

# Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 36.244.015/0001-42

(Administrado pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Ltda. - CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor  
independente

Em 30 de junho de 2023



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022	12

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administração do  
**Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

## Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião com ressalvas

### Ausência de demonstrações contábeis auditadas de fundos investidos

Conforme nota explicativa nº 5, em 30 de junho de 2023 o Fundo possuía investimento no Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo investido"), no montante de R\$ 7.644 mil, o equivalente a 2,54% de seu Patrimônio Líquido. Até a conclusão de nossa auditoria não tivemos acesso as últimas demonstrações financeiras auditadas do Fundo investido relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, não sendo possível realizar outros procedimentos de auditoria persuasivos sobre tais investimentos em nossa data-base. Desta forma, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo.

### Fundo investido - R Cap 1810 Fundo de fundos - FII

Conforme nota explicativa nº 5, em 30 de junho de 2023 o Fundo possuía investimento no R Cap 1810 Fundo de Fundos - FII ("Fundo investido"), no montante de R\$ 23.443 mil, o equivalente a 7,78% de seu Patrimônio Líquido. As últimas demonstrações financeiras auditadas do Fundo investido relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes cujo relatório de auditoria foi emitido em 26 de setembro de 2023, com abstenção de opinião acerca do investimento no Talismã Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia em decorrência dos seguintes assuntos: (i) Ausência do laudo de avaliação da Companhia investida e (ii) Revisão dos saldos iniciais, conforme os requerimentos da NBC TA 510. Desta forma, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo.

### Fundo investido - R Capital Seletus FIC de FIM CP IE

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía investimento em cotas do R Capital Seletus Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado CP IE ("fundo investido"), avaliada no montante de R\$ 16.528 mil, o equivalente a 5,48% de seu Patrimônio Líquido. O relatório de auditoria das demonstrações financeiras de 30 de junho de 2023 do fundo investido, foi emitido por nós em 29 de setembro de 2023, com ressalva decorrente do seu investimento no R Capital Prisma Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, que representava 99,98% do seu patrimônio líquido, ter seu relatório de auditoria emitido com ressalva, devido seu fundo investido Madrid Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, que representava 6,97% do seu patrimônio líquido ter seu relatório emitido com abstenção de opinião devido a impossibilidade de concluir sobre o valor justo do Funparks Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia e Amsterdam Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, que representavam 110,38% do patrimônio líquido do fundo investido indireto, em 30 de junho de 2023. Até a conclusão de nossa auditoria não foi possível realizar outros procedimentos de auditoria persuasivos sobre tais investimentos em nossa data-base. Desta forma, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo.

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

## Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião com ressalvas sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além dos assuntos descritos na seção "Base para opinião com ressalvas", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

## Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária

### (Conforme nota explicativa nº 5.b - Ativos financeiros de natureza imobiliária)

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

Em 30 de junho de 2023 o Fundo possuía R\$ 278.631 mil, o equivalente a 92,44% de seu Patrimônio Líquido investidos em ativos financeiros de natureza imobiliária representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's) e cotas de fundos de investimento imobiliário. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração, a existência e a realização destes ativos.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo dos certificados de recebíveis imobiliários, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base, por amostragem; **(iii)** recálculo do valor justo dos investimentos em cotas de fundos imobiliário, com base em preços de negociação de mercado ativo da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; **(iv)** obtenção do valor das cotas da totalidade dos fundos de investimento multimercado e parte das cotas de fundos de investimento imobiliário na CVM, divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos na data-base; **(v)** validação da existência da totalidade dos investimentos através dos respectivos extratos de custódia; **(vi)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; **(vii)** exame da liquidação financeira das transações ocorridas no exercício; e, **(viii)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descrito no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a mensuração dos seus investimentos no exercício, foram adequados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

## Distribuição de Rendimentos

### (Conforme Notas Explicativas nº 11 - Política de distribuição dos resultados)

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

Em 30 de junho de 2023, o Fundo destinou o montante de R\$ 29.416 mil de rendimentos à distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais, sejam distribuídos.

Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela Administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 30 de junho de 2023, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2022, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 30 de setembro de 2022, sem ressalvas.

## Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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.

## Responsabilidade 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;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de setembro de 2023.

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



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

**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

**Balço Patrimonial**

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>Qtde</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>% do PL</u>	<u>Qtde</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>% do PL</u>
<b>ATIVO</b>						
<b>Ativo circulante</b>		<u>301.565</u>	<u>100,05</u>		<u>313.317</u>	<u>100,84</u>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<u>17.695</u>	<u>5,87</u>		<u>20.168</u>	<u>6,48</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa ( Nota 4)</b>		<u>1.167</u>	<u>0,39</u>		<u>4.902</u>	<u>1,57</u>
Disponibilidades		21	0,01		10	-
Operações compromissadas	1.486	1.146	0,38	6.714	4.892	1,57
<b>Títulos e valores mobiliários</b>						
<b>Cotas de Fundo Investimentos</b>						
Multimercado		<u>16.528</u>	<u>5,48</u>		<u>15.266</u>	<u>4,91</u>
R Capital Seletus FIC de FIM CP IE	8.942.372	16.528	5,48	9.273.224	15.266	4,91
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 5)</b>		<u>283.870</u>	<u>94,18</u>		<u>293.119</u>	<u>94,34</u>
<b>Títulos e valores mobiliários</b>						
<b>Cotas de fundos de investimento</b>						
Imobiliário		<u>31.087</u>	<u>10,31</u>		<u>28.169</u>	<u>9,07</u>
R Cap 1810 Fundo de fundos - FII	245.000	23.443	7,78	245.000	24.500	7,88
Lote M2 Fundo de investimento Imobiliário	7.114.186	7.644	2,54	3.450.000	3.669	1,19
<b>Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)</b>	237.274	<u>247.543</u>	<u>82,13</u>	238.349	<u>264.950</u>	<u>85,27</u>
<b>Outros valores a receber</b>		<u>5.240</u>	<u>1,74</u>		<u>30</u>	<u>0,02</u>
Juros a receber - Certificado de recebíveis Imobiliários		5.224	1,73		-	-
Despesas antecipadas		16	0,01		30	0,02
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><u>301.565</u></u>	<u><u>100,05</u></u>		<u><u>313.317</u></u>	<u><u>100,84</u></u>
<b>PASSIVO</b>						
<b>Passivo circulante</b>		<u>145</u>	<u>0,05</u>		<u>2.597</u>	<u>0,84</u>
<b>Encargos a pagar</b>						
Taxa de administração e gestão (Nota 14)		145	0,05		244	0,08
Taxa de performance		-	-		2.349	0,76
Imposto de renda sobre ativos financeiros		-	-		4	-
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>301.420</u>	<u>100,00</u>		<u>310.720</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas		294.353	97,66		294.353	94,73
Lucros acumulados		7.067	2,34		16.367	5,27
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u><u>301.565</u></u>	<u><u>100,05</u></u>		<u><u>313.317</u></u>	<u><u>100,84</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

### Demonstração do Resultado

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Composição dos resultados dos exercícios	30.06.2023	30.06.2022
<b>Resultado com Ativos de natureza não imobiliária</b>	<b>1.642</b>	<b>2.086</b>
Operações compromissadas	197	520
Resultado com cotas de fundos renda fixa	1.445	1.566
<b>Resultado com Ativos de natureza imobiliária</b>	<b>21.330</b>	<b>57.859</b>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	22.007	57.864
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(677)	(5)
<b>Outras receitas</b>	<b>322</b>	-
Outras receitas operacionais	322	-
<b>Outras despesas</b>	<b>(3.178)</b>	<b>(4.986)</b>
Taxa de administração (Nota 14.a)	(2.503)	(2.400)
Taxa de performance (Nota 14.b)	(528)	(2.349)
Taxa Cetip	(64)	(56)
Taxa de fiscalização CVM	(38)	(24)
Taxa de auditoria	(21)	(16)
Taxa B3	(18)	(40)
Consultoria jurídica	-	(56)
Emolumentos judiciais e cartorários	-	(20)
Outras despesas	(6)	(25)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>20.116</b>	<b>54.959</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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
<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	178.667	-	178.667
(-) Custos diretamente relacionados à emissão	(318)	-	(318)
Distribuição do resultado do exercício	-	(41.766)	(41.766)
Lucro 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>
Distribuição do resultado do exercício	-	(29.416)	(29.416)
Lucro líquido do exercício	-	20.116	20.116
<b>Em 30 de junho de 2023</b>	<b>294.353</b>	<b>7.067</b>	<b>301.420</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

**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	20.116	54.959
<b>Ajuste de receitas que não afetam o caixa</b>		
Rendas dos certificados de recebíveis imobiliários	(22.007)	(57.864)
Resultado com cotas de fundos	(768)	(1.561)
<b>Resultado líquido ajustado</b>	<u>(2.659)</u>	<u>(4.466)</u>
<b>Variação de ativos</b>		
Cotas de fundos	(3.412)	(24.874)
Outros valores a receber	(5.211)	(29)
<b>Variação de passivos</b>		
Cotas a emitir	-	(144.720)
Auditoria	-	(4)
Taxa de performance	(2.349)	2.349
Taxa de administração	(99)	143
Impostos a recolher	(4)	(29)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>(13.734)</u>	<u>(171.630)</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Aquisição de CRIs	(4.352)	(184.815)
Amortização/rendimentos recebidos de CRIs	34.935	69.890
Vendas de CRIs	3.608	47.389
Certificados de recebíveis imobiliários a liquidar	5.224	-
<b>Caixa Líquido das Atividades de investimento</b>	<u>39.415</u>	<u>(67.536)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	178.349
Distribuição de dividendos	(29.416)	(41.766)
<b>Caixa Líquido das Atividades de financiamento</b>	<u>(29.416)</u>	<u>136.583</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(3.735)</u>	<u>(102.583)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.902	107.485
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.167	4.902
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(3.735)</u>	<u>(102.583)</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

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

(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.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em ativos imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos ativos de liquidez.

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.

### **2. 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.

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

### **Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

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

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 29 de setembro de 2023.

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

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

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

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

O caixa e 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.

#### **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 cotas de fundos”.

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

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

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

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

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data e interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado.

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro e 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 e estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

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

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

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

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

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

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

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

### **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.

## **3.1. Normas emitidas, mas ainda não vigentes**

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:



# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

- (i) O Fundo investe 5,48% 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.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 foram emitidas em 28 de setembro de 2023, com a seguinte ressalva:

*Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía investimento em cotas do R Capital Prisma Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior (“fundo investido”), avaliada no montante de R\$ 66.022 mil, o equivalente a 99,98% de seu Patrimônio Líquido. O relatório de auditoria das demonstrações financeiras de 30 de junho de 2023 do fundo investido, foi emitido por nós em 28 de setembro de 2023, com ressalva decorrente do seu investimento no Madrid Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior (“fundo investido indireto”), que representava 6,97% do seu patrimônio líquido, ter seu relatório de auditoria emitido com abstenção de opinião, devido a impossibilidade de concluir sobre o valor justo do Funparks Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia e Amsterdam Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, que representavam 110,38% do patrimônio líquido do fundo investido indireto, em 30 de junho de 2023. Desta forma, não obtivemos evidências suficientes e apropriadas para determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo.*

## b) Ativos financeiros de natureza Imobiliária

Descrição	30 de junho de 2023			
	% sobre o total de cotas	Qtde	Valor de mercado	Faixa de vencimento
<b>Cotas de fundos</b>				
<b>Imobiliário</b>		<b>7.359.186</b>	<b>31.087</b>	
R Cap 1810 Fundo de fundos - FII (i)	8,05%	245.000	23.443	Sem vencimento
Lote M2 FII (ii)	12,33%	7.114.186	7.644	Sem vencimento
<b>Certificados de recebíveis imobiliários (iii)</b>		<b>237.274</b>	<b>247.543</b>	Conforme tabela abaixo



# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Descrição	30 de junho de 2022			
	% sobre o total de cotas	Qtde	Valor de mercado	Faixa de vencimento
<b>Cotas de fundos</b>				
<b>Imobiliário</b>				
R Cap 1810 Fundo de fundos – FII (i)	8,05%	3.695.000	28.169	Sem vencimento
Lote M2 FII (ii)	6,11%	3.450.000	3.669	Sem vencimento
<b>Certificados de recebíveis imobiliários (iii)</b>		238.349	264.950	Conforme tabela abaixo

- (i) O Fundo investe 7,78% 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; 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 XBX011e XBX013 no mercado bolsa da B3 – Brasil Bolsa e Balcão.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 foram emitidas em 29 de setembro de 2023, com a seguinte abstenção de opinião:

*Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía investimentos no Talismã Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Talismã FIP”), no montante de R\$ 277.849 mil, equivalentes a 95,95% do patrimônio líquido do Fundo. O Talismã FIP teve suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 auditadas por outros auditores, que emitiram relatório de auditoria em 29 de maio de 2023, contendo o seguinte parágrafo para abstenção de opinião: “(i) Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui investimento em ações da companhia fechada “Circuito de Compras de São Paulo SPE S.A” no montante de R\$ 819.878 mil, que representa 101,82% do seu patrimônio líquido. Até a conclusão dos nossos trabalhos não obtivemos acesso ao laudo de avaliação, às demonstrações financeiras auditadas e ao livro de registro de ações da companhia investida.*

# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

---

*Consequentemente, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a adequação do valor registrado, bem como sobre os possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2022. (ii) Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 30 de maio de 2022, sem modificação de opinião. Conforme os requerimentos da NBC TA 510, para expressar uma opinião sem limitação de escopo ou qualificação sobre as demonstrações contábeis do exercício corrente do Fundo, é requerido que sejam realizados procedimentos de revisão de papéis de trabalho dos auditores predecessores visando obter conforto quanto aos saldos iniciais. Durante nossos trabalhos, não nos foi possível realizar a revisão dos saldos iniciais auditados, consequentemente, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes de auditoria para concluir se haveria ou não efeitos significativos na determinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e nas demonstrações financeiras base de comparação.” Pelos motivos descritos, até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria, não nos foi possível obter evidências suficientes e apropriadas de auditoria que pudessemos concluir sobre a razoabilidade do saldo do Talismã FIP e tampouco concluir sobre os resultados aferidos e a necessidade de eventuais ajustes e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.*

- (ii) O Fundo investe 2,54% 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.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foram emitidas em 15 de agosto de 2022, sem modificação de opinião.

# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

### (iii) Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”) – Em 30 de junho de 2023

Código Cetip	Emissor	Série	Rating	Data de vencimento	Remuneração	Qtde	Valor contábil	Garantias
13C0041672	True Securitizadora S.A.	4 <sup>a</sup>	brAAA (Austin)	28/02/2025	IGP-DI + 7,25%	111	5.242	(i), (xi), (v), (vi), (xvi)
13C0041677	True Securitizadora S.A.	5 <sup>a</sup>	brBB+ (Austin)	28/02/2025	GP-DI + 14,0%	19	1.008	(i), (xi), (v), (vi), (xvi)
19J0713616	Forte Securitizadora S.A.	303 <sup>a</sup>	brB- (Austin)	20/09/2027	IGPM + 10,00 %	1.176	1.200	(ii), (iv), (ix), (x), (xii)
19J0713620	Forte Securitizadora S.A.	304 <sup>a</sup>	brCCC (Austin)	20/09/2027	IGPM + 18,00 %	2.910	3.256	(ii), (iv), (ix), (x), (xii)
19K1139247	Forte Securitizadora S.A.	340 <sup>a</sup>	brB (Austin)	20/11/2025	IGPM + 16,64 %	965	957	(i) (v)
19K1139248	Forte Securitizadora S.A.	342 <sup>a</sup>	brB (Austin)	20/11/2025	IGPM + 16,64 %	7.684	8.056	(i), (ii), (iii), (x)
19L0882537	Forte Securitizadora S.A.	342 <sup>a</sup>	N/D	20/02/2029	IGPM + 16,64 %	11.840	13.059	(i), (ii), (iii), (x)
19L0882538	Forte Securitizadora S.A.	347 <sup>a</sup>	N/D	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	9.800	12.052	(i), (x), (iii), (ii)
19L0882539	Forte Securitizadora S.A.	349 <sup>a</sup>	N/D	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	10.500	11.074	(i), (iii), (ii), (x)
19L0882549	Forte Securitizadora S.A.	351 <sup>a</sup>	N/D	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	1.000	1.164	(i), (ii), (iii), (x)
19L0882550	Forte Securitizadora S.A.	348 <sup>a</sup>	N/D	20/02/2029	IGPM + 23,00 %	140	173	(i), (ii), (iii), (x)
19L0882551	Forte Securitizadora S.A.	350 <sup>a</sup>	N/D	20/02/2029	IGPM + 23,00 %	4.500	4.798	(i), (ii), (iii), (x)
20F0736291	Forte Securitizadora S.A.	352 <sup>a</sup>	N/D	20/12/2032	IGPM + 23,00 %	3.774	5.124	(i), (ii), (iii), (x)
19K1139243	Forte Securitizadora S.A.	470 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/11/2025	IGP-M + 16,70 %	12.685	13.727	(ii), (iv), (v), (xv)
20D1003071	Forte Securitizadora S.A.	358 <sup>a</sup>	brA- (Austin)	20/05/2030	IPCA + 15,12 %	3.875	2.746	(i), (ii), (iv), (ix), (x)
20D1003076	Forte Securitizadora S.A.	395 <sup>a</sup>	brBBB- (Austin)	20/05/2030	IPCA + 7,50 %	677	494	(i), (v), (ii), (iv), (xv)
20G0684776	Forte Securitizadora S.A.	437 <sup>a</sup>	brB (SR Rating)	20/06/2025	IGPM + 13,00%	10.000	10.766	(i), (v), (ii), (iv), (vi)
20H0206728	Forte Securitizadora S.A.	443 <sup>a</sup>	brBB- (Austin)	20/07/2024	IPCA + 8,00 %	1.314	204	(iii), (ix), (xiii), (xiv)
20H0225977	Forte Securitizadora S.A.	392 <sup>a</sup>	brCCC (Austin)	20/07/2025	IPCA + 17,50%	4.201	3.864	(i), (ii), (iv), (v), (vi)
20H0225978	Forte Securitizadora S.A.	451 <sup>a</sup>	brCCC (Austin)	20/07/2025	IPCA + 8,50 %	5.890	5.250	(i), (iv), (ii), (iii), (v), (vi)
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	453 <sup>a</sup>	brCC (Austin)	20/07/2025	IPCA + 8,50 %	11.000	10.288	(i), (iv), (ii), (iii), (v), (vi)
20H0225981	Forte Securitizadora S.A.	450 <sup>a</sup>	brCC (Austin)	20/07/2025	IPCA + 11,50%	11.135	10.228	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
20L0504499	Forte Securitizadora S.A.	450 <sup>a</sup>	brCCC (Austin)	20/12/2025	IPCA + 11,50%	2.600	3.256	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	452 <sup>a</sup>	brCC (Austin)	20/12/2027	IPCA + 11,50%	11.257	14.848	(i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)
20L0505190	Forte Securitizadora S.A.	491 <sup>a</sup>	brCC (Austin)	20/12/2027	IPCA + 8,56%	10.000	11.567	(i), (ii), (iii), (iv)
21A0796003	Forte Securitizadora S.A.	492 <sup>a</sup>	brA- (Austin)	20/11/2031	IPCA + 12,56%	765	609	(i), (ii), (iii), (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 às demonstrações financeiras

#### Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

<u>Código Cetip</u>	<u>Emissor</u>	<u>Série</u>	<u>Rating</u>	<u>Data de vencimento</u>	<u>Remuneração</u>	<u>Qtde</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Garantias</u>
21A0796004	Forte Securitizadora S.A.	494 <sup>a</sup>	brBBB- (Austin)	20/11/2031	IPCA + 12,56%	327	270	(i), (ii), (iii), (iv)
21D0503170	Forte Securitizadora S.A.	501 <sup>a</sup>	brA- (SR Rating)	20/04/2028	IPCA + 8,25%	202	124	(i), (ii), (v), (vi)
21D0503171	Forte Securitizadora S.A.	502 <sup>a</sup>	brBB+ (SR Rating)	20/04/2028	IPCA + 12,08%	166	104	(i), (ii), (v), (vi)
21F1150243	Forte Securitizadora S.A.	525 <sup>a</sup>	N/D	20/07/2028	IPCA + 9,00%	5.250	4.923	(i), (ii), (v), (vi), (xi), (xv)
21F1150247	Forte Securitizadora S.A.	526 <sup>a</sup>	N/D	20/07/2028	IPCA + 11,00%	2.250	2.113	(i), (ii), (v), (vi), (xi), (xv)
21G0064620	Base Securitizadora S.A.	2 <sup>a</sup>	brBB+ (SR Rating)	20/07/2026	IPCA + 8,50%	19.638	22.626	(i), (ii), (iii), (v)
21G0511750	Base Securitizadora S.A.	3 <sup>a</sup>	brA- (SR Rating)	20/01/2029	IPCA + 13,50%	13.594	11.707	(i), (ii), (iii), (v)
21G0511751	Forte Securitizadora S.A.	584 <sup>a</sup>	brBB+ (SR Rating)	20/01/2029	IPCA + 10,00%	10.593	9.453	(ii), (iii)
21H0042096	Forte Securitizadora S.A.	586 <sup>a</sup>	brB (SR Rating)	20/07/2029	IPCA + 9,00%	16.573	15.519	(i), (ii), (iv)
21H0042097	Forte Securitizadora S.A.	587 <sup>a</sup>	brCCC (SR Rating)	20/07/2029	IPCA + 15,67 %	2.520	2.456	(i), (ii), (iv)
21H0769214	Forte Securitizadora S.A.	606 <sup>a</sup>	Em Análise	20/08/2026	IPCA + 9,50%	5.466	2.785	(i), (ii), (iii), (xi), (xii)
21H0769216	Forte Securitizadora S.A.	607 <sup>a</sup>	Em Análise	20/08/2026	IPCA + 14,50%	4.885	2.419	(i), (ii), (iii), (xi), (xii)
21J0856224	Forte Securitizadora S.A.	598 <sup>a</sup>	brBB (SR Rating)	20/04/2029	IPCA + 9,25%	2.492	2.287	(i), (ii), (iii), (xi)
21J0989453	Forte Securitizadora S.A.	599 <sup>a</sup>	N/D	20/10/2032	IPCA + 10,50%	6.000	7.137	(i), (ii), (iii), (xi)
21J0989842	Forte Securitizadora S.A.	650 <sup>a</sup>	N/D	20/10/2032	IPCA + 17,50%	4.000	4.830	(i), (ii), (v), (vi), (xi), (xv)
22A0896533	Base Securitizadora S.A.	19 <sup>a</sup>	N/D	20/01/2024	IPCA + 11,00%	3.500	3.780	(iii), (v)
<b>TOTAL</b>						<b>237.274</b>	<b>247.543</b>	

Os certificados de recebíveis imobiliários possuem origem em lastros de Cédula de Crédito Imobiliário.

# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

### (iv) 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)

# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

### Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Código Cetip	Emissor	Série	Rating	Data de vencimento	Remuneração (%) ao ano	Qtde	Valor contábil	Garantias
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)
21 <sup>a</sup> 0796003	Forte Securitizadora S.A.	501 <sup>a</sup>	brA- (Austin)	20/11/2031	IPCA + 8,25%	765	717	(i), (ii), (v), (vi)
21 <sup>a</sup> 0796004	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)
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)
22 <sup>a</sup> 0896533	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 às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

---

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 foram constituídas provisões para perdas no exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022.

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

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

### Movimentação dos Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

<b>Descrição</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Saldo inicial	264.950	139.550
Aquisições	4.352	184.815
Vendas	(3.608)	(47.389)
Amortização a receber	(5.223)	-
Amortizações/juros / evento e antecipação	(34.935)	(69.890)
Rendas	22.007	57.864
<b>Saldo final</b>	<b>247.543</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 às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

---

## 6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

### a) Tipos de risco

#### Riscos macroeconômicos e regulatórios

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

Riscos 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.



# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

---

### Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos ativos investidos: O gestor desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos 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 dos Outros Ativos 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.

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

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.

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. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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 concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir ativos imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada 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.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

---

(ii) (a) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Riscos relacionados a produtos de investimento complexo: Nos termos do artigo 6º, §2º, das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Distribuição de Produtos de Investimento”, os FII são considerados, obrigatoriamente, como produtos de investimento complexo. O conceito de produtos de investimento complexo encerra diversas características que os distinguem dos produtos de investimento conhecidos pela média dos investidores de varejo, tais como, mas não se limitando: (i) assimetria no comportamento de possíveis resultados da operação ou dos Ativos Imobiliários; (ii) metodologia de precificação específica, dificultando a avaliação do investidor na forma ordinária de precificação de ativos; (iii) índices de referência distintos dos índices usuais de mercado; (iv) dificuldade de saída do investimento, em razão da baixa liquidez no Mercado Secundário e da forma de condomínio fechado obrigatória dos FII; (v) ausência de proteção do capital investido por meio de garantias específicas atribuídas às Cotas do Fundo; (vi) ativos Imobiliários lastreados em operações estruturadas, tais como operações de securitização imobiliária, cuja arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor que, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de securitização, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Fundo em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia de tal arcabouço contratual;

# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

---

(vii) ativos Imobiliários com garantias flutuantes, concorrentes ou subordinadas à outras garantias, impactando no tempo exequibilidade e consequente recuperação da perda observada nos Ativos Imobiliários. Em síntese, e observadas as características gerais acima elencadas, os produtos de investimento complexo exigem que o investidor possua maior experiência, tolerância ao risco, às flutuações de mercado, bem como aos prazos de retorno do investimento realizado. Os riscos e perdas decorrentes da natureza de produtos de investimento complexo, observadas as obrigações de cada um dos prestadores de serviço do Fundo, não são de responsabilidade subsidiária de quaisquer destes prestadores de serviço e deverão ser suportados pelo Patrimônio do Fundo, o que poderá impactar na rentabilidade das cotas.

### Risco dos ativos imobiliários

Riscos relacionados aos ativos imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos ativos imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos ativos imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

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

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas: O valor dos ativos imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

Risco de derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Neste sentido, há os seguintes riscos: (a) o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá, potencial ou materialmente, gerar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo pelos diversos prestadores de serviços. (b) O Fundo poderá, ainda, adquirir ativos de emissão de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico da gestora, bem como ativos negociados por outros fundos sob a gestão da gestora. A aquisição de ativos nessas condições caracteriza uma das hipóteses previstas na regulamentação de conflito de interesses prevista na Instrução CVM nº 472/08 e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos acima, o que, pode demandar tempo e afetar a capacidade do Fundo de realizar os respectivos investimentos.

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

A gestora seguirá a legislação, a regulamentação, a autorregulamentação e as melhores práticas vigentes para o gerenciamento dos conflitos de interesse identificados acima, bem como outros que venham a ser posteriormente identificados, priorizando o interesse dos cotistas, todavia o risco de conflito é, tal qual o existente em diversos grupos econômicos atuantes em atividades financeiras e no mercado de capitais, inerente à estrutura societária da gestora e a seu modo de atuação.

### **Outros riscos**

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

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

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.



# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

---

Em 30 de junho de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 29.864.091,00 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 10,093045 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 301.420.

## 9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

<u>Exercício</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
Exercício findo em 30.06.2023	11,083188	6,52%*	309.310
Exercício findo em 30.06.2022	10,404480	4,76%	278.096

\*A rentabilidade apresentada desconsidera os efeitos das distribuições realizadas pelo Fundo

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, foram emitidas até 10.000.000 cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000.

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

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.

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023 não houve integralização de novas cotas.

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.

### **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 2023 e 2022 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.

## **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 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.

# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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.

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 Financeiro</b>	<b>Financeiro</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ativos imobiliários representados por TVM</b>		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	24.518	28.070
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	1.444
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	29
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>24.518</b>	<b>29.543</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	363	2.170
<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>363</b>	<b>2.170</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
(-) Taxa de administração	(2.089)	(2.155)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(2.877)	-
(-) Auditoria independente	(21)	(21)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(114)	(284)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-	(83)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	(34)
(+/-) Outras receitas/despesas	(191)	(126)
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>(5.292)</b>	<b>(2.703)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>19.589</b>	<b>29.010</b>
<b>Resultado financeiro líquido acumulado</b>	<b>19.589</b>	<b>29.010</b>
<b>95% do resultado financeiro líquido acumulado</b>	<b>18.610</b>	<b>27.560</b>
<b>Rendimentos declarados</b>	<b>26.131</b>	<b>43.952</b>
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(25.235)	(39.771)
<b>Rendimento líquido a pagar remanescente</b>	<b>896</b>	<b>4.181</b>
<b>% de distribuição sobre o resultado financeiro</b>	<b>133,40%</b>	<b>151,51%</b>

# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

## 12. Custódia e tesouraria

### a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	R Capital Asset Management Investimentos S.A.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### 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 depósito em nome do Fundo na B3.

## 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”).

# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

<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 Gestão”), corresponderá ao remanescente da taxa de administração após o pagamento da remuneração do administrador, do escriturador e do banco liquidante.

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 2.503 (R\$ 2.400 em 2022). O saldo a pagar registrado no passivo é de R\$ 145 (R\$ 244 em 2022).

### b) Taxas de performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance, a qual será apropriada diariamente a razão de 1/252 e paga semestralmente, até o 15º dia útil do 1º mês subsequente ao fechamento do semestre de referência, ou seja, julho ou janeiro, diretamente pelo Fundo ao gestor, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas.

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023 a despesa com taxa de performance foi de R\$ R\$ 528 (R\$ 2.349 em 2022).

### c) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, no exercício findo em 30 de junho de 2023 de R\$ 309.310 (R\$ 278.096 em 2022) foram os seguintes:

# VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Despesas	30.06.2023		30.06.2022	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa de administração	(2.503)	0,81%	(2.400)	0,77%
Taxa de performance	(528)	0,17%	(2.349)	0,76%
Taxa Cetip	(64)	0,02%	(56)	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	(38)	0,01%	(24)	0,01%
Taxa de auditoria	(21)	0,01%	(16)	0,01%
Taxa B3	(18)	0,01%	(40)	0,01%
Consultoria jurídica	-	0,00%	(56)	0,02%
Emolumentos judiciais e cartorários	-	0,00%	(20)	0,01%
Outras despesas	(6)	0,81%	(25)	0,01%
<b>Total</b>	<b>(3.178)</b>	<b>1,03%</b>	<b>(4.986)</b>	<b>1,60%</b>

## 14. 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: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

---

- (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.

## 15. 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:

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

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

## **16. Legislação tributária**

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

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº1.022/10.

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.

### **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%.



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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

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

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

## **18. Demandas judiciais**

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

## **19. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 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 2023 era de R\$ 21. (Em 30 de junho de 2022 era de R\$ 10).

## **20. Eventos subsequentes**

Após o exercício findo em 30 de junho de 2023 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas 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 às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

## **21. Diretor e contador**

Eric Hayashida

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ - 124459/O

\*\*\*\*\*