

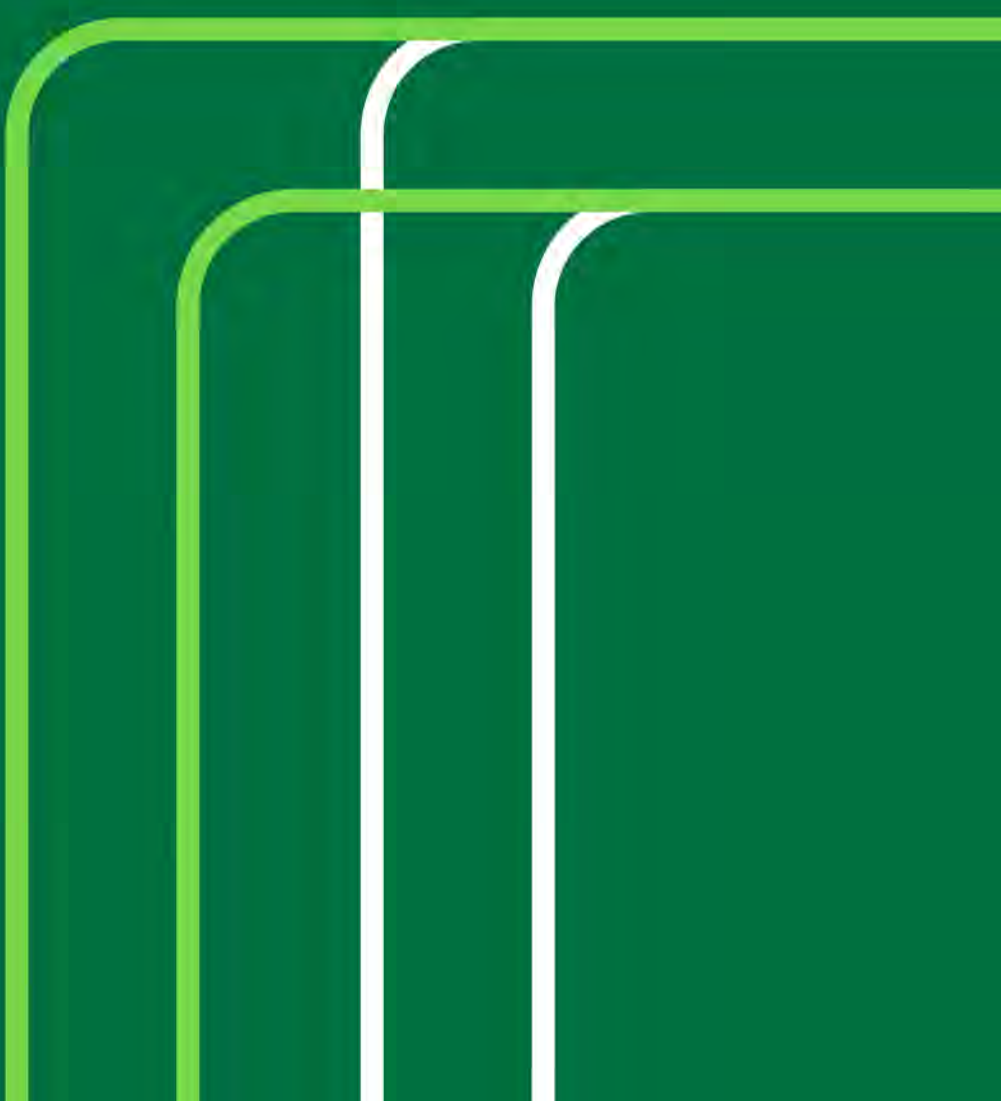
Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Demonstrações financeiras do exercício findo

Em 30 de junho de 2025 acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 24 de outubro de 2025



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas	11



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
("Anteriormente denominado de Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário")

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para Opinião com ressalvas" as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo, para a posição de 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião com ressalva

Conforme nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2025, o Fundo investia no Lodge Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado ("Lodge FIRF") no montante de R\$ 7.124 mil, que representa cerca de 2,37% do seu patrimônio líquido. O Lodge FIRF teve suas demonstrações financeiras do exercício de 28 de fevereiro de 2025, auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 28 de maio de 2025, contendo abstenção de opinião, devido à falta de evidências de avaliação a valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, além do registro de "outros valores" não pertencentes ao exercício.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfases

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 5.b às demonstrações financeiras. Em 30 de junho de 2025, o Fundo detinha investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) no montante de R\$ 106.582 mil, equivalentes a 35,39% do patrimônio líquido do Fundo, que se encontrava em processo de formalização de renegociação, estando com pagamentos de juros temporariamente suspensos. Esses CRIs estavam relacionados a projetos desenvolvidos por empresas que apresentaram situação econômico-financeira indicativa de provável incapacidade de cumprir com suas obrigações financeiras. Dessa forma, a recuperabilidade desse montante depende do sucesso da renegociação e da efetiva realização do novo fluxo de pagamento. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reprecificação de ativo do fundo investido “Talismã FIP”

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2025, o Fundo detinha Investimentos em cotas do R CAP 1810 Fundo de Fundos – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo Investido”), no montante de R\$ 2.201 mil, equivalente a 0,73% do patrimônio líquido do Fundo. Conforme fato relevante divulgado pela administradora do Fundo Investido, em 14 de janeiro de 2025 houve a reprecificação do ativo do Fundo Investido denominado “Talismã FIP”, que ocasionou considerável alteração no valor de sua cota e, por consequência, no valor da cota do Fundo Investido. Tal reprecificação foi responsável pelo resultado com cotas de fundos imobiliários no montante de R\$ [21.092] mil apresentado na Demonstração do Resultado do Exercício. Nossa opinião 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 findo em 30 de junho de 2025. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Ativos de natureza imobiliária:

Conforme nota explicativa nº 5 - Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária, em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía Cotas de Fundos Imobiliários no montante de R\$ 10.173 mil e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no montante de R\$ 257.879 mil, que representavam, respectivamente, 3,38% e 85,64%, do patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Em resposta aos riscos significativos de auditoria identificados, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluíram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) recálculo do valor justo dos CRIs, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data-base, por amostragem; (iii) recálculo do valor justo dos investimentos em cotas de fundos, com base em preços de negociação de mercado ativo da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, ou conforme valor de cotas divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos na data-base; (iv) validação da existência da totalidade dos investimentos, por meio dos respectivos extratos de custódia; (v) exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários; (vi) exame da liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e (vii) avaliação de aderência entre as informações registradas e as divulgadas nas demonstrações financeiras.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações financeiras e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com à administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração 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.

Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2025.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



Assinado digitalmente por MARCOS SILVA FERREIRA:
10082701725
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Presencial, OU=08701082000103,
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB
e-CPF A3, OU=(em branco), CN=MARCOS SILVA FERREIRA:
10082701725
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025.10.27 15:09:04-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 11.0.1

MARCOS FERREIRA
Contador
CRC 1RJ 112467/O-9

VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	2025		2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	301.887	100,25	314.603	100,04
Caixa e equivalentes de caixa	14	0,00	14	-
Disponibilidades	14	0,00	14	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	14	0,00	14	-
Ativos de natureza imobiliária	268.052	89,02	285.313	90,72
Certificado de recebíveis imobiliário	257.879	85,64	254.048	80,78
Forte securitizadora S.a	243.199	80,76	236.982	75,35
Base Securitizadora de Creditos Imobiliarios S.a	14.680	4,88	15.486	4,92
True Securatzadora S/a	-	-	1.580	0,50
Cotas de fundos imobiliários	10.173	3,38	31.265	9,94
Lote M2 Fundo De Investimento Imobiliário	7.972	2,65	8.034	2,55
R Cap 1810 Fundo de Fundos- Fundo de investimento imobiliario	2.201	0,73	23.231	7,39
Ativos de natureza não imobiliária	28.616	9,50	23.956	7,62
Cotas de fundos de investimento	28.616	9,50	23.955	7,62
Lodge Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	7.124	2,37	-	-
R Capital Seletus FIC de Fundos de Investimento Multimercado CP IE	18.354	6,10	17.058	5,42
Beyond Soberano FIC de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	3.138	1,04	6.897	2,19
Outros valores e bens	5.205	1,73	5.320	1,69
Despesas antecipadas	13	0,00	16	0,01
Despesas diversas	13	-	16	0,01
Outros valores a receber	5.192	1,72	5.304	1,69
Outros créditos	5.192	1,72	5.304	1,69
Total do ativo	301.887	100,25	314.603	100,04
Passivo				
Circulante	762	0,25	113	0,04
Valores a pagar	762	0,25	113	0,04
Imposto de renda	1	0,00	-	-
Serviços de auditoria	16	0,01	18	0,01
Serviços bancários	5	0,00	-	-
Taxa de escrituração	16	0,01	16	0,01
Taxa de administração (*)	724	0,24	79	0,03
Total do passivo	762	0,25	113	0,04
Patrimônio líquido	301.125	100,00	314.490	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	301.887	100,25	314.603	100,04

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	2025	2024
Resultados	1.282	27.657
Resultado com ativos de natureza imobiliária	(1.969)	26.029
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	19.123	25.922
Resultado com cédula de crédito imobiliário	-	46
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(21.092)	61
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	2.140	1.480
Resultado com operações compromissadas	-	200
Cotas de Fundos de investimento	2.140	1.280
Outras receitas operacionais	1.111	148
Outras rendas operacionais	1.111	148
Despesas	(1.777)	(1.447)
Despesas com ativos de natureza imobiliária	(2)	-
Despesas tributárias	(2)	-
Despesas de serviços técnicos especializados	(208)	(304)
Auditoria e custódia	(16)	(112)
Escrituração	(192)	(192)
Despesas da Administração e Gestão	(1.428)	(1.093)
Administração e Gestão	(1.428)	(1.091)
Controladoria	-	(2)
Demais despesas	(139)	(50)
Publicações e correspondências	-	(1)
Taxa de fiscalização CVM	(33)	(30)
Tarifa bancária	(11)	-
CETIP	(74)	-
Taxa B3	(17)	(14)
Taxa ANBIMA	(4)	(5)
Resultado líquido no exercício	(495)	26.210
Quantidade de cotas	29.864.091,0000	29.864.091,0000
Lucro por cota - valor em R\$	(0,02)	0,72

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

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**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2023	294.353	-	-	7.067	301.420
(-) Dividendos distribuídos	-	-	-	(13.140)	(13.140)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	26.210	26.210
Em 30 de junho de 2024	294.353	-	-	20.137	314.490
(-) Dividendos distribuídos	-	-	-	(12.870)	(12.870)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(496)	(496)
Em 30 de junho de 2025	294.353	-	-	6.771	301.124

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(495)	26.210
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(19.123)	(25.922)
(-) Resultado com cédula de crédito imobiliário	-	(46)
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	21.092	(61)
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	(2.140)	(1.280)
Resultado líquido ajustado	(666)	(1.099)
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	(2.519)	(6.266)
(-) Certificado de recebíveis imobiliários	15.292	19.418
(-) Cédula de crédito imobiliário	-	46
(-) Outros valores e bens	114	(80)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	649	(32)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	13.536	13.086
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	-	-
(-) Resgate de cotistas	-	-
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(12.870)	(13.140)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(12.870)	(13.140)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	-	(1.153)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	14	1.167
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	14	14
Variação no caixa e equivalentes de caixa	-	(1.153)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 21 de janeiro de 2020 e iniciou suas atividades em 08 de janeiro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Fundo destina-se a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

O Fundo tem como objetivo 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, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, 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 consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela R Capital Asset Management Investimentos S.A. (“Gestora”).

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 pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 24 de outubro de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

d) Cotas de fundos de investimentos

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 cotas de fundos".

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

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

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

f) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “e”.

g) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	14
Total			14

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 30 de junho de 2025:

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos	15.257.185,74	28.616	-

(i) O Fundo investe 6,09% do patrimônio líquido, que representa o montante de R\$ 18.354 mil, no R Capital Seletus Fundo de Investimento em cotas de fundos de investimento Multimercado CP IE ("R Capital Seletus"), constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração o R Capital Seletus é destinado a investidores profissionais, cujo o objetivo é buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em cotas de fundos de investimento ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento ("Fundos investidos"), negociados nos mercados interno e/ou externo, sem o compromisso de concentração em nenhuma classe específica, para tanto, os Fundos investidos poderão alocar seus investimentos em qualquer classe de ativos financeiros disponíveis no mercado de renda fixa, renda variável, cambial, derivativos e cotas de fundos de investimento.

O R Capital Seletus Fundo de Investimento em cotas de fundos de investimento Multimercado CP IE ("R Capital Seletus") teve seu exercício social encerrado em 30 de junho de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação.

(ii) O Fundo investe 1,04% do patrimônio líquido no Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI ("Fundo") foi constituído em 10 de maio de 2023 e iniciou suas atividades em 14 de julho de 2023, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de fundos de investimento e/ou fundo de investimento em cotas de fundos de investimentos, que possuam relacionamento com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., ou por empresas a elas ligadas, incluindo clientes, pessoas naturais ou jurídica, destinados a investidores em geral. O Fundo tem como objetivo de investimento atuar no sentido de propiciar aos seus cotistas, a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% (cem por cento) de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil.

O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Referenciado DI teve seu exercício social encerrado em 31 de março de 2025 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

(iii) O Fundo investe 2,36% do patrimônio líquido, que representa R\$7.124 mil, no Lodge Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Crédito Privado (“Fundo”) foi constituído em 19 de novembro de 2021 e iniciou suas atividades em 19 de janeiro de 2022, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. O Fundo destina-se a receber aplicações exclusivamente de um grupo reservado de investidores profissionais, nos termos da regulamentação vigente, que tenham entre si vínculo societário ou pertençam ao mesmo grupo econômico.

O Lodge Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Crédito Privado teve seu exercício social encerrado em 28 de fevereiro de 2025 e teve suas demonstrações contábeis publicadas com abstenção de opinião.

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 30 de junho de 2025:

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos	7.532.686,00	10.173	-
Certificado de recebíveis imobiliários	235.435	257.879	-

Não foram constituídas provisões para perdas no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

• **Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)**

Apresentamos abaixo as informações adicionais específicas sobre os certificados de recebíveis imobiliários, de acordo com a instrução CVM 516/11:

(i) Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”) – Em 30 de junho de 2025

Companhia	Código	Rating	Data vencimento	Quantidade	Valor contábil	Série	Indexador	Garantias (*)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	20H0225981	brBB (Austin)	20/07/2025	11.135	12.565,08	452	IPCA+11,50000%	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	20L0505084	brBB (Austin)	20/12/2027	11.257	15.347,54	492	IPCA+12,56000%	(i), (ii), (iii), (iv)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21H0769216	-	20/08/2026	4.885	5.127,80	599	IPCA+10,50000%	(i), (ii), (iii), (xi)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	20H0225977	brBB+ (Austin)	20/07/2025	4.201	4.448,11	451	IPCA+8,50000%	(i), (iv), (ii), (iii), (v), (vi)

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

FORTE SECURITIZADORA S.A.	20H0225980	brBB (Austin)	20/07/2025	11.000	12.637,87	450	IPCA+11,50000%	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	20L0505190	brBB (Austin)	20/12/2027	10.000	13.366,56	494	IPCA+12,56000%	(i), (ii), (iii), (iv)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21G0064620	brBBB (SR Rating)	20/07/2026	19.638	20.467,57	584	IPCA+10,00000%	(ii), (iii)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21G0511751	brBB+ (SR Rating)	20/01/2029	10.593	8.925,46	587	IPCA+15,67000%	(i), (ii), (iv)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21H0042096	brA- (SR Rating)	20/07/2029	16.573	14.612,38	606	IPCA+9,50000%	(i), (ii), (iii), (xi), (xii)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21H0042097	brBB+ (SR Rating)	20/07/2029	2.520	2.339,46	607	IPCA+14,50000%	(i), (ii), (iii), (xi), (xii)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21G0511750	brA- (SR Rating)	20/01/2029	13.594	11.510,77	586	IPCA+9,00000%	(i), (ii), (iv)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21H0769214	-	20/08/2026	5.466	5.572,03	598	IPCA+9,25000%	(i), (ii), (iii), (xi)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21A0796003	brBBB- (Austin)	20/11/2031	765	417,84	501	IPCA+8,25000%	(i), (ii), (iv), (xii)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21A0796004	brBBB- (Austin)	28/02/2025	327	186,99	502	IPCA+12,08000%	(i), (ii), (iv), (xii)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	20G0684776	brA- (SR Rating)	20/06/2025	10.000	10.180,06	443	IPCA+8,00000%	(iii), (ix), (xiii), (xiv)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	20D1003076	brBBB- (Austin)	20/05/2030	677	291,17	399	IPCA+10,50000%	(i), (v), (ii), (iv), (xv)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	20D1003071	brA- (Austin)	20/05/2030	3.875	1.615,07	395	IPCA+7,50000%	(i), (v), (ii), (iv), (xv)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21J0856224	brBB (SR Rating)	20/04/2029	2.492	1.466,86	650	IPCA+17,50000%	(i), (ii), (v), (vi), (xi), (xv)
BASE SECURITIZADORA	21J0989453	-	20/10/2032	6.000	7.444,47	19	IPCA+11,00000%	(iii), (v)
BASE SECURITIZADORA	21J0989842	-	20/10/2032	4.000	5.264,79	20	IPCA+15,20000%	(iii), (v)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21D0503170	brA- (SR Rating)	20/04/2028	202	35,93	525	IPCA+9,00000%	(i), (ii), (v), (vi), (xi), (xv)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21D0503171	brBB+ (SR Rating)	20/04/2028	166	30,62	526	IPCA+11,00000%	(i), (ii), (v), (vi), (xi), (xv)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	20H0225978	brBB+ (Austin)	20/07/2025	5.890	6.082,69	453	IPCA+8,50000%	(i), (iv), (ii), (iii), (v), (vi)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	20L0504499	brBB+ (Austin)	20/12/2025	2.600	3.888,23	491	IPCA+8,56000%	(i), (ii), (iii), (iv)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	22A0933906	brBB+ (Austin)	20/01/2032	1.410	974,78	702	IPCA+15,00000%	(i), (ii), (iii), (x)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	22A0933910	brBB+ (Austin)	20/01/2032	220	179,41	704	IPCA+15,00000%	(i), (iv), (ii), (iii), (v), (vi)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	22A0933909	brBB+ (Austin)	20/01/2032	660	524,63	703	IPCA+10,00000%	(i), (ii), (iii), (x)
BASE SECURITIZADORA	24B2057932	brBB+ (Austin)	20/01/2032	982	971,34	1	IPCA+10,00000%	(i), (v)
BASE SECURITIZADORA	24B2057933	brBB+ (Austin)	20/01/2032	974	999,37	2	IPCA+13,79000%	(i), (ii), (iii), (x)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21H0853780	brBB+ (Austin)	20/01/2032	2.028	588,14	589	IPCA+11,50000%	(i), (ii), (iii), (x)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	22A0933905	brBB+ (Austin)	20/01/2032	3.275	2.157,74	701	IPCA+10,00000%	(i), (v)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19K1139248	brBB- (Austin)	20/11/2025	7.684	7.130,64	342	IPCA+16,64000%	(i), (ii), (iii), (x)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19K1139247	brBB- (Austin)	20/11/2025	965	902,51	340	IPCA+16,64000%	(i), (v)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	20F0736291	brB (Austin)	20/12/2032	3.774	4.667,82	427	0,1	(ii), (iv), (v), (vi)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19J0713620	brCCC (Austin)	20/09/2027	2.910	4.295,03	304	IGP-M+18,00000%	(ii), (iv), (ix), (x), (xii)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21L1012230	brBB+ (SR Rating)	20/12/2028	1.056	673,99	697	IPCA+8,50000%	(iii), (iv)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19L0882537	brB+ (Austin)	20/02/2029	11.840	17.727,76	347	IGP-M+13,00000%	(i), (x), (iii), (ii)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19K1139243	brBB+ (Austin)	20/11/2025	12.510	11.656,21	341	IPCA+9,50000%	(i), (ii), (iii), (x)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19J0713616	brB- (Austin)	20/09/2027	1.176	1.532,85	303	IGP-M+10,00000%	(ii), (iv), (ix), (x), (xii)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19L0882549	brB (Austin)	20/02/2029	1.000	1.844,56	348	IGP-M+23,00000%	(i), (ii), (iii), (x)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19L0882538	brB+ (Austin)	20/02/2029	9.800	14.324,50	349	IGP-M+13,00000%	(i), (iii), (ii), (x)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19L0882539	brB+ (Austin)	20/02/2029	10.500	14.962,08	351	IGP-M+13,00000%	(i), (ii), (iii), (x)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19L0882551	brB+ (Austin)	20/02/2029	4.500	7.514,95	352	IGP-M+23,00000%	(i), (ii), (iii), (x)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19L0882550	brB+ (Austin)	20/02/2029	140	264,10	350	IGP-M+23,00000%	(i), (ii), (iii), (x)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19K1139246	brB+ (Austin)	20/02/2029	175	161,61	338	IPCA+16,64000%	(i), (ii), (iii), (x)
Total				235.435	257.879			

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(ii) Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”) – Em 30 de junho de 2024

Emissor	Código	Rating	Data vencimento	Qtda	Valor contábil	Série	Indexador	Garantias (*)
Forte Securitizadora S.a	21G0064620	brBBB (SR Rating)	20/07/2026	19.638,00	25189	2ª	IPCA + 8,50%	(ii), (iii)
Forte Securitizadora S.a	21H0042096	brA- (SR Rating)	20/07/2029	16.573,00	15383	586ª	IPCA + 9,00%	(i), (ii), (iii), (xi), (xii)
Forte Securitizadora S.a	20H0225980	brBB (Austin)	20/07/2025	11.000,00	14565	453ª	IPCA + 8,50 %	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
Forte Securitizadora S.a	19L0882537	brB+ (Austin)	20/02/2029	11.840,00	14527	342ª	IGPM + 16,64 %	(i), (x), (iii), (ii)
Forte Securitizadora S.a	20H0225981	brBB (Austin)	20/07/2025	11.135,00	14480	450ª	IPCA + 11,50%	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
Forte Securitizadora S.a	20L0505084	brBB (Austin)	20/12/2027	11257	14269	452ª	IPCA + 11,50%	(i), (ii), (iii), (iv)
Forte Securitizadora S.a	19K1139243	brBB+ (Austin)	20/11/2025	12510	12500	470ª	IGP-M + 16,70 %	(i), (ii), (iii), (x)
Forte Securitizadora S.a	20L0505190	brBB (Austin)	20/12/2027	10.000,00	12427	491ª	IPCA + 8,56%	(i), (ii), (iii), (iv)
Forte Securitizadora S.a	19L0882539	brB+ (Austin)	20/02/2029	10.500,00	12279	349ª	IGPM + 13,00 %	(i), (ii), (iii), (x)
Forte Securitizadora S.a	21G0511750	brA- (SR Rating)	20/01/2029	13.594,00	11906	3ª	IPCA + 13,50%	(i), (ii), (iv)
Forte Securitizadora S.a	19L0882538	brB+ (Austin)	20/02/2029	9.800,00	11756	347ª	IGPM + 13,00 %	(i), (iii), (ii), (x)
Forte Securitizadora S.a	20G0684776	brA- (SR Rating)	20/06/2025	10.000,00	9732	437ª	IGPM + 13,00%	(iii), (ix), (xiii), (xiv)
Forte Securitizadora S.a	21G0511751	brBB+ (SR Rating)	20/01/2029	10.593,00	9354	584ª	IPCA + 10,00%	(i), (ii), (iv)
Forte Securitizadora S.a	19K1139248	brBB- (Austin)	20/11/2025	7684	7532	342ª	IGPM + 16,64 %	(i), (ii), (iii), (x)
Forte Securitizadora S.a	20H0225978	brBB+ (Austin)	20/07/2025	5.890,00	7359	451ª	IPCA + 8,50 %	(i), (iv), (ii), (iii), (v), (vi)
Forte Securitizadora S.a	19L0882551	brB+ (Austin)	20/02/2029	4.500,00	5941	350ª	IGPM + 23,00 %	(i), (ii), (iii), (x)
Base Securitizadora de Créditos imobiliários S.a	21J0989453	-	20/10/2032	6.000,00	5888	599ª	IPCA + 10,50%	(iii), (v)
Forte Securitizadora S.a	20F0736291	brB (Austin)	20/12/2032	3.774,00	5239	352ª	IGPM + 23,00 %	(ii), (iv), (v), (vi)
Forte Securitizadora S.a	20H0225977	brBB+ (Austin)	20/07/2025	4201	5081	392ª	IPCA + 17,50%	(i), (iv), (ii), (iii), (v), (vi)
Forte Securitizadora S.a	21H0769214	-	20/08/2026	5.466,00	4246	606ª	IPCA + 9,50%	(i), (ii), (iii), (xi)
Base Securitizadora de Créditos imobiliários S.a	21F1150243	-	20/07/2028	5.250,00	4241	525ª	IPCA + 9,00%	(i), (ii), (iii), (v)
Forte Securitizadora S.a	21H0769216	-	20/08/2026	4.885,00	4043	607ª	IPCA + 14,50%	(i), (ii), (iii), (xi)
Base Securitizadora de Créditos imobiliários S.a	21J0989842	-	20/10/2032	4.000,00	3519	650ª	IPCA + 17,50%	(iii), (v)
Forte Securitizadora S.a	19J0713620	brCCC (Austin)	20/09/2027	2910	3386	304ª	IGPM + 18,00 %	(ii), (iv), (ix), (x), (xii)
Forte Securitizadora S.a	20L0504499	brBB+ (Austin)	20/12/2025	2.600,00	3272	450ª	IPCA + 11,50%	(i), (ii), (iii), (iv)
Forte Securitizadora S.a	21H0042097	brBB+ (SR Rating)	20/07/2029	2.520,00	2461	587ª	IPCA + 15,67 %	(i), (ii), (iii), (xi), (xii)
Forte Securitizadora S.a	20D1003071	brA- (Austin)	20/05/2030	3.875,00	2022	358ª	IPCA + 15,12 %	(i), (v), (ii), (iv), (xv)
Forte Securitizadora S.a	21J0856224	brBB (SR Rating)	20/04/2029	2.492,00	1851	598ª	IPCA + 9,25%	(i), (ii), (v), (vi), (xi), (xv)
Base Securitizadora de Créditos imobiliários S.a	21F1150247	-	20/07/2028	2.250,00	1839	526ª	IPCA + 11,00%	(i), (ii), (iii), (v)
Forte Securitizadora S.a	19L0882549	brB (Austin)	20/02/2029	1.000,00	1460	351ª	IGPM + 13,00 %	(i), (ii), (iii), (x)
True Securitizadora S.a	13C0041672	brBBB+ (Austin)	28/02/2025	111	1338	4ª	IGP-DI + 7,25%	(i), (xi), (v), (vi), (xvi)
Forte Securitizadora S.a	19J0713616	brB- (Austin)	20/09/2027	1176	1290	303ª	IGPM + 10,00 %	(ii), (iv), (ix), (x), (xii)
Forte Securitizadora S.a	21L1012230	brBB+ (SR Rating)	20/12/2028	1.056,00	911	-	IPCA + 15,12 %	(iii), (iv)
Forte Securitizadora S.a	19K1139247	brBB- (Austin)	20/11/2025	965	908	340ª	IGPM + 16,64 %	(i) (v)
Forte Securitizadora S.a	21A0796003	brBBB- (Austin)	20/11/2031	765	512	492ª	IPCA + 12,56%	(i), (ii), (iv), (xii)
Forte Securitizadora S.a	20D1003076	brBBB- (Austin)	20/05/2030	677	360	395ª	IPCA + 7,50 %	(i), (v), (ii), (iv), (xv)
True Securitizadora S.a	13C0041677	brBB+ (Austin)	28/02/2025	19	242	5ª	GP-DI + 14,0%	(i), (xi), (v), (vi), (xvi)
Forte Securitizadora S.a	21A0796004	brBBB- (Austin)	28/02/2025	327	225	494ª	IPCA + 12,56%	(i), (ii), (iv), (xii)

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Forte Securitizadora S.a	19L0882550	brB+ (Austin)	20/02/2029	140	208	348 ^a	IGPM + 23,00 %	(i), (ii), (iii), (x)
Forte Securitizadora S.a	21D0503170	brA- (SR Rating)	20/04/2028	202	72	501 ^a	IPCA + 8,25%	(i), (ii), (v), (vi), (xi), (xv)
Forte Securitizadora S.a	21D0503171	brBB+ (SR Rating)	20/04/2028	166	60	502 ^a	IPCA + 12,08%	(i), (ii), (v), (vi), (xi), (xv)
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19K1139246	brB+ (Austin)	20/02/2029	175	175	338	IPCA+16,64000%	(i), (ii), (iii), (x)
Total				233.516	254.049			

(*) Os tipos de lastro e as garantias das operações com certificado de recebíveis imobiliários demonstradas na tabela acima são, respectivamente:

Tipo de lastro	Garantias
(a) Compromisso de compra e venda	(i) Fiança
(b) Cédula de crédito bancário	(ii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios / recebíveis
(c) Contrato de locação	(iii) Alienação Fiduciária de Ações
(d) Debêntures	(iv) Alienação Fiduciária de Quotas
(e) Cédula de crédito imobiliário	(v) Fundo de Reserva
(f) Financiamento imobiliário	(vi) Fundo de Obras
	(vii) Fundo de Juros
	(viii) Fundo de Liquidez
	(ix) Coobrigação
	(x) Fundo
	(xi) Alienação Fiduciária de Imóvel
	(xii) Hipoteca de Imóvel
	(xiii) Cessão fiduciária de Conta Vinculada
	(xiv) Seguro
	(xv) Aval
	(xvi) Crédito imobiliário

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.

O investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à emissora, ao(s) devedor(es) dos créditos imobiliários e aos próprios CRI objeto da emissão.

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

• **Movimentação dos Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)**

Descrição	30.06.2025	30.06.2024
Saldo inicial	254.048	247.543
Aquisições	7.054	(1.000)
Vendas	(5.522)	-
Amortização a receber		5.304
Amortizações/juros / evento e antecipação	(16.824)	(12.517)
Rendas	19.123	14.718
Saldo final	257.879	254.048

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 o montante de R\$ 102.694 mil, equivalente a 34,10% do patrimônio líquido do Fundo encontrava-se em processo de formalização de renegociação, estando em com pagamentos temporariamente suspensos. Esses CRIs estavam relacionados a projetos desenvolvidos por empresas que apresentaram situação econômico-financeira indicativa de provável incapacidade de cumprir com suas obrigações financeiras. Dessa forma, a recuperabilidade desse montante depende do sucesso da renegociação e da efetiva realização do novo fluxo de pagamento, conforme abaixo:

Código	CRI	Quantidade	Valor contábil
21H0769216	Brasil Parques	4.885	5.127,80
21H0769214	Brasil Parques	5.466	5.572,03
20G0684776	Circuito de Compras	10.000	10.180,06
21J0989453	Gran Viver	6.000	7.444,47
21J0989842	Gran Viver	4.000	5.264,79
24B2057932	Pride II	982	971,34
24B2057933	Pride II	974	999,37
20F0736291	Loteamentos Goiás	3.774	4.667,82
19J0713620	EDA	2.910	4.295,03
19L0882537	Resort do Lago Park	11.840	17.727,76
19J0713616	EDA	1.176	1.532,85
19L0882549	Resort do Lago Park	1.000	1.844,56
19L0882538	Resort do Lago Park	9.800	14.324,50
19L0882539	Resort do Lago Park	10.500	14.962,08
19L0882551	Resort do Lago Park	4.500	7.514,95
19L0882550	Resort do Lago Park	140	264,1
TOTAL		77.947	102.694

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

6. Instrumentos financeiros derivativos

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

7. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 301.125, representado pelo montante de 29.864.091 cotas pelo valor unitário de R\$10,0832 cada. (R\$ 314.490 em 2024, representado pelo montante de 29.864.091 cotas, pelo valor unitário de R\$10,5307 cada).

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30 de junho de 2025	10,0832	(2,78)	311.970
Exercício findo em 30 de junho de 2024	10,5307	8,70	309.730

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 30 de junho de 2025:

Data	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
30/06/24	314.490	10,5307	-	-
31/07/24	320.148	10,7202	3,36	3,36
31/08/24	324.121	10,8532	1,24	4,65
30/09/24	327.077	10,9522	0,91	5,60
31/10/24	331.165	11,0891	1,25	6,92
30/11/24	330.998	11,0835	(0,05)	6,87
31/12/24	292.233	9,7854	(11,71)	(5,65)
31/01/25	296.469	9,9273	1,45	(4,28)
28/02/25	297.757	9,9704	0,43	(3,87)
31/03/25	296.532	9,9294	(0,41)	(4,26)
30/04/25	300.621	10,0663	1,38	(2,94)
31/05/25	300.936	10,0769	0,10	(2,84)
30/06/25	301.125	10,0832	0,06	(2,78)

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

9. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de cotas, foram emitidas até 10.000.000 cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000.

Para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas foi R\$ 10,00 (dez reais) por cota, na data da primeira integralização. Após a primeira integralização de cotas, qualquer nova subscrição deverá considerar o valor da cota da data da efetiva disponibilização dos recursos.

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Por proposta do administrador ou do gestor o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas, quando realizada pelos cotistas em assembleia geral, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

O valor de cada nova cota deverá ser o menor número entre: (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; e (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas.

Na nova emissão, desde que autorizado expressamente na documentação da oferta em questão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador, conforme o caso.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve emissão de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

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.

Para fins do previsto acima, o Gestor deverá enviar ao Administrador comunicação por escrito, com 3 (três) dias úteis de antecedência da data pretendida para a realização da efetiva amortização de cotas, não sendo possível a realização de mais de uma amortização por mês, bem como a realização de nova amortização de cotas em período inferior 30 (trinta) dias corridos, contado da última amortização de cotas realizada.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização e resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas objeto da nova oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3, devendo obedecer a seus prazos e procedimentos.

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

11. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela R Capital Asset Management Investimentos S.A. (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

12. Remuneração da administração

• **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo 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 de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A taxa de administração será apropriada diariamente a razão de 1/252 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 fixos mensais 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 exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$1.428 (R\$1.091 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração e Gestão” na demonstração do resultado.

• **Taxa de performance**

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance, a qual será apropriada diariamente a razão de 1/252 e paga semestralmente, até o 15º dia útil do 1º 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% ao ano.

Nos exercícios findo em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve despesa com taxa de performance.

• **Demais taxas**

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa de taxa de controladoria registrada foi de R\$0 (R\$ 2 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Controladoria” na demonstração do resultado.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho de cada profissional dedicado a tais atividades.

13. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela R Capital Asset Management Investimentos S.A (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	R Capital Asset Management Investimentos S.A
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.

- a) Em 30 de junho de 2025 o Fundo possui depositado o montante de R\$ 14, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e Gestão no montante de R\$ 724. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2025 e de 2024 a título de taxa de administração e Gestão, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 12.

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

15. Tributação

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 1.585/15.

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;
- (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.

c) 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, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. 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;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 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%.

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

16. 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.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir 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.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2025	2024
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	8.601	1.927
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	150
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	4.047	
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	12.648	2.078
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	564	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	70	28
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	634	28
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(831)	(150)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	(19)	-
(-) Auditoria independente	(18)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(106)	(13)
(+/-) Outras receitas/despesas	(151)	(32)

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstrações dos resultados distribuídos	2025	2024
Total de outras receitas/despesas	(1.125)	(196)
Resultado financeiro líquido	12.157	1.911
Resultado financeiro líquido acumulado	12.157	1.911
95% do resultado financeiro líquido acumulado	11.549	1.815
Rendimentos declarados		
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	12.692	1.815
Rendimento líquido a pagar remanescente	-	-
% de distribuição sobre o resultado financeiro	104,40	113,00

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (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.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela UHY Bendoraytes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO)

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

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Alterações estatutárias

Conforme instrumento particular do administrador, em 27 de junho de 2025, foi resolvido:

Alterar o Regulamento do Fundo ("Regulamento") a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("CVM 175"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, sem alteração do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo, com destaque para as seguintes alterações, que são estruturais e não implicam alteração das características específicas do Fundo, sem prejuízo das demais alterações necessárias à adaptação à CVM 175, conforme descritas no Regulamento.

Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA e contará com uma única classe, denominada VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe");

Conforme previsto no Regulamento, a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo, de modo que à denominação da Classe foi acrescido o sufixo "Responsabilidade Limitada". (ii) Consolidar no Regulamento a alteração prevista neste Instrumento, de forma que a nova versão do Regulamento passará a vigor a partir de 30 de junho de 2025.

21. Eventos subsequentes

Após a data-base em 30 de junho de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

RICARDO FUSCALDI DE FIGUEIREDO BAPTISTA

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1