reinaldo Dantas - Contador** - CRC 1 SP 110.330/O-6;

§ **Artur Martins de Figueiredo** - diretor responsável.

Trustee D.T.V.M. LTDA.  
Administradora

Reinaldo Dantas  
Contador CRC 1SP110330/O-6