

**VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
CNPJ: 30.982.974/0001-89**

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

**Demonstrações contábeis no
exercício findo em 31 de dezembro
de 2021 e 2020**

Conteúdo

Balanço Patrimonial

Demonstração do Resultado

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Building a better
working world**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui investimentos em ações de companhias fechadas no montante de R\$ 39.638 mil, que representa 29,53% do seu patrimônio líquido. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos evidências de auditoria suficientes e apropriadas sobre o valor justo desses investimentos. Dessa forma, não nos foi possível determinar a necessidade ou não de eventuais ajustes reflexos desses investimentos no patrimônio líquido do Fundo.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 Imobiliários 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

São Paulo, 31 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Morelli', is written over the printed name.

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	Em 31.12.2021	% do PL	Em 31.12.2020	% do PL	PASSIVO	Em 31.12.2021	% do PL	Em 31.12.2020	% do PL
Ativo circulante	94.739	70,52	2.354	10,26	Passivo circulante	66	0,05	43	0,17
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	1.904	1,42	2.354	10,26	Taxa de Administração a Pagar	39	0,03	17	0,07
Títulos e valores mobiliários					Taxa de Escrituração a Pagar	2	0,00	2	0,01
Cotas de fundos					Auditoria a Pagar	24	0,02	12	0,05
Fundo de Investimento Renda Fixa	1.904	1,42	2.354	10,26	Outros valores a pagar	1	0,00	12	0,04
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	92.836	69,10	-	-	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	134.341	100,00	22.944	100,00
Títulos e valores mobiliários					Capital Social	127.555	94,95	37.521	163,53
Certificado de Recebíveis Imobiliários	92.836	69,10	-	-	(-) Gastos com colocação	(124)	(0,09)	(53)	(0,23)
Ativo não circulante	39.668	29,53	20.633	89,92	Lucros / Prejuízos Acumulados	6.910	5,14	(14.524)	(63,30)
Investimentos					TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	134.407	100,05	22.987	100,17
Ações de companhias fechadas	39.668	29,53	20.633	89,92					
TOTAL DO ATIVO	134.407	100,05	22.987	100,17					

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 30.982.974/0001-89
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	61	42
Resultado com cotas de fundos de Renda Fixa	61	42
Resultado com Títulos de Renda Fixa	-	-
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	10.336	-
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	10.336	-
Resultado com Propriedade para Investimento	-	1.422
Receita de Aluguel	-	947
Receita com Venda de Imóveis	-	14.954
(-) Custo da Unidade Vendida	-	(14.479)
Resultado com Investimento em Participações Societárias	11.449	(14.367)
Resultado na Equivalência Patrimonial	-	(14.367)
Resultado com Ajuste a Valor Justo de Cias Fechadas	11.449	-
Despesas	(411)	(321)
Despesa de taxa de administração	(264)	(198)
Despesa com escrituração	(24)	(24)
Despesa com consultoria Jurídica	-	-
Despesa com Estruturação	-	-
Despesa com Auditoria	(87)	(12)
Taxa Fiscalização CVM	(12)	(14)
Despesas Tributárias	-	(47)
Outras despesas/Receitas	(24)	(26)
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCÍCIO	21.434	(13.224)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

	<u>Capital Social</u>	<u>Gastos com colocação</u>	<u>Lucros / Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	36.000	(48)	(116)	35.836
Integralização de cotas no exercício	16.000	-	-	16.000
Amortização de cotas	(14.479)	-	-	(14.479)
Gastos com colocação	-	(5)	-	(5)
Resultado do exercício	-	-	(13.224)	(13.224)
Distribuição de Dividendos	-	-	(1.184)	(1.184)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	37.521	(53)	(14.524)	22.944
Integralização de cotas no exercício	90.034	-	-	90.034
Gastos com colocação	-	(71)	-	(71)
Resultado do exercício	-	-	21.434	21.434
Saldo em 31 de dezembro de 2021	127.555	(124)	6.910	134.341

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro/Prejuízo Líquido do exercício	21.434	(13.224)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado com Aplicação de contas de fundos	(61)	(42)
Resultado com Ajuste a Valor Justo de Cias Fechadas	(11.449)	
Resultado na Equivalência Patrimonial	-	14.367
	9.925	1.101
Varição de ativos		
Cotas de fundos	511	(1.427)
Certificado de Recebíveis Imobiliários	(92.836)	-
Varição de passivos		
Taxa de Administração a Pagar	22	(16)
Taxa de Escrituração a Pagar	-	(2)
Auditoria a Pagar	12	12
Outros valores a pagar	(11)	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(82.378)	(332)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Ações de companhias fechadas	(7.586)	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(7.586)	-
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	90.034	16.000
Amortização de cotas	-	(14.479)
Gastos com colocação	(71)	(5)
Distribuição de Dividendos	-	(1.184)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	89.963	332
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício	-	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	-	-
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

**ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

1 Contexto operacional

O VX XVI – Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído em 22 de junho de 2018 e iniciou suas atividades em 01 de novembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis. O Fundo é listado na B3 sob código VXXV11.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.

O Fundo tem objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida em regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

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

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

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

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 30.982.974/0001-89
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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.

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

Títulos e valores mobiliários

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

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

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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 de investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

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

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se tratam de propriedades para investimento.

e. 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**Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado***Em 31 de dezembro de 2021*

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal	321.790,40	1.904

Em 31 de dezembro de 2020

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal	412.076,7619	2.354

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

**ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

5 Investimentos

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possuía os seguintes investimentos em Ações de Companhias Fechadas:

Investimentos	Saldo em 31/12/2020	Aportes	Ajuste a Valor Justo	Saldo em 31/12/2021
Rec Log S.A. (i)	20.633	7.586	11.449	39.668

(i) Rec Log 2 S.A

O Fundo adquiriu em 19 de novembro de 2019 o total de 20.627.761 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representativas de 17,6397% do capital social da Companhia Rec Log 2 S.A.

Nesta data, mediante a transferência das Ações Alienadas, o fundo pagou ao Vendedor o preço total de R\$ 35.000. O valor da totalidade das Ações da Companhia é de R\$ 198.416 e foi calculado considerando o saldo devedor do CRI na presente data, correspondente a R\$ 196.429, bem como o valor de caixa da Companhia na presente data de R\$ 1.200.

A Companhia é atual proprietária do Edifício Cidade Nova, situado no município do Rio de Janeiro, na Rua Ulysses Guimarães, nº 555, Cidade Nova. O imóvel possui uma área construída equivalente a 51.599 m² e uma área bruta locável equivalente a 35.377m².

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

Sua avaliação foi realizada através de fluxo de caixa descontado que considera todas

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

**ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor, considerando o nível de risco do empreendimento, sendo este o percentual de 9,50%a.a. O valor justo deste empreendimento imobiliário, determinado pela Colliers International do Brasil em dezembro de 2021 foi de R\$ 225.000 (R\$396.000 em 2020).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo, por sua vez, registrou a empresa Companhia Rec Log 2 S.A. pelo seu valor de equivalência patrimonial com base em seu percentual de participação de 17,6397%. O valor registrado foi de R\$ 20.633.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o valor registrado foi de R\$ 39.668 com base no laudo de avaliação e o resultado foi registrado na rubrica de "Resultado com Ajuste a Valor Justo de Cias Fechadas".

6 Instrumentos Financeiros Derivativos

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

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. 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

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeito 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.

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.

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:

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

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

**ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

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

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

Risco regulatório

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

Demais riscos

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

b. Controles relacionados aos riscos

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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.

9 Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

O patrimônio líquido está representado por 176.778,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 759,943667 em 31 de dezembro de 2021.

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

<u>Exercício/Período</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
De 01.01 a 31.12.2021	72,23%	63.433
De 01.01 a 31.12.2020	43,14%	48.163

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

10 Encargos do Fundo**a. Taxa de administração e gestão**

O Fundo pagará ao Administrador uma remuneração de 0,35% ao ano, incidente sobre Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas observado o valor mínimo mensal de R\$ 16,5 atualizado anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Adicionalmente, será pago ao Administrador uma remuneração equivalente a R\$ 0,5 por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, pagas cinco dias após comprovação da entrega, pela Administradora, de “relatório de horas” enviado ao Consultor Imobiliário.

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

O Regulamento não prevê o pagamento de taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 264 (R\$ 198 em 2020).

11 Emissões, amortizações e resgates de cotas

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

**ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

a. Emissões e integralizações de cotas

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

No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 52.000 Cotas, no valor de R\$ 1 cada Cota, totalizando o valor de até R\$ 52.000. As Cotas serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução nº 476/09 ("Oferta Restrita"), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª emissão de Cotas.

No âmbito da 1ª emissão de Cotas será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM 476 combinado com os artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, sendo o montante mínimo de colocação equivalente a 25.000 Cotas, equivalente a R\$25.000 ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso atingido tal montante, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta e as Cotas da Primeira Emissão que não forem subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador.

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

b. Amortizações e resgates de cotas

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

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

O Fundo poderá realizar amortização de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não foram amortizadas cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi amortizado o montante de

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

**ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

\$14.479.

12 Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

**ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

13 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No exercício, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, Mesmo não possuindo saldo em conta corrente junto ao administrador, o Fundo movimentou a conta corrente durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

14 Negociações de cotas

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

15 Política de distribuição de resultados

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o fundo não distribuiu lucro caixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o fundo distribuiu R\$ 1.184 a título de distribuição de lucro caixa.

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2021	2020
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	21.845	(12.903)
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(410)	(321)

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ: 30.982.974/0001-89
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.
 CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	21.434	-13.224
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(21.785)	14.367
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	-	43
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.		
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	(66)	(49)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	(416)	1.137
Dividendos distribuídos no exercício	-	1184
% de distribuição sobre o lucro caixa	0,00%	104,13%

16 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

17 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.

18 Alterações Estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve alterações estatutárias.

19 Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

20 Outros Assuntos

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

VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

**ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

21 Diretor e Contador

Ernane Alves
Diretor

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

* * *