

**Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo de  
Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Demonstrações Contábeis acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente

Período de 08 de janeiro (data do início das atividades) a  
30 de junho de 2021.

## **Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário**

### **Índice**

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

Aos:

Cotistas e à Administradora do

**Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 08 de janeiro (data do início das atividades) a 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 08 de janeiro a 30 de junho de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

### **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 e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase**

#### **Início das atividades**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 às demonstrações contábeis, o Fundo iniciou suas atividades em 08 de janeiro de 2021, portanto, as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa foram elaboradas para o período de 08 de janeiro a 30 de junho de 2021. Nosso relatório de auditoria não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

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

### **Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários**

Em 30 de junho de 2021, o Fundo possuía seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”). Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte, existência e precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos; (ii) avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações; (iii) recálculo do valor justo com base em dados obtidos de mercado, tais como preços, indexadores e premissas disponibilizadas pela Administradora; (iv) análise dos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis dos patrimônios separados das emissões dos certificados de recebíveis imobiliários, disponíveis nos sites das correspondentes securitizadoras; e (v) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos procedimentos descritos anteriormente, consideramos que a propriedade e valorização dos investimentos estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos 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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

### **Responsabilidades 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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, 21 de setembro de 2021.



Fernando Radaich de Medeiros  
Contador CRC 1SP-217.532/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples  
CRC 2SP-030.002/O-7

**VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: 36.244.015/0001-42**  
**ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
**CNPJ: 22.610.500/0001-88**

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**Em 30 de junho de 2021**

*(Valores em milhares de reais)*

<b>ATIVO</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>% do PL</b>
<b>Ativo circulante</b>	<b>264.036</b>	<b>221,54</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 4)</b>	<b>107.485</b>	<b>90,19</b>
Caixa e equivalentes de caixa		
Disponibilidades	3	0,00
Operações compromissadas	107.482	90,19
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 5)</b>	<b>156.550</b>	<b>131,35</b>
Títulos e valores mobiliários		
Cotas de fundos de investimento	17.000	14,26
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	139.550	117,09
<b>Outros valores a receber</b>	<b>1</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>264.036</b>	<b>221,54</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passivo circulante</b>	<b>144.858</b>	<b>121,54</b>
<b>Passivos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>144.858</b>	<b>121,54</b>
Cotas a emitir (Nota 10a)	144.720	121,43
Taxa de administração e gestão	101	0,08
Impostos a recolher	33	0,03
Auditoria	4	0,00
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>119.178</b>	<b>100,00</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>264.036</b>	<b>221,54</b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

**VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: 36.244.015/0001-42**  
**ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
**CNPJ: 22.610.500/0001-88**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

	<b>De 08.01 a 30.06.2021</b>
<b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO</b>	
<b>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</b>	<b>179</b>
Operações compromissadas	179
<b>Resultado com ativos de natureza imobiliária</b>	<b>9.974</b>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	9.974
<b>Despesas</b>	<b>(497)</b>
Taxa de administração e gestão	(398)
Emolumentos judiciais e cartorários	(20)
Taxas B3	(10)
Taxa CETIP	(8)
Taxa de fiscalização CVM	(6)
Outras despesas	(55)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>9.656</b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*



**VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: 36.244.015/0001-42**  
**ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
**CNPJ: 22.610.500/0001-88**

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
 Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas no período	<b>11</b>	120.000	-	120.000
(-) Gastos com emissão de cotas	<b>11</b>	(3.996)	-	(3.996)
Resultado líquido do período	-	-	9.656	9.656
<u>Destinações:</u>				
(-) Dividendos distribuídos	<b>14</b>	-	(6.482)	(6.482)
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>		<b><u>116.004</u></b>	<b><u>3.174</u></b>	<b><u>119.178</u></b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

**VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: 36.244.015/0001-42**  
**ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
**CNPJ: 22.610.500/0001-88**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO**

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

	<b>De 08.01 a 30.06.2021</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Resultado líquido do período	9.656
<b>Ajustes de receitas que não afetam o caixa</b>	
Rendas dos certificados de recebíveis imobiliários	(9.974)
<b>Variação de ativos</b>	
Cotas de fundos	(17.000)
Outros valores a receber	(1)
<b>Variação de passivos</b>	
Cotas a emitir	144.720
Auditoria	4
Taxa de administração e gestão	101
Impostos a recolher	33
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>127.539</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aquisições de CRIs	(162.118)
Amortizações/Rendimentos recebidos de CRIs	15.269
Vendas de CRIs	17.273
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(129.576)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Recebimento pela integralização de cotas	120.000
Gastos com emissão de cotas	(3.996)
Dividendos distribuídos	(6.482)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>109.522</b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>107.485</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	107.485
Disponibilidades	3
Operações compromissadas	107.482
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>107.485</b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

## **VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### **1. Contexto operacional**

O Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 21 de janeiro de 2020 e iniciou suas atividades em 08 de janeiro de 2021, 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 destinado ao público em geral e possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio de investimentos nos 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.

### **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.

As demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa, pois o Fundo iniciou as atividades em 08 de janeiro de 2021.

## **VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

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

#### **a. Apropriação de receitas e despesas**

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.

#### **c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

##### **Cotas de fundos**

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos 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 "Resultado com aplicações em cotas de fundos".

#### **d. Ativos financeiros de natureza imobiliária**

##### **Títulos e valores mobiliários**

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "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.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data e 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").

## **VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

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.

As variações no valor contábil de ativos financeiros mensurados a valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### **e. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária**

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

### **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. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

	<b>Quantidade</b>	<b>Valor Contábil</b>	<b>Vencimento</b>
Disponibilidade		3	
Operações compromissadas			
Letras do Tesouro Nacional	115.158	107.482	Até 1 ano
TOTAL		107.485	

## **VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### **5. Ativos financeiros de natureza imobiliária**

#### **a. Cotas de fundos imobiliários**

<b>Cotas de fundos:</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor Contábil</b>
R Cap 1810 Fundo de Fundos – Fundo de Investimento Imobiliário	170.000	17.000

#### **R Cap 1810 Fundo de Fundos – Fundo de Investimento Imobiliário (“R Cap”)**

O objetivo do R Cap é a obtenção de renda, mediante a aplicação da totalidade dos recursos de seu Patrimônio Líquido, preferencialmente em: (i) cotas de fundos de investimento imobiliário; (ii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário. Subsidiariamente, o Fundo poderá investir em: (i) Letras de Crédito Imobiliário; (ii) Letras Imobiliárias Garantidas; (iii) Letras Hipotecárias; (iv) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (v) Certificados de Recebíveis Imobiliários, e (vi) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº472/08. As suas cotas são negociadas com o código XB013 no mercado bolsa da B3 – Brasil Bolsa e Balcão.

## VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

Em 30 de junho de 2021, o Fundo possui os seguintes certificados de recebíveis imobiliários:

### b. Certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

Código CETIP	Emissor	Série	Lastro	Rating	Data de	Remuneração	Quantidade	Valor	Garantias
					vencimento			final	
19L0882537*	Forte Securitizadora S.A.	347 <sup>a</sup>	(1)	brBB-(sf) - Austin Rating	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	5.000	5.766	(i), (x), (iii), (ii)
19L0882762	Forte Securitizadora S.A.	360 <sup>a</sup>	(1)	brBB-(sf) - Austin Rating	20/06/2032	IPCA + 15,12%	350	341	(x), (ix), (ii), (iv), (i)
20H0225981	Forte Securitizadora S.A.	452 <sup>a</sup>	(2)	brBB(sf) - Austin Rating	20/07/2025	IPCA + 11,5%	9.000	9.155	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	492 <sup>a</sup>	(2)	brBB(sf) - Austin Rating	20/12/2027	IPCA + 12,56%	426	425	(i), (ii), (iii), (iv)
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	492 <sup>a</sup>	(2)	brBB(sf) - Austin Rating	20/12/2027	IPCA + 12,56%	10.181	10.164	(i), (ii), (iii), (iv)
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	492 <sup>a</sup>	(2)	brBB(sf) - Austin Rating	20/12/2027	IPCA + 12,56%	650	649	(i), (ii), (iii), (iv)
21D0057483	Forte Securitizadora S.A.	529 <sup>a</sup>	(1)	brBBB - SR Rating	20/12/2027	IGPM + 10,47%	1.050	1.053	(i), (ii), (iv)
20H0225981	Forte Securitizadora S.A.	452 <sup>a</sup>	(2)	brBB(sf) - Austin Rating	20/07/2025	IPCA + 11,5%	5.000	5.086	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	450 <sup>a</sup>	(2)	brBB(sf) - Austin Rating	20/07/2025	IPCA + 11,5%	10.000	10.317	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
19J0713616*	Forte Securitizadora S.A.	303 <sup>a</sup>	(1)	brB- (sf) - Austin Rating	20/09/2027	IGPM + 10,00 %	825	879	(ii), (iv), (ix), (x), (xii)
20G0684776	Forte Securitizadora S.A.	443 <sup>a</sup>	(2)	brA- - SR Rating	20/06/2025	IPCA + 8,00 %	10.000	9.828	(iii), (ix), (xiii), (xiv)
19L0882549*	Forte Securitizadora S.A.	348 <sup>a</sup>	(1)	brB+(sf) - Austin Rating	20/02/2029	IGPM + 23,00 %	1.000	1.251	(i), (ii), (iii), (x)
19J0713620*	Forte Securitizadora S.A.	304 <sup>a</sup>	(1)	brCCC (sf) - Austin Rating	20/09/2027	IGPM + 18,00 %	910	970	(ii), (iv), (ix), (x), (xii)
17J0869811	Forte Securitizadora S.A.	64 <sup>a</sup>	(1)	brBB+(sf) - Austin Rating	20/11/2026	IGPM + 12,68 %	200	205	(i), (ii), (x), (xi)
19G0290906	Forte Securitizadora S.A.	244 <sup>a</sup>	(1)	N/A	20/09/2026	IGPM + 12,00 %	2.000	2.195	(i), (ii), (iv), (ix), (xii)
21A0796001	Forte Securitizadora S.A.	499 <sup>a</sup>	(1)	N/A	20/11/2031	IPCA + 8,25%	7.825	7.433	(i), (ii), (iv), (v), (vi)
21A0796002	Forte Securitizadora S.A.	500 <sup>a</sup>	(1)	BB - Austin Rating	20/11/2031	IPCA + 12,08%	2.498	2.393	(i), (ii), (iv), (v), (vi)
20F0851408	Forte Securitizadora S.A.	433 <sup>a</sup>	(1)	brBB-(sf) - Austin Rating	20/08/2029	IGPM + 13%	581	567	(i), (ii), (iv), (v), (vi)
20L0505190	Forte Securitizadora S.A.	494 <sup>a</sup>	(2)	brBB(sf) - Austin Rating	20/12/2027	IPCA + 12,56%	10.000	9.774	(i), (ii), (iii), (iv)
19I0300239	Forte Securitizadora S.A.	296 <sup>a</sup>	(1)	brBB-(sf) - Austin Rating	20/05/2025	IGPM + 20,17 %	1.800	1.748	(i), (ii), (iv), (ix), (x), (xi)
19K1139248	Forte Securitizadora S.A.	342 <sup>a</sup>	(1)	brBB-(sf) - Austin Rating	20/11/2025	IGPM + 16,64 %	814	896	(i), (ii), (iii), (x)
19I0300037	Forte Securitizadora S.A.	295 <sup>a</sup>	(1)	brBB+(sf) - Austin Rating	20/05/2025	IGPM + 12,40 %	4.200	4.074	(i), (ii), (iv), (ix), (x), (xi)

**VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

19K1139243	Forte Securitizadora S.A.	341 <sup>a</sup>	(1)	brBB+(sf) - Austin Rating	20/11/2025	IGPM + 9,50 %	1.950	2.156	(i), (ii), (iii), (x)
20F0736291	Forte Securitizadora S.A.	427 <sup>a</sup>	(3)	N/A	20/12/2032	IPGM + 13%	2.500	2.723	(ii), (iv), (v), (vi)
20I0596271	Forte Securitizadora S.A.	468 <sup>a</sup>	(4)	brB(sf) - Austin Rating	20/07/2024	IGPM + 16,7%	200	183	(ii), (iv), (v), (xv)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	(1)	A - SR Ratings	05/09/2028	IPCA + 10,5% a.a.	9	525	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	(1)	A - SR Ratings	05/09/2028	IPCA + 10,5% a.a.	13	759	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	(1)	A - SR Ratings	05/09/2028	IPCA + 10,5% a.a.	5	292	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	(1)	A - SR Ratings	05/09/2028	IPCA + 10,5% a.a.	3	175	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	(1)	A - SR Ratings	05/09/2028	IPCA + 10,5% a.a.	6	350	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	(1)	A - SR Ratings	05/09/2028	IPCA + 10,5% a.a.	9	525	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	(1)	A - SR Ratings	05/09/2028	IPCA + 10,5% a.a.	10	584	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	(1)	A - SR Ratings	05/09/2028	IPCA + 10,5% a.a.	17	992	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	450 <sup>a</sup>	(2)	brBB(sf) - Austin Rating	20/07/2025	IPCA + 11,5%	480	495	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
15H0123003	True Securitizadora S.A.	56 <sup>a</sup>	(1)	AA(fe) - SR Ratings	05/09/2028	IPCA + 9,00% a.a.	66	8.637	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	450 <sup>a</sup>	(2)	brBB(sf) - Austin Rating	20/07/2025	IPCA + 11,5%	520	536	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	(1)	A - SR Ratings	05/09/2028	IPCA + 10,5% a.a.	6	350	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
19L0882537*	Forte Securitizadora S.A.	347 <sup>a</sup>	(1)	brBB-(sf) - Austin Rating	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	3.000	3.459	(i), (x), (iii), (ii)
19L0882538*	Forte Securitizadora S.A.	349 <sup>a</sup>	(1)	brBB-(sf) - Austin Rating	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	8.640	9.436	(i), (ii), (ii), (x)
19L0882539*	Forte Securitizadora S.A.	351 <sup>a</sup>	(1)	brBB-(sf) - Austin Rating	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	10.500	10.650	(i), (ii), (iii), (x)
19L0882551*	Forte Securitizadora S.A.	352 <sup>a</sup>	(1)	brB+(sf) - Austin Rating	20/02/2029	IGPM + 23,00 %	4.500	4.584	(i), (ii), (iii), (x)
19L0882550*	Forte Securitizadora S.A.	350 <sup>a</sup>	(1)	brB+(sf) - Austin Rating	20/02/2029	IGPM + 23,00 %	140	184	(i), (ii), (iii), (x)
20H0206728	Forte Securitizadora S.A.	392 <sup>a</sup>	(4)	brB-(sf) - Austin Rating	20/07/2024	IPCA + 17,50%	572	475	(i), (ii), (iv), (v), (vi)
19L0882537*	Forte Securitizadora S.A.	347 <sup>a</sup>	(1)	brBB-(sf) - Austin Rating	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	3.840	4.428	(i), (x), (iii), (ii)
19L0882538*	Forte Securitizadora S.A.	349 <sup>a</sup>	(1)	brBB-(sf) - Austin Rating	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	1.160	1.267	(i), (ii), (ii), (x)
19L0882763	Forte Securitizadora S.A.	358 <sup>a</sup>	(1)	brBB-(sf) - Austin Rating	20/06/2032	IPCA + 15,12 %	600	616	(i), (ii), (iv), (ix), (x)
								<u>139,550</u>	

\*Os relatórios de auditoria dos patrimônios separados destes Certificados de Recebíveis Imobiliários, continha parágrafo de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional.



## **VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### **Garantias nos termos da tabela acima:**

(i) Fiança	(v) Fundo de Reserva	(ix) Coobrigação	(xiii) Cessão fiduciária de Conta Vinculada
(ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	(vi) Fundo de Obras	(x) Fundo	(xiv) Seguro
(iii) Alienação Fiduciária de Ações	(vii) Fundo de Juros	(xi) Alienação Fiduciária de Imóvel	(xv) Aval
(iv) Alienação Fiduciária de Quotas	(viii) Fundo de Liquidez	(xii) Hipoteca de Imóvel	

### **Lastros:**

- (1) - CCV
- (2) - Debêntures
- (3) - CCI
- (4) - CCB

## **VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

Não foi identificada inadimplência nos fluxos de recebimento dos CRIs. Sendo assim não foram constituídas provisões para perdas para o período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021.

Os certificados de recebíveis imobiliários foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

A movimentação dos CRIs durante o período de 08 de janeiro a 30 de junho de 2021 pode ser assim demonstrada:

<b>Saldo inicial</b>	-
Aquisições	162.118
Vendas	(17.273)
Amortizações/Rendimentos recebidos	(15.269)
Rendas	9.974
<b>Saldo Final</b>	<b>139.550</b>

## **6. Instrumentos financeiros derivativos**

O Fundo não pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos.

## **7. 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.

## **VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

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.

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.

## **VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### ***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. 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.

## **VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### **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.

## **8. Custódia e tesouraria**

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

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão	Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx 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.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custodias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

## VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### 9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período e a seguinte:

Período	Rentabilidade (*)	Patrimônio líquido médio
08 de janeiro a 30 de junho de 2021	8,05%	82.949

*(\*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do Fundo. O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das distribuições realizadas pelo Fundo.*

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

### 10. Encargos do Fundo

#### a. Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, tesouraria, controladoria e custódia do Fundo, o Fundo pagará, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração mensal equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre: (i) o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo ou (ii) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração; em ambos os casos (i) e (ii) deverá ser observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, acrescido de (a) R\$ 2 a ser pago mensalmente ao Escriturador do Fundo, e (b) R\$ 1,2 a ser pago mensalmente, caso seja necessária a contratação de banco liquidante (“Taxa de Administração”)

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração (a.a.)
Até R\$250.000	1,00%
De R\$250.000,01 a R\$500.000	0,95%
De R\$500.000,01 a R\$750.000	0,90%
De R\$750.000,01 a R\$1.000.000	0,85%
Acima de R\$1.000.000,01	0,80%

**VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

A remuneração devida ao Escriturador prevista acima será acrescida de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotistas, que será calculada da seguinte forma: (i) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (ii) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (iii) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (cinquenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens).

A Taxa de Administração será apropriada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo ("Taxa de Gestão"), corresponderá ao remanescente da Taxa de Administração após o pagamento da remuneração do Administrador, do Escriturador e do Banco Liquidante.

Os valores mencionados serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

No período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021 a taxa de administração e gestão foi de R\$398.

## **VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### **b. Taxa de performance**

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será apropriada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga semestralmente, até o 15º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao fechamento do semestre de referência, ou seja, julho ou janeiro, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas.

A Taxa de Performance corresponderá a 20% sobre o resultado do Fundo que exceda a variação acumulada no período apurado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA/IBGE”) mais 4,00% (quatro por cento) ao ano (“Benchmark”).

No período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021 não houve cobrança de taxa de performance.

## **11. Emissões, negociação, resgate e amortização de cotas**

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

O patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, na qual foram emitidas 12.000 cotas no montante de R\$ 120.000.

Em 06 de maio de 2021, através de Ato do Administrador foi aprovada a 2ª emissão em série única de novas cotas do Fundo para distribuição pública, com esforços restritos de colocação, sendo emitidas até 12.000.000 de cotas com preço de emissão de R\$9,91, sendo o valor total da oferta de R\$118.920. Será admitido o aumento em até 20% da totalidade de novas cotas originalmente ofertadas, ou seja, até 2.400.000 novas cotas correspondentes a R\$23.784.

No período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021, o Fundo registrou o montante recebido, referente a 2ª emissão de cotas, o valor de R\$144.720 em conta do passivo de Cotas a Emitir.

### **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.



## **VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

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

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021 não houve amortização e resgate de cotas.

### **c. Negociação das cotas em mercado secundário**

As cotas do Fundo são negociadas na B3-S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo código VSLH11, sendo que a última negociação no período foi realizada em 30 de junho de 2021 no valor de R\$ 10,65 (dez Reais e sessenta e cinco centavos).

## **12. Legislação Tributária**

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

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

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

**VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***13. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados.

Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, o Fundo possui saldo na data base de 30 de junho de 2021 em conta corrente junto ao administrador de R\$ 3.

**14. Política de distribuição de resultados**

O Fundo distribuirá a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos no período findo em 30 de junho de 2021:

	<b>Contábil</b>	<b>Financeiro</b>
<b>Ativos Imobiliários</b>		
<b>Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM") (*):</b>		
(+) Juros e prêmios dos certificados de recebíveis imobiliários	9.974	5.881
(+) Parcela da amortização de principal (PMT) e correção monetária dos CRIs	-	1.971
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	1.021
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>9.974</b>	<b>8.873</b>
<b>Resultado líquido dos ativos imobiliários</b>	<b>9.974</b>	<b>8.873</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	179	159
<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>179</b>	<b>159</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
(-) Taxa de administração	(398)	(289)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(79)	(65)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(20)	(20)
(+/-) Outras receitas/despesas	-	(36)
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>(497)</b>	<b>(410)</b>
<b>Resultado contábil/financeiro líquido</b>	<b>9.656</b>	<b>8.622</b>
Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente		8.622
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)		8.191
(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%		287
<b>Rendimentos declarados (**)</b>		<b>8.478</b>
Rendimentos pagos antecipadamente durante o período		6.482
Dividendos declarados e pagos no mês subsequente		1.996
<b>% de distribuição sobre o resultado financeiro</b>		<b>98,33%</b>

## **VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

(\*) Na coluna Resultado Contábil, o valor apresentado refere-se aos juros e correção monetária apropriado diariamente. Na coluna Financeiro, o valor apresentado refere-se ao recebimento da parcela periódica dos certificados de recebíveis imobiliários composta por juros, correção monetária, principal e resultado na venda.

(\*\*) No período, o valor distribuído não ultrapassou o limite do lucro contábil.

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

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo será feita por correio eletrônico, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

### **16. 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.

### **17. Alterações estatutárias**

Em 11 de janeiro de 2021 conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas foi deliberada e aprovada a aquisição de ativos com conflito de interesse, autorizando o Fundo para aquisição pelo Fundo nos limites da Políticas de Investimentos, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”) ou outros títulos e valores mobiliários de dívida, ou híbridos classificáveis como ativos imobiliários, nos termos do regulamento do Fundo.

## **VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### **18. Outros serviços prestados por auditor independente**

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes S/S 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.

### **19. Eventos subsequentes**

Em 10 de setembro de 2021, conforme Ato Particular do administrador, foi aprovado o início da 3ª emissão, em série única, de novas cotas do Fundo, com o valor total de até R\$ 100.000.

### **20. Diretor e Contador**

Ernane Divino dos Santos Alves  
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
Contador CRC RJ – 124459/O

\* \* \*