



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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

### **Demonstrações financeiras**

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021.

### **Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....3

#### **Demonstrações financeiras auditadas**

Balancos patrimoniais.....	7
Demonstrações dos resultados .....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Administradores e Cotistas do

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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do **Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)** em 30 de junho de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

## **Ênfase**

### **Renúncia parcial da gestora a potencial taxa de performance**

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 13.b, nº 13.c e nº 20, em 23 de junho de 2022 foi emitido fato relevante ao mercado informado aos cotistas do Fundo que ocorreria a renúncia parcial da taxa de performance da gestora em 90% do valor auferido no exercício. O efeito contábil desta renúncia ocorreu em período subsequente ao encerramento do exercício findo em 30 de junho de 2022. Tal fato não afetou o cálculo e distribuição dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

## **Outros assuntos**

### **Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior**

A auditoria dos valores correspondentes ao período anterior de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 21 de setembro de 2021, sem modificação.

### **Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)**

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

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

Em 30 de junho de 2020, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Em função do risco de crédito pela liquidez da contraparte, existência e precificação desses ativos, consideramos este, como um principal assunto de auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da carteira de investimentos, confrontando-a com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Análise por amostragem quanto a adequação dos procedimentos adotados para avaliação do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamentos acordados, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações;
- Análise dos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras dos patrimônios separados das emissões dos certificados de recebíveis imobiliários, disponíveis nos sites das correspondentes securitizadoras; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para propriedade e valorização dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação**

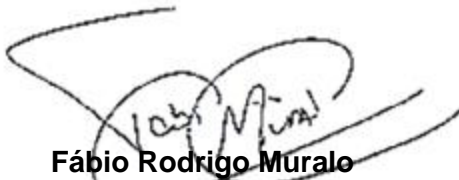
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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 os responsáveis pela governança 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.

São Paulo, 30 de setembro de 2022.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.**

CRC 2SP-031.269/O-1



**Fábio Rodrigo Muralo**

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

## Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Balanços patrimoniais Em 30 de junho de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Ativo	Notas	Quant.	30/06/2022	% sobre o PL	Quant.	30/06/2021	% sobre o PL
<b>Circulante</b>			<b>313.317</b>	<b>100,84</b>		<b>264.036</b>	<b>221,54</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>			<b>20.168</b>	<b>6,48</b>		<b>107.485</b>	<b>90,19</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	4		4.902	1,57		107.485	90,19
Disponibilidades			10	-		3	-
Operações compromissadas		6.714	4.892	1,57	115.158	107.482	90,19
<b>Título e valores mobiliários</b>							
<b>Cotas de fundos de investimentos</b>							
Multimercado			15.266	4,91		-	-
R Capital Seletus FIC de FIM CP IE	5.a	9.273.224	15.266	4,91		-	-
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			<b>293.119</b>	<b>94,34</b>		<b>156.550</b>	<b>131,35</b>
<b>Título e valores mobiliários</b>	5.b						
<b>Cotas de fundos de investimentos</b>							
Imobiliário			28.169	9,07		17.000	14,26
R Cap 1810 Fundo de fundos - FII		245.000	24.500	7,88	170.000	17.000	14,26
Lote M2 Fundo de investimento Imobiliário		3.450.000	3.669	1,19		-	-
<b>Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)</b>		238.349	264.950	85,27	123.056	139.550	117,09
<b>Outros valores a receber</b>			30	0,02		1	-
Despesas antecipadas			30	0,02		1	-
<b>Total do ativo</b>			<b>313.317</b>	<b>100,84</b>		<b>264.036</b>	<b>221,54</b>
<b>Passivo</b>							
<b>Circulante</b>							
<b>Valores a pagar</b>			2.597	0,84		144.858	121,54
Taxa de performance	13.b		2.349	0,76		-	-
Taxa de administração	13.a		244	0,08		101	0,08
Imposto de renda sobre ativos financeiros			4	-		33	0,03
Auditoria			-	-		4	-
Cotas a emitir			-	-		144.720	121,43
<b>Total do passivo</b>			<b>2.597</b>	<b>0,84</b>		<b>144.858</b>	<b>121,54</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			<b>310.720</b>	<b>100,00</b>		<b>119.178</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas	8		294.353	94,73		116.004	97,34
Lucros acumulados	8		16.367	5,27		3.174	2,66
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>			<b>313.317</b>	<b>100,84</b>		<b>264.036</b>	<b>221,54</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

# Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstrações do resultado

**Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021**

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

<b>Composição do resultado do exercício/período</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>De 08/01/2021 a 30/06/2021</b>
<b>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</b>		<u>2.086</u>	<u>179</u>
Operações compromissadas		520	179
Resultado com cotas de fundos renda fixa		1.566	-
<b>Resultado com ativos de natureza imobiliária</b>		<u>57.859</u>	<u>9.974</u>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	5.b.vi	57.864	9.974
Resultado com cotas de fundos imobiliários		(5)	-
<b>Outras despesas/receitas</b>		<u>(4.986)</u>	<u>(497)</u>
Taxa de administração	13.a / 13.c	(2.400)	(398)
Taxa de performance	13.b / 13.c	(2.349)	-
Taxa CETIP	13.c	(56)	(8)
Consultoria jurídica	13.c	(48)	-
Taxa B3	13.c	(40)	(10)
Taxa de fiscalização CVM	13.c	(24)	(6)
Emolumentos judiciais e cartórios	13.c	(20)	(20)
Outras despesas	13.c	(49)	(55)
<b>Resultado líquido do exercício/período</b>		<u><u>54.959</u></u>	<u><u>9.656</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras



## Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo)</b>		-	-	-
Integralização de cotas no período	10.a	120.000	-	120.000
(-) Custos diretamente relacionados à emissão		(3.996)	-	(3.996)
Distribuição do resultado do período	11	-	(6.482)	(6.482)
Resultado líquido do período		-	9.656	9.656
<b>Em 30 de junho de 2021</b>		<b>116.004</b>	<b>3.174</b>	<b>119.178</b>
Integralização de cotas no período	10.a	178.667	-	178.667
(-) Custos diretamente relacionados à emissão		(318)	-	(318)
Distribuição do resultado do período	11	-	(41.766)	(41.766)
Resultado líquido do exercício		-	54.959	54.959
<b>Em 30 de junho de 2022</b>		<b>294.353</b>	<b>16.367</b>	<b>310.720</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

# Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>30/06/2022</u>	<u>De 08/01/2021 a 30/06/2021</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado líquido do exercício/período	54.959	9.656
<b>Ajuste de receitas que não afetam o caixa</b>		
Rendas dos certificados de recebíveis imobiliários	(57.864)	(9.974)
Resultado com cotas de fundos	(1.561)	-
<b>Resultado ajustado</b>	(4.466)	(318)
<b>Varição no ativo e passivo</b>		
Cotas de fundos	(24.874)	(17.000)
Outros valores a receber	(29)	(1)
Valores a pagar	-	-
<b>Varição de passivos</b>		
Cotas a emitir	(144.720)	144.720
Auditoria	(4)	4
Taxa de performance	2.349	
Taxa de administração	143	101
Impostos a recolher	(29)	33
<b>Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades operacionais</b>	(171.630)	127.539
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Aquisição de CRIs	(184.815)	(162.118)
Amortização/rendimentos recebidos de CRIs	69.890	15.269
Vendas de CRIs	47.389	17.273
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	(67.536)	(129.576)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	178.349	116.004
Distribuição de dividendos	(41.766)	(6.482)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	136.583	109.522
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(102.583)</b>	<b>107.485</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	107.485	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4.902	107.485
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(102.583)</b>	<b>107.485</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### **1. Contexto operacional**

O **Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 21 de janeiro de 2020 e iniciou suas atividades em 08 de janeiro de 2021, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos a 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.

#### **1.1 Covid-19**

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

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

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### **2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e nº 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.

As estimativas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e no julgamento da administradora para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis, em conformidade com a prática contábil vigente. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 30 de setembro de 2022.

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

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

#### **a) Apuração do resultado**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

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

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

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com operações compromissadas”.

#### **c) Ativos Financeiros de natureza não imobiliária**

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

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos 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”.

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

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

#### **d) Ativos Financeiros de natureza imobiliária**

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

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

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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

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

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

#### **e) Passivos Financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária**

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

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

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

## Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### 3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

#### f) Outros Ativos e Passivos (circulantes e não circulantes)

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

#### g) 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.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Disponibilidades – (a)	10	3
Aplicações Financeiras – (b)	4.892	107.482
<b>Total</b>	<b>4.902</b>	<b>107.485</b>

(a) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista;

(b) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

## Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### 5. Títulos e valores mobiliários

#### a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Descrição	30 de junho de 2022		
	Quant.	Valor de mercado	Faixa de vencimento
<b>Cotas de fundos</b>			
<b>Multimercado</b>	<b>9.273.224</b>	<b>15.266</b>	
R Capital Seletus FIC de FIM CP IE (i)	9.273.224	15.266	Sem vencimento

- (i) O Fundo investe 4,91% do patrimônio líquido 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 fundo investido R Capital Seletus, possui investimentos em cotas do Madrid Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior no montante total de R\$ 31.129, que representa 52,75% do seu patrimônio líquido e possui investimentos em cotas do R Capital Prisma FC de Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior (R Capital Prisma) no montante total de R\$ 27.787, que representa 47,09% do seu patrimônio líquido. O fundo R Capital Prisma investe em cotas do Madrid Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior no montante total de R\$ 22.347 mil, que representa 80,42% do seu patrimônio líquido.

As demonstrações financeiras do Madrid Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 27 de setembro de 2022, contendo: i) ressalva em função da impossibilidade de obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor justo dos fundos investidos Funparks FIP Multiestratégia e Amsterdam FIP Multiestratégia em 30 de junho de 2022 e o reflexo dessa avaliação no patrimônio líquido do Fundo. O Madrid Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, possui cotas nestes fundos no montante total de R\$ 13.887 mil, que representam 19,09% do seu patrimônio líquido; ii) ressalva em decorrência da impossibilidade de obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a existência e valorização relativo aos investimentos em Cédulas de Crédito Bancário (“Cédulas”) no montante de R\$ 4.775, que representam aproximadamente 6,56% do seu patrimônio líquido. Os efeitos das ressalvas endereçadas no relatório de auditoria sobre às demonstrações financeiras do Madrid Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, correspondem a R\$ 735, representando 0,24% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Em 30 de junho de 2021 não havia aplicação em cotas de fundo multimercado.



## Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### 5. Títulos e valores mobiliários--Continuação

#### b) Ativos financeiros de natureza Imobiliária

Descrição	30 de junho de 2022		
	Quant.	Saldo contábil	Faixa de vencimento
<b>Cotas de fundos</b>			
<b>Imobiliário</b>	<b>3.695.000</b>	<b>28.169</b>	
R Cap 1810 Fundo de fundos – FII (i)	245.000	24.500	Sem vencimento
Lote M2 FII (ii)	3.450.000	3.669	Sem vencimento
<b>Certificados de recebíveis imobiliários (iii)</b>	<b>238.349</b>	<b>264.950</b>	Acima de 1 ano

Descrição	30 de junho de 2021		
	Quant.	Saldo contábil	Faixa de vencimento
<b>Cotas de fundos</b>			
<b>Imobiliário</b>			
R Cap 1810 Fundo de fundos – FII (i)	170.000	17.000	Sem vencimento
<b>Certificados de recebíveis imobiliários (iii)</b>	<b>123.056</b>	<b>139.550</b>	Acima de 1 ano

- (i) O Fundo investe 7,88% do seu patrimônio líquido no R Cap 1810 Fundo de fundos – fundo de investimento imobiliário (“R Cap 1810”), o objetivo do R Cap 1810 é a obtenção de renda, mediante a aplicação da totalidade dos recursos de seu Patrimônio Líquido, preferencialmente em: (i) cotas de fundos de investimento imobiliário; (ii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário. Subsidiariamente, o Fundo poderá investir em: (i) Letras de Crédito Imobiliário; (ii) Letras Imobiliárias Garantidas; (iii) Letras Hipotecárias; (iv) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (v) Certificados de Recebíveis Imobiliários, e (vi) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. As suas cotas são negociadas com o código XB XO11e XB XO13 no mercado bolsa da B3 – Brasil Bolsa e Balcão;
- (ii) O Fundo investe 1,19% do seu patrimônio líquido no Lote M2 Fundo de investimento Imobiliário (“Lote M2”), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração o Lote M2 é destinado a investidores profissionais, cujo objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos ativos imobiliários, ou (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, e/ou o aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições vigentes.

## Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### 5. Títulos e valores mobiliários--Continuação

#### b) Ativos financeiros de natureza Imobiliária--Continuação

(iii) Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) – Em 30 de junho de 2022

Código Cetip	Emissor	Série	Rating	Data de vencimento	Remuneração (%) ao ano	Qtde	Valor contábil	Garantias
13C0041672	True Securitizadora S.A.	4 <sup>a</sup>	brBBB+ (Austin)	28/02/2025	IGP-DI + 7,25%	111	4.689	(i), (xi), (v), (vi), (xvi)
13C0041677	True Securitizadora S.A.	5 <sup>a</sup>	brBB+ (Austin)	28/02/2025	GP-DI + 14,0%	19	1.112	(i), (xi), (v), (vi), (xvi)
19J0713616	Forte Securitizadora S.A.	303 <sup>a</sup>	brB- (Austin)	20/09/2027	IGPM + 10,00 %	1.176	1.287	(ii), (iv), (ix), (x), (xii)
19J0713620	Forte Securitizadora S.A.	304 <sup>a</sup>	brCCC (Austin)	20/09/2027	IGPM + 18,00 %	2.910	3.266	(ii), (iv), (ix), (x), (xii)
19K1139247	Forte Securitizadora S.A.	340 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/11/2025	IGPM + 16,64 %	965	1.110	(i) (v)
19K1139248	Forte Securitizadora S.A.	342 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/11/2025	IGPM + 16,64 %	6.870	7.643	(i), (ii), (iii), (x)
19K1139248	Forte Securitizadora S.A.	342 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/11/2025	IGPM + 16,64 %	814	906	(i), (ii), (iii), (x)
19L0882537	Forte Securitizadora S.A.	347 <sup>a</sup>	brB+ (Austin)	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	11.840	14.433	(i), (x), (iii), (ii)
19L0882538	Forte Securitizadora S.A.	349 <sup>a</sup>	brB+ (Austin)	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	9.800	11.518	(i), (iii), (ii), (x)
19L0882539	Forte Securitizadora S.A.	351 <sup>a</sup>	brB+ (Austin)	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	10.500	11.574	(i), (ii), (iii), (x)
19L0882549	Forte Securitizadora S.A.	348 <sup>a</sup>	brB (Austin)	20/02/2029	IGPM + 23,00 %	1.000	1.272	(i), (ii), (iii), (x)
19L0882550	Forte Securitizadora S.A.	350 <sup>a</sup>	brB+ (Austin)	20/02/2029	IGPM + 23,00 %	140	182	(i), (ii), (iii), (x)
19L0882551	Forte Securitizadora S.A.	352 <sup>a</sup>	brB+ (Austin)	20/02/2029	IGPM + 23,00 %	4.500	5.179	(i), (ii), (iii), (x)
20F0736291	Forte Securitizadora S.A.	427 <sup>a</sup>	brB (Austin)	20/12/2032	IPGM + 13,00%	3.774	4.750	(ii), (iv), (v), (vi)
20F0851409	Forte Securitizadora S.A.	357 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/08/2029	IPCA + 13,00 %	600	468	(i), (v), (ii), (iv), (vi)
20I0596271	Forte Securitizadora S.A.	468 <sup>a</sup>	brB (Austin)	20/07/2024	IGPM + 16,70%	200	98	(ii), (iv), (v), (xv)
20I0596272	Forte Securitizadora S.A.	470 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/07/2024	IGP-M + 16,70 %	600	308	(ii), (iv), (v), (xv)
19K1139243	Forte Securitizadora S.A.	341 <sup>a</sup>	brBB+ (Austin)	20/11/2025	IGPM + 9,50 %	12.685	14.564	(i), (ii), (iii), (x)
19L0882762	Forte Securitizadora S.A.	360 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/06/2032	IPCA + 15,12%	350	343	(x), (ix), (ii), (iv), (i)
19L0882763	Forte Securitizadora S.A.	358 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/06/2032	IPCA + 15,12 %	600	587	(i), (ii), (iv), (ix), (x)
20D1003071	Forte Securitizadora S.A.	395 <sup>a</sup>	brA- (Austin)	20/05/2030	IPCA + 7,50 %	3.875	3.164	(i), (v), (ii), (iv), (xv)
20D1003076	Forte Securitizadora S.A.	399 <sup>a</sup>	brBBB- (Austin)	20/05/2030	IPCA + 10,50%	677	566	(i), (v), (ii), (iv), (xv)
20F0851407	Forte Securitizadora S.A.	431 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/08/2029	IPCA + 13,00 %	1.500	1.200	(i), (v), (ii), (iv), (vi)
20F0851408	Forte Securitizadora S.A.	433 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/08/2029	IGPM + 13,00%	581	462	(i), (ii), (iv), (v), (vi)
20F0851410	Forte Securitizadora S.A.	437 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/08/2029	IGPM + 13,00%	180	158	(i), (v), (ii), (iv), (vi)
20G0684776	Forte Securitizadora S.A.	443 <sup>a</sup>	brA- (SR Rating)	20/06/2025	IPCA + 8,00 %	10.000	10.926	(iii), (ix), (xiii), (xiv)
20H0206728	Forte Securitizadora S.A.	392 <sup>a</sup>	brB (Austin)	20/07/2024	IPCA + 17,50%	1.314	613	(i), (ii), (iv), (v), (vi)
20H0225977	Forte Securitizadora S.A.	451 <sup>a</sup>	brBB+ (Austin)	20/07/2025	IPCA + 8,50 %	3.202	3.784	(i), (iv), (ii), (iii), (v), (vi)
20H0225978	Forte Securitizadora S.A.	453 <sup>a</sup>	brBB+ (Austin)	20/07/2025	IPCA + 8,50 %	5.890	6.776	(i), (iv), (ii), (iii), (v), (vi)
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	450 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/07/2025	IPCA + 11,50%	480	572	(i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi)
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	450 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/07/2025	IPCA + 11,50%	10.520	12.534	(i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi)
20H0225981	Forte Securitizadora S.A.	452 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/07/2025	IPCA + 11,50%	11.135	13.169	(i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi)
20L0504499	Forte Securitizadora S.A.	491 <sup>a</sup>	brBB+ (Austin)	20/12/2025	IPCA + 8,56%	2.600	3.072	(i), (ii), (iii), (iv)
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	492 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/12/2027	IPCA + 12,56%	11.257	13.443	(i), (ii), (iii), (iv)
20L0505190	Forte Securitizadora S.A.	494 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/12/2027	IPCA + 12,56%	10.000	11.253	(i), (ii), (iii), (iv)
21A0796003	Forte Securitizadora S.A.	501 <sup>a</sup>	brA- (Austin)	20/11/2031	IPCA + 8,25%	765	717	(i), (ii), (v), (vi)
21A0796004	Forte Securitizadora S.A.	502 <sup>a</sup>	brBB+ (Austin)	20/11/2031	IPCA + 12,08%	327	313	(i), (ii), (v), (vi)
21D0503170	Forte Securitizadora S.A.	525 <sup>a</sup>	brA- (SR Rating)	20/04/2028	IPCA + 9,00%	500	418	(i), (ii), (v), (vi), (xi), (xv)
21D0503171	Forte Securitizadora S.A.	526 <sup>a</sup>	brBB+ (SR Rating)	20/04/2028	IPCA + 11,00%	166	140	(i), (ii), (v), (vi), (xi), (xv)
21F1150243	Base Securitizadora S.A.	2 <sup>a</sup>	Em análise	20/07/2028	IPCA + 8,50%	5.250	5.223	(i), (ii), (iii), (v)
21F1150247	Base Securitizadora S.A.	3 <sup>a</sup>	Em análise	20/07/2028	IPCA + 13,50%	2.250	2.241	(i), (ii), (iii), (v)
21G0064620	Forte Securitizadora S.A.	584 <sup>a</sup>	brBBB (SR Rating)	20/07/2026	IPCA + 10,00%	19.638	21.447	(ii), (iii)
21G0511750	Forte Securitizadora S.A.	586 <sup>a</sup>	brA- (SR Rating)	20/01/2029	IPCA + 9,00%	13.594	12.930	(i), (ii), (iv)
21G0511751	Forte Securitizadora S.A.	587 <sup>a</sup>	brBB+ (SR Rating)	20/01/2029	IPCA + 15,67 %	10.593	10.283	(i), (ii), (iv)

## Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### 5. Títulos e valores mobiliários--Continuação

#### b) Ativos financeiros de natureza Imobiliária--Continuação

##### (iii) Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) – Em 30 de junho de 2022--Continuação

21H0042096	Forte Securitizadora S.A.	606 <sup>a</sup>	brA- (SR Rating)	20/07/2029	IPCA + 9,50%	16.573	16.404	(i) , (ii), (iii), (xi), (xii)
21H0042097	Forte Securitizadora S.A.	607 <sup>a</sup>	brBB+ (SR Rating)	20/07/2029	IPCA + 14,50%	2.520	2.540	(i) , (ii), (iii), (xi), (xii)
21H0769214	Forte Securitizadora S.A.	598 <sup>a</sup>	Em análise	20/08/2026	IPCA + 9,25%	5.466	6.074	(i) , (ii), (iii), (xi)
21H0769216	Forte Securitizadora S.A.	599 <sup>a</sup>	Em análise	20/08/2026	IPCA + 10,50%	2.050	2.279	(i) , (ii), (iii), (xi)
21J0856224	Forte Securitizadora S.A.	650 <sup>a</sup>	brBB (SR Rating)	20/04/2029	IPCA + 17,50%	2.492	2.528	(i) , (ii), (v) , (vi), (xi), (xv)
21J0989453	Base Securitizadora S.A.	19 <sup>a</sup>	Em análise	20/10/2032	IPCA + 11,00%	6.000	6.507	(iii), (v)
21J0989842	Base Securitizadora S.A.	20 <sup>a</sup>	Em análise	20/10/2032	IPCA + 15,20%	4.000	4.343	(iii), (v)
22A0896533	Base Securitizadora S.A.	41 <sup>a</sup>	Em análise	20/01/2024	IPCA + 14,00%	3.500	3.582	(xi), (xv)
<b>Total</b>						<b>238.349</b>	<b>264.950</b>	

## Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

### 5. Títulos e valores mobiliários--Continuação

#### b) Ativos financeiros de natureza Imobiliária--Continuação

##### (iv) Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) – Em 30 de junho de 2021

Código Cetip	Emissor	Série	Rating	Data de vencimento	Remuneração (%) ao ano	Qtde	Valor contábil	Garantias
19L0882537	Forte Securitizadora S.A.	347 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	5.000	5.766	(i), (x), (iii), (ii)
19L0882762	Forte Securitizadora S.A.	360 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/06/2032	IPCA + 15,12%	350	341	(x), (ix), (ii), (iv), (i)
20H0225981	Forte Securitizadora S.A.	452 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/07/2025	IPCA + 11,5%	9.000	9.155	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	492 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/12/2027	IPCA + 12,56%	426	425	(i), (ii), (iii), (iv)
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	492 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/12/2027	IPCA + 12,56%	10.181	10.164	(i), (ii), (iii), (iv)
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	492 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/12/2027	IPCA + 12,56%	650	649	(i), (ii), (iii), (iv)
21D0057483	Forte Securitizadora S.A.	529 <sup>a</sup>	brBBB (SR Rating)	20/12/2027	IGPM + 10,47%	1.050	1.053	(I), (ii), (iv)
20H0225981	Forte Securitizadora S.A.	452 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/07/2025	IPCA + 11,5%	5.000	5.086	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	450 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/07/2025	IPCA + 11,5%	10.000	10.317	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
19J0713616	Forte Securitizadora S.A.	303 <sup>a</sup>	brB- (Austin)	20/09/2027	IGPM + 10,00 %	825	879	(ii), (iv), (ix), (x), (xii)
20G0684776	Forte Securitizadora S.A.	443 <sup>a</sup>	brA - SR Rating	20/06/2025	IPCA + 8,00 %	10.000	9.828	(iii), (ix), (xiii), (xiv)
19L0882549	Forte Securitizadora S.A.	348 <sup>a</sup>	brB+ (Austin)	20/02/2029	IGPM + 23,00 %	1.000	1.251	(i), (ii), (iii), (x)
19J0713620	Forte Securitizadora S.A.	304 <sup>a</sup>	brCCC (Austin)	20/09/2027	IGPM + 18,00 %	910	970	(ii), (iv), (ix), (x), (xii)
17J0869811	Forte Securitizadora S.A.	64 <sup>a</sup>	brBB+ (Austin)	20/11/2026	IGPM + 12,68 %	200	205	(i), (ii), (x), (xi)
19G0290906	Forte Securitizadora S.A.	244 <sup>a</sup>	N/A	20/09/2026	IGPM + 12,00 %	2.000	2.196	(i), (ii), (iv), (ix), (xii)
21A0796001	Forte Securitizadora S.A.	499 <sup>a</sup>	N/A	20/11/2031	IPCA + 8,25%	7.825	7.433	(i), (ii), (iv), (v), (vi)
21A0796002	Forte Securitizadora S.A.	500 <sup>a</sup>	BB (Austin)	20/11/2031	IPCA + 12,08%	2.498	2.393	(i), (ii), (iv), (v), (vi)
20F0851408	Forte Securitizadora S.A.	433 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/08/2029	IGPM + 13%	581	567	(i), (ii), (iv), (v), (vi)
20L0505190	Forte Securitizadora S.A.	494 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/12/2027	IPCA + 12,56%	10.000	9.774	(i), (ii), (iii), (iv)
19I0300239	Forte Securitizadora S.A.	296 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/05/2025	IGPM + 20,17 %	1.800	1.748	(i), (ii), (iv), (ix), (x), (xi)
19K1139248	Forte Securitizadora S.A.	342 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/11/2025	IGPM + 16,64 %	814	896	(i), (ii), (iii), (x)
19I0300037	Forte Securitizadora S.A.	295 <sup>a</sup>	brBB+ (Austin)	20/05/2025	IGPM + 12,40 %	4.200	4.074	(i), (ii), (iv), (ix), (x), (xi)
19K1139243	Forte Securitizadora S.A.	341 <sup>a</sup>	brBB+ (Austin)	20/11/2025	IGPM + 9,50 %	1.950	2.156	(i), (ii), (iii), (x)
20F0736291	Forte Securitizadora S.A.	427 <sup>a</sup>	N/A	20/12/2032	IPGM + 13%	2.500	2.723	(ii), (iv), (v), (vi)
20I0596271	Forte Securitizadora S.A.	468 <sup>a</sup>	brB (Austin)	20/07/2024	IGPM + 16,7%	200	183	(ii), (iv), (v), (xv)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	A (SR Ratings)	05/09/2028	IPCA + 10,5%	9	525	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	A (SR Ratings)	05/09/2028	IPCA + 10,5%	13	759	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	A (SR Ratings)	05/09/2028	IPCA + 10,5%	5	292	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	A (SR Ratings)	05/09/2028	IPCA + 10,5%	3	175	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	A (SR Ratings)	05/09/2028	IPCA + 10,5%	6	350	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	A (SR Ratings)	05/09/2028	IPCA + 10,5%	9	525	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	A (SR Ratings)	05/09/2028	IPCA + 10,5%	10	584	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	A (SR Ratings)	05/09/2028	IPCA + 10,5%	17	992	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	450 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/07/2025	IPCA + 11,5%	480	495	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
15H0123003	True Securitizadora S.A.	56 <sup>a</sup>	AA(fe) (SR Ratings)	05/09/2028	IPCA + 9,00%	66	8.637	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	450 <sup>a</sup>	brBB (Austin)	20/07/2025	IPCA + 11,5%	520	536	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
15H0123006	True Securitizadora S.A.	57 <sup>a</sup>	A (SR Ratings)	05/09/2028	IPCA + 10,5%	6	350	(i), (viii), (ii), (iii), (vi)
19L0882537	Forte Securitizadora S.A.	347 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	3.000	3.459	(i), (x), (iii), (ii)
19L0882538	Forte Securitizadora S.A.	349 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	8.640	9.436	(i), (iii), (ii), (x)
19L0882539	Forte Securitizadora S.A.	351 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	10.500	10.650	(i), (ii), (iii), (x)
19L0882551	Forte Securitizadora S.A.	352 <sup>a</sup>	brB+ (Austin)	20/02/2029	IGPM + 23,00 %	4.500	4.584	(i), (ii), (iii), (x)
19L0882550	Forte Securitizadora S.A.	350 <sup>a</sup>	brB+ (Austin)	20/02/2029	IGPM + 23,00 %	140	184	(i), (ii), (iii), (x)
20H0206728	Forte Securitizadora S.A.	392 <sup>a</sup>	brB- (Austin)	20/07/2024	IPCA + 17,50%	572	475	(i), (ii), (iv), (v), (vi)
19L0882537	Forte Securitizadora S.A.	347 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	3.840	4.428	(i), (x), (iii), (ii)
19L0882538	Forte Securitizadora S.A.	349 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	1.160	1.267	(i), (iii), (ii), (x)
19L0882763	Forte Securitizadora S.A.	358 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/06/2032	IPCA + 15,12 %	600	615	(i), (ii), (iv), (ix), (x)
<b>Total</b>						<b>123.056</b>	<b>139.550</b>	

## Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 5. Títulos e valores mobiliários--Continuação

#### b) Ativos financeiros de natureza Imobiliária--Continuação

(v) Garantias nos termos da tabela acima:

- (i) Fiança
- (ii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios / recebíveis
- (iii) Alienação Fiduciária de Ações
- (iv) Alienação Fiduciária de Quotas
- (v) Fundo de Reserva
- (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

Não foi identificada inadimplência nos fluxos de recebimento dos CRIs. Sendo assim não foram constituídas provisões para perdas no exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021.

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

(vi) Movimentação dos Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRIs")

<b>Descrição</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>08/01/2021 a 30/06/2021</b>
Saldo inicial	139.550	-
Aquisições	184.815	162.118
Vendas	(47.389)	(17.273)
Amortizações / juros / evento e antecipação	(69.890)	(15.269)
Rendas (*)	57.864	9.974
<b>Saldo final</b>	<b>264.950</b>	<b>139.550</b>

(\*) As rendas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

**Risco de mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

**Risco de liquidez:** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Risco de crédito:** Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos--Continuação**

#### **a) Tipos de risco--Continuação**

**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.

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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos--Continuação**

#### **a) Tipos de risco--Continuação**

**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 a 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 pode 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 conseguira exercer todos os seus direitos de socio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

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



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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos--Continuação**

#### **b) Controles relacionados aos riscos**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

### **7. Instrumentos financeiros derivativos**

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

### **8. 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 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 29.864.091 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 10,40448040 (Em Reais) totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 310.720.

## Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

As rentabilidades calculadas com base nas variações das cotas e patrimônio líquido no exercício/período foram as seguintes:

<u>Exercício/período</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Exercício findo em 30/06/2022	10,404480	4,77%	278.096
De 08/01/2021 a 30/06/2021	9,931472	8,05%	119.178

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

### 10. Emissão, resgate e amortização de cotas

#### a) Emissão, subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de cotas, serão 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 será 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.

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.

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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **10. Emissão, resgate e amortização de cotas--Continuação**

#### **a) Emissão, subscrição e integralização**

No exercício findo em 30 de junho de 2022, mediante a 3ª emissão de cotas, houve integralização de 17.864.091,00 cotas no montante total de R\$ 178.667.

No período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021, houve a integralização de 12.000.000,00 cotas no montante total de R\$ 120.000. Adicionalmente, o Fundo registrou o montante recebido, referente a 2ª emissão de cotas, o valor de R\$ 144.720 em conta do passivo de cotas a emitir.

#### **b) Resgate de cotas e amortizações**

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da instrução CVM nº 472/08, 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2022 e no período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021, não houve amortização e resgate de cotas.

#### **c) Negociação das cotas**

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**

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **11. 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.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei nº 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.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

**11. Política de distribuição de resultados--Continuação**

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.

<b>Demonstrações dos resultados contábil e financeiro</b>	<b>2022</b>	
	<b>Contábil</b>	<b>Financeiro</b>
<b>Ativos imobiliários representados por TVM</b>		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	57.265	28.070
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	599	1.444
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(5)	29
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>57.859</b>	<b>29.543</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	2.207	2.170
<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>2.207</b>	<b>2.170</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
(-) Taxa de administração	(2.423)	(2.155)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(2.349)	-
(-) Auditoria independente	(16)	(21)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(250)	(284)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(48)	(83)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(20)	(34)
(+/-) Outras receitas/despesas	(1)	(126)
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>(5.107)</b>	<b>(2.703)</b>
<b>Resultado contábil/financeiro líquido</b>	<b>54.959</b>	<b>29.010</b>
<b>Resultado financeiro líquido acumulado</b>		<b>29.010</b>
<b>95% do resultado financeiro líquido acumulado</b>		<b>27.560</b>
<b>Rendimentos declarados</b>		<b>43.952</b>
(-) Rendimentos pagos antecipadamente		<b>(39.771)</b>
<b>Rendimento líquido a pagar remanescente</b>		<b>4.181</b>
<b>% de distribuição sobre o resultado financeiro</b>		<b>151,51%</b>

## Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 11. Política de distribuição de resultados--Continuação

Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos para o período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021:

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2021	
	Contábil	Financeiro
<b>Ativos imobiliários representados por TVM</b>		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	9.974	5.881
(+) Parcela da amortização de principal (PMT) e correção monetária dos CRIs	-	1.971
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	1.021
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>9.974</b>	<b>8.873</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	179	159
<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>179</b>	<b>159</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
(-) Taxa de administração	(398)	(289)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(79)	(65)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(20)	(20)
(+/-) Outras receitas/despesas	-	(36)
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>(497)</b>	<b>(410)</b>
<b>Resultado contábil/financeiro líquido</b>	<b>9.656</b>	<b>8.622</b>
<b>Resultado financeiro líquido acumulado</b>		<b>8.622</b>
<b>95% do resultado financeiro líquido acumulado</b>		<b>8.191</b>
<b>Rendimentos declarados</b>		<b>8.478</b>
(-) Rendimentos pagos antecipadamente		6.482
Dividendos declarados e pagos no mês subsequente		1.996
<b>% de distribuição sobre o resultado financeiro</b>		<b>98,33%</b>

### 12. Custódia e tesouraria

#### a) Prestadores de serviços ao Fundo

<b>Administração:</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Gestão:</b>	R Capital Asset Management Investimentos S.A. (*)
<b>Custódia:</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Tesouraria:</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Escrituração de cotas:</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Controladoria:</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(\*) Até 16 de janeiro de 2022 os serviços de gestão eram prestados pela Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda.

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

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – Selic

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

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

## Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 13. Encargos do fundo

#### a) Taxa de administração

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

<b>Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo</b>	<b>Taxa de Administração (a.a.)</b>
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%

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 Gestao”), correspondera 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 2022 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 2.423. (Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021 foi de R\$ 398).

## Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 13. Encargos do fundo--Continuação

#### b) Taxas de performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance (“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 (“Benchmark”).

No exercício findo em 30 de junho de 2022 a despesa com taxa de performance calculada foi de R\$ 2.349. (Período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021 não houve despesa com taxa de performance.

#### c) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido, no exercício findo em 30 de junho de 2022 de R\$ 310.720 (período de 08 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021 de R\$ 119.178) foram os seguintes:

Despesas	30/06/2022		08/01 a 30/06/2021	
	Valor	% PL	Valor	% PL
Taxa de administração	(2.547)	0,77%	(398)	0,33%
Taxa de performance	(2.349)	0,76%	-	0,00%
Taxa CETIP	(56)	0,02%	(8)	0,01%
Consultoria jurídica	(48)	0,02%	-	0,00%
Taxa B3	(40)	0,01%	(10)	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	(24)	0,01%	(6)	0,01%
Emolumentos judiciais e cartorários	(20)	0,01%	(20)	0,02%
Outras despesas	(49)	0,02%	(55)	0,05%
<b>Total</b>	<b>(4.986)</b>	<b>1,60%</b>	<b>(497)</b>	<b>0,42%</b>



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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **13. Encargos do fundo--Continuação**

#### **d) Deliberações em assembleia**

O Fato relevante publicado em 23 de junho de 2022 teve por objeto informar aos cotistas e ao mercado, que o atual gestor do Fundo R Capital Asset Management Investimentos S.A., comunicou a intenção de renunciar a 90% de eventual taxa de performance que vier a ser apurada e considerada devida em relação ao período de 1º de janeiro de 2022 a 30 de junho de 2022 (“1º Semestre de 2022”).

Em instrumento particular de alteração realizado em 13 de junho de 2022 foi deliberado e aprovado a redução da taxa de escrituração do Fundo, de modo que passará a considerar uma remuneração máxima mensal devida ao escriturador de R\$ 16.

O Termo de Consulta Formal aos cotistas apurado em 11 de janeiro de 2022 deliberou e aprovou os seguintes assuntos:

- a)** A substituição da gestora Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda., pela R Capital Asset Management Investimentos S.A., a partir de 17 de janeiro de 2022;
- b)** A alteração da definição de ativos imobiliários e ativos de liquidez no regulamento;
- c)** A alteração da redação da definição do público-alvo;
- d)** A correção de erro de grafia do parágrafo 6º do artigo 8º do regulamento, em que está previsto a taxa de performance;
- e)** A alteração da redação do artigo 21 do regulamento, que dispõe sobre a Assembleia geral de cotistas;
- f)** A alteração do artigo 36, parágrafo 11º do regulamento; que dispõe sobre os custos da oferta das novas cotas;
- g)** A aprovação dos seguintes atos pela Nova Gestora e a Administradora:
  - (i)** A contratação, pelo Fundo, de sociedades empresárias controladas direta ou indiretamente por fundos sob gestão da nova gestora, e/ou por pessoas coligadas, controladas ou que integrem, de qualquer forma, o grupo econômico da nova gestora, incluindo aquelas em que qualquer acionista da nova gestora tenha participação societária (“Partes Ligadas”), para a prestação de serviços ao Fundo;

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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **13. Encargos do fundo--Continuação**

#### **d) Deliberações em assembleia**

- (ii)** Aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários ou títulos representativos de dívida que sejam estruturados, emitidos, distribuídos, originados, tenham por prestador de serviços (a exemplo de *servicer*, custodiante, escriturador) e/ou cujo devedor dos créditos que suportem ou lastreiem tais valores mobiliários ou títulos seja a nova gestora e/ou partes ligadas, sobretudo a Forte Securitizadora S.A.;
  - (iii)** Aquisição, pelo Fundo, de ativos imobiliários ou valores mobiliários representativos de participação em empreendimentos imobiliários estruturados, emitidos, distribuídos, originados, que tenham por prestador de serviços (a exemplo de administrador de imóveis, consultor especializado) ou sócio a nova gestora, fundos sob sua gestão e/ou partes ligadas;
  - (iv)** A aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de ativos que, cumulativamente ou não, sejam detidos ou destinados à aquisição por fundos de investimento administrados e/ou geridos pela administradora, pela nova gestora e/ou por partes ligadas à nova gestora; e
  - (v)** A aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento, nos termos da Instrução da CVM nº472/2008 e do regulamento, administrados e/ou geridos pela administradora, pela nova gestora e/ou por partes ligadas à nova gestora, desde que as políticas de investimento dos referidos fundos sejam compatíveis com a política de investimento do Fundo.
- h)** A consolidação da redação do regulamento do Fundo, em decorrência da alteração acima e das demais alterações.

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 27 de dezembro de 2021 aprovou as contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2021, devidamente auditadas.

Em instrumento particular de alteração realizado em 24 de novembro de 2021 foi alterado o mês de referência de realização de assembleia geral de cotistas previsto no artigo 21 do regulamento do Fundo, o qual passa a constar que a referida assembleia será realizada até 28 de outubro de cada ano, para aprovar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo administrador.

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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **13. Encargos do fundo--Continuação**

#### **d) Deliberações em assembleia--Continuação**

O Ato do Administrador realizado em 23 de novembro de 2021 aprovou a 4ª emissão de novas cotas do Fundo para distribuição pública, com esforços restritos de colocação. Serão emitidas até 5.192.108 novas cotas ao preço de emissão de R\$ 9,63 (nove Reais e sessenta e três Centavos), e será devida pelos, adicionalmente ao preço de emissão, o valor de R\$ 0,24 (vinte e quatro Centavos) por nova cota, sendo o valor total da emissão será de até R\$ 50.000. Será admitido o aumento, em até 20% da totalidade das novas cotas, ou seja, até 1.038.422 novas cotas, correspondentes a R\$ 10.000.

O Ato do Administrador realizado em 10 de setembro de 2021 aprovou a 3ª emissão de novas cotas do Fundo para distribuição pública, com esforços restritos de colocação. Serão emitidas até 10.193.680 novas cotas ao preço de emissão de R\$ 9,81 (nove Reais e oitenta e um Centavos), e será devida pelos, adicionalmente ao preço de emissão, o valor de R\$ 0,17 (dezessete Centavos) por nova cota, sendo o valor total da emissão será de até R\$ 100.000. Será admitido o aumento, em até 20% da totalidade das novas cotas, ou seja, até 2.038.736 novas cotas, correspondentes a R\$ 20.000.

O Ato do Administrador realizado em 06 de maio de 2021 aprovou a 2ª emissão de novas cotas do Fundo para distribuição pública, com esforços restritos de colocação. Serão emitidas até 12.000.000 novas cotas ao preço de emissão de R\$ 9,91 (nove Reais e noventa e um Centavos), será devida pelos, adicionalmente ao preço de emissão, o valor de R\$ 0,14 (quatorze Centavos) por nova cota, sendo o valor total da emissão será de até R\$ 118.920. Será admitido o aumento, em até 20% da totalidade das novas cotas, ou seja, até 2.400.000 novas cotas, correspondentes a R\$ 23.784.

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 11 de janeiro de 2021 foi deliberado e aprovado a aquisição de ativos com conflito de interesse, autorizando o Fundo para aquisição pelo Fundo nos limites da Políticas de Investimentos, de certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") ou outros títulos e valores mobiliários de dívida, ou híbridos classificáveis como ativos imobiliários, nos termos do regulamento do Fundo.

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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **14. Política de divulgação de informações**

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

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

### **15. Legislação tributária**

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

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

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

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (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.

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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **15. Legislação tributária--Continuação**

#### **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, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

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

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

### **16. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14/01/2003, informamos que a administradora não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

### **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.

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

CNPJ nº 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 08 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **18. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 13, o Fundo possui as seguintes transações:

#### **a) Depósito bancário**

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. O saldo em 30 de junho de 2022 era de R\$ 10. (Em 30 de junho de 2021 era de R\$ 3).

### **19. Eventos subsequentes**

No encerramento do exercício de 30 de junho de 2022, conforme notas explicativas nº 13.b e 13.c, o Fundo apurou taxa de performance no montante de R\$ 2.349. Em 23 de junho de 2022, a Administradora do Fundo emitiu fato relevante, informando aos cotistas que na hipótese de haver taxa de performance relativa ao 1º semestre de 2022, a Administradora, no melhor interesse dos cotistas do Fundo, informou a intenção da renúncia parcial da taxa de performance da gestora, que fará jus a apenas 10% (dez por cento) do total da taxa de performance. O valor correspondente a 90% da taxa de performance que equivale a R\$ 2.114, foi mantido na contabilidade no encerramento do exercício de 30 de junho de 2022, ocorrendo o reconhecimento do estorno contábil em julho de 2022.

### **20. Diretor e contador**

**Eric Hayashida**

Diretor

**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**

Contador CRC RJ – 124459/O

\*\*\*\*\*