

**VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstrações contábeis**

Em 30 de junho de 2024

## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Aos Administradores e cotistas do

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

### **Opinião com ressalvas**

Examinamos as demonstrações financeiras do Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto contido 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 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos.

### **Base para opinião com ressalvas**

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía investimento em cotas do fundo R Cap 1810 Fundo de Fundos-Fundo de investimento Imobiliário (R Cap 1810 FII), no montante de R\$ 23.231 mil, que representam aproximadamente 7,39% do seu patrimônio líquido. Em 26 de setembro de 2024, emitimos o relatório de auditoria referente as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2024, contendo abstenção de opinião pela falta das demonstrações financeiras de seus fundos investidos.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía investimento em cotas do fundo R Capital Seletus Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado Credito Privado Investimento no Exterior (R Cap Seletus FIM), no montante de R\$ 17.058 mil, que representam aproximadamente 5,42% do seu patrimônio líquido. Em 26 de setembro de 2024, emitimos o relatório de auditoria referente as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2024, contendo opinião com ressalvas referentes a investimento em cotas de fundos de investimento, cédula de crédito bancário e outros valores a receber.

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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 30 de junho de 2024. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária**

Conforme nota explicativa nº 5, Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária, em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía Cotas de Fundos Imobiliários no montante de R\$ 31.265 mil e CRI's no montante de R\$254.048 mil, que representavam 10,09% e 80,68%, respectivamente do patrimônio líquido do Fundo.

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

Em respostas aos riscos significativos de auditoria identificados, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluíram, 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.

## **Outros assuntos**

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 29 de outubro de 2023, opinião com ressalva sobre essas demonstrações financeiras.

## **Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser

decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

**Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2024.**

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

  
**FLAVIO VIANA**  
**Contador**  
**CRC 1RJ 112350/O-6**

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

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2023 e 2024  
(Em milhares de reais - R\$)

|                                                                                                     | 2024    |                              | 2023    |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------|---------|------------------------------|
|                                                                                                     | Valor   | % sobre o patrimônio líquido | Valor   | % sobre o patrimônio líquido |
| Ativo                                                                                               |         |                              |         |                              |
| Circulante                                                                                          | 314.603 | 89,94                        | 301.565 | 84,26                        |
| Caixa e equivalentes de caixa                                                                       | 14      | -                            | 1.167   | 0,39                         |
| Disponibilidades                                                                                    | 14      | -                            | 21      | 0,01                         |
| Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)                                                      | 14      | -                            | 21      | 0,01                         |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez                                                             | -       | -                            | 1.146   | 0,38                         |
| Letras do Tesouro Nacional                                                                          | -       | -                            | 1.146   | 0,38                         |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária                                                          | 285.313 | 80,68                        | 295.158 | 82,13                        |
| Certificado de recebíveis imobiliário                                                               | 254.048 | 80,68                        | 247.543 | 82,13                        |
| Forte securitizadora As                                                                             | 236.982 | 75,25                        | 203.180 | 66,33                        |
| Base Securitizadora de Creditos Imobiliarios S.a                                                    | 15.486  | 4,92                         | 38.113  | 11,93                        |
| True Securatizadora S/a                                                                             | 1.580   | 0,50                         | 6.250   | 3,87                         |
| Cotas de fundos imobiliários                                                                        | 31.265  | 10,09                        | 47.615  | 10,31                        |
| Lote M2 Fundo De Investimento Imobiliário                                                           | 8.034   | 2,55                         | 7.644   | 2,54                         |
| R Cap 1810 Fundo de Fundos- Fundo de investimento imobiliario                                       | 23.231  | 7,39                         | 23443   | 7,78                         |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária                                                      | 23.956  | 7,62                         | 16.528  | 5,48                         |
| Cotas de fundos de investimento                                                                     | 23.955  | 7,62                         | 16.528  | 5,48                         |
| Beyond Soberano Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos De Investimento Renda Fixa Referenciado Di | 6.897   | 2,19                         | -       | -                            |
| R Capital Seletus Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos De Investimento Multimercado Cp Ie       | 17.058  | 5,42                         | 16.528  | 5,48                         |
| Outros valores e bens                                                                               | 5.320   | 1,70                         | 5.240   | 1,74                         |
| Despesas antecipadas                                                                                | 16      | 0,01                         | 0       | -                            |
| Despesas diversas                                                                                   | 16      | 0,01                         | 0       | -                            |
| Outros valores a receber                                                                            | 5.304   | 1,69                         | 5.240   | 1,74                         |
| Outros créditos                                                                                     | 5.304   | 1,69                         | 5.240   | 1,74                         |
| Total do ativo                                                                                      | 314.603 | 100,08                       | 301.565 | 84,26                        |
| Passivo                                                                                             |         |                              |         |                              |
| Circulante                                                                                          | 113     | 0,08                         | 145     | 0,05                         |
| Valores a pagar                                                                                     | 113     | 0,08                         | 145     | 0,05                         |
| Serviços de auditoria                                                                               | 18      | 0,02                         | -       | -                            |
| Taxa de escrituração                                                                                | 16      | 0,01                         | -       | -                            |
| Taxa de administração (*)                                                                           | 79      | 0,05                         | 145     | 0,05                         |
| Total do passivo                                                                                    | 113     | 0,08                         | 145     | 0,05                         |
| Patrimônio líquido                                                                                  | 314.490 | 100,00                       | 301.420 | 100,00                       |
| Total do passivo e do patrimônio líquido                                                            | 314.603 | 100,08                       | 301.420 | 100,05                       |

(\*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 20)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

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

| Composição do resultado do exercício/período            | 2024            | 2023           |
|---------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Resultados                                              | 27.657          | 23.294         |
| <b>Resultado com ativos de natureza imobiliária</b>     | <b>26.029</b>   | <b>21.330</b>  |
| Resultado com certificados de recebíveis imobiliários   | 25.922          | 21.330         |
| Resultado com cédula de crédito imobiliário             | 46              | -              |
| Resultado com cotas de fundos imobiliários              | 61              | 0              |
| <b>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</b> | <b>1.480</b>    | <b>1.642</b>   |
| Resultado com operações compromissadas                  | 200             | 197            |
| Cotas de Fundos de investimento                         | 1.280           | 1.445          |
| <b>Outras receitas operacionais</b>                     | <b>148</b>      | <b>322</b>     |
| Outras rendas operacionais                              | 148             | 322            |
| Despesas                                                | (1.447)         | (3.178)        |
| <b>Despesas de serviços técnicos especializados</b>     | <b>(304)</b>    | <b>(85)</b>    |
| Auditoria e custódia                                    | (112)           | (85)           |
| Escrituração                                            | (192)           | 0              |
| <b>Despesas da Administração e Gestão</b>               | <b>(1.093)</b>  | <b>(3.031)</b> |
| Administração                                           | (1.091)         | (2.503)        |
| Controladoria                                           | (2)             | -              |
| Performance                                             | -               | (528)          |
| <b>Demais despesas</b>                                  | <b>(50)</b>     | <b>(62)</b>    |
| Publicações e correspondências                          | (1)             | -              |
| Taxa de fiscalização CVM                                | (30)            | (38)           |
| Taxa B3                                                 | (14)            | (18)           |
| Taxa ANBIMA                                             | (5)             | (6)            |
| Outras despesas                                         | -               | 0              |
| <b>Resultado líquido no exercício/período</b>           | <b>26.210</b>   | <b>20.116</b>  |
| Quantidade de cotas                                     | 29.864.091,0000 | -              |
| Lucro por cota - valor em R\$                           | 0,72            | -              |
| Lucro em R\$ (Ocultar esta linha)                       | 21.450.278,00   | 20.115.417,26  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em preencher

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

|                                                | Capital Social | Ajustes de<br>avaliação<br>patrimonial | Amortização<br>de cotas | Lucros<br>(prejuízos)<br>acumulados | Patrimônio líquido<br>total |
|------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Em 30 de junho de 2022                         | 294.353        | -                                      | -                       | 16.367                              | 310.720                     |
| (+) Cotas emitidas                             | -              | -                                      | -                       | -                                   | -                           |
| (-) Amortização de cotas                       | -              | -                                      | -                       | -                                   | -                           |
| (-) Dividendos distribuídos                    | -              | -                                      | -                       | (29.416)                            | (29.416)                    |
| (+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício | -              | -                                      | -                       | 20.116                              | 20.116                      |
| Em 30 de junho de 2023                         | 294.353        | -                                      | -                       | 7.067                               | 301.420                     |
| (+) Cotas emitidas                             | -              | -                                      | -                       | -                                   | -                           |
| (-) Amortização de cotas                       | -              | -                                      | -                       | -                                   | -                           |
| (-) Variação na amortização de cotas           | -              | -                                      | -                       | 0                                   | 0                           |
| (-) Dividendos distribuídos                    | -              | -                                      | -                       | (13.140)                            | (13.140)                    |
| (+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício | -              | -                                      | -                       | 26.210                              | 26.210                      |
| Em 30 de junho de 2024                         | 294.353        | -                                      | -                       | 13.070                              | 314.490                     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto  
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$)

|                                                                      | 2024            | 2023           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                    |                 |                |
| Resultado líquido do exercício                                       | 26.210          | 20.116         |
| <b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b> |                 |                |
| (-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários            | (25.922)        | (22.007)       |
| (-) Resultado com cédula de crédito imobiliário                      | (46)            | -              |
| (-) Resultado com cotas de fundos imobiliários                       | (61)            | -              |
| (-) Resultado com cotas de fundos de investimento                    | (1.280)         | (768)          |
| <b>Resultado líquido ajustado</b>                                    | <b>(1.099)</b>  | <b>(2.659)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de operacionais</b>                 |                 |                |
| (-) Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa      | (6.266)         | (3.412)        |
| (-) Certificado de recebíveis imobiliários                           | 19.418          | 4.480          |
| (-) Cédula de crédito imobiliário                                    | 46              | -              |
| (-) Outros valores e bens                                            | (80)            | (5.211)        |
| (+) Aumento em prov. pagtos a efetuar                                | (32)            | (2.452)        |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>            | <b>13.086</b>   | <b>(6.595)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                |                 |                |
| (-) Amortização de cotas                                             | 0               | 34.935         |
| (-) Dividendos pagos aos cotistas                                    | (13.140)        | (29.416)       |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                 | <b>(13.139)</b> | <b>5.519</b>   |
| <b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>                     | <b>(1.153)</b>  | <b>(3.735)</b> |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período                   | 1.167           | 4.902          |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período                    | 14              | 1.167          |
| <b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>                     | <b>(1.153)</b>  | <b>(3.735)</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

---

### **1. Contexto operacional**

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

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

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

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 30 de setembro de 2024, que autorizou sua divulgação.

### **3. Principais práticas contábeis**

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

## **VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

---

#### **a) Moeda funcional**

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

#### **b) Reconhecimento de receitas e despesas**

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

#### **c) Caixa e equivalente de caixa**

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

##### **(i) Disponibilidades**

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

##### **(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez**

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

#### **d) Cotas de fundos de investimentos**

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com cotas de fundos".

#### **e) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

##### **(i) Títulos e valores mobiliários**

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

## VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

---

no curto prazo decorrente de sua negociação.

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

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

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

#### **(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)**

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

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

#### **(iii) Propriedades para investimento**

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

## VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

#### (iv) Redução ao valor recuperável (Impairment)

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

#### f) Demonstração do fluxo de caixa

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

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

#### g) Lucro (Prejuízo) por cota

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

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2024:

| Ativos - sem vencimento | 2024           |            |             |
|-------------------------|----------------|------------|-------------|
|                         | Valor unitário | Quantidade | Valor Justo |
| Disponibilidades        | -              | -          | 14          |
| <b>Total</b>            |                |            | <b>14</b>   |

## VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

## 5. Títulos e valores mobiliários

### a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 30 de junho de 2024:

| Descrição       | Quantidade    | Valor de mercado | Faixa de vencimento |
|-----------------|---------------|------------------|---------------------|
| Cotas de fundos | 14.750.789,67 | 23.955           | -                   |

(i) O Fundo investe 5,51% do patrimônio líquido no R Capital Seletus Fundo de Investimento em cotas de fundos de investimento Multimercado CP IE ("R Capital Seletus"), constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração o R Capital Seletus é destinado a investidores profissionais, cujo o objetivo é buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em cotas de fundos de investimento ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento ("Fundos investidos"), negociados nos mercados interno e/ou externo, sem o compromisso de concentração em nenhuma classe específica, para tanto, os Fundos investidos poderão alocar seus investimentos em qualquer classe de ativos financeiros disponíveis no mercado de renda fixa, renda variável, cambial, derivativos e cotas de fundos de investimento.

O R Capital Seletus Fundo de Investimento em cotas de fundos de investimento Multimercado CP IE ("R Capital Seletus") teve seu exercício social encerrado em 30 de junho de 2023 e teve suas demonstrações contábeis publicadas com Ressalva.

(ii) O Fundo investe 2,23% do patrimônio líquido no Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI ("Fundo") foi constituído em 10 de maio de 2023 e iniciou suas atividades em 14 de julho de 2023, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de fundos de investimento e/ou fundo de investimento em cotas de fundos de investimentos, que possuam relacionamento com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., ou por empresas a elas ligadas, incluindo clientes, pessoas naturais ou jurídica, destinados a investidores em geral. O Fundo tem como objetivo de investimento atuar no sentido de propiciar aos seus cotistas, valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% (cem por cento) de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil.

O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI teve seu exercício social encerrado em 31 de março de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

## VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

### b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 30 de junho de 2024:

| Descrição                              | Quantidade   | Valor de mercado | Faixa de vencimento |
|----------------------------------------|--------------|------------------|---------------------|
| Cotas de fundos                        | 7.532.686,00 | 31.265           | -                   |
| Certificado de recebíveis imobiliários | 233.516      | 254.048          | -                   |

Não foram constituídas provisões para perdas no exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023.

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

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

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

| Emissor                                          | Código     | Rating        | Data vencimento | Qtde      | Valor contábil | Série            | Indexador      | Garantias (*)                     |
|--------------------------------------------------|------------|---------------|-----------------|-----------|----------------|------------------|----------------|-----------------------------------|
| Forte Securitizadora S.a                         | 21G0064620 | -             | 20/07/2026      | 19.638,00 | 25189          | 584 <sup>a</sup> | IPCA + 10,00%  | (ii), (iii)                       |
| Forte Securitizadora S.a                         | 21H0042096 | -             | 22/12/2031      | 16.573,00 | 15383          | 606 <sup>a</sup> | IPCA + 9,50%   | (i), (ii), (iii), (xi), (xii)     |
| Forte Securitizadora S.a                         | 20H0225980 | -             | 20/07/2026      | 10.000,00 | 13241          | 450 <sup>a</sup> | IPCA + 11,50 % | (i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi) |
| Forte Securitizadora S.a                         | 19L0882537 | -             | 20/02/2029      | 11.840,00 | 14528          | 347 <sup>a</sup> | IGPM + 13,00 % | (i), (x), (iii), (ii)             |
| Forte Securitizadora S.a                         | 20H0225981 | -             | 20/07/2026      | 11.135,00 | 14480          | 452 <sup>a</sup> | IPCA + 11,50%  | (i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi) |
| Forte Securitizadora S.a                         | 20L0505084 | -             | 20/12/2027      | 11.257,00 | 14269          | 492 <sup>a</sup> | IPCA + 13,06%  | (i), (ii), (iii), (iv)            |
| Forte Securitizadora S.a                         | 19K1139243 | -             | 20/11/2025      | 12.685,00 | 12674          | 341 <sup>a</sup> | IPCA + 9,50 %  | (i), (ii), (iii), (x)             |
| Forte Securitizadora S.a                         | 20L0505190 | -             | 20/12/2027      | 10.000,00 | 12427          | 494 <sup>a</sup> | IPCA + 13,06%  | (i), (ii), (iii), (iv)            |
| Forte Securitizadora S.a                         | 19L0882539 | -             | 20/02/2029      | 10.500,00 | 12279          | 351 <sup>a</sup> | IGPM + 13,00 % | (i), (ii), (iii), (x)             |
| Forte Securitizadora S.a                         | 21G0511750 | -             | 22/03/2032      | 13.594,00 | 11905          | 586 <sup>a</sup> | IPCA + 9,00%   | (i), (ii), (iv)                   |
| Forte Securitizadora S.a                         | 19L0882538 | -             | 20/02/2029      | 9.800,00  | 11755          | 349 <sup>a</sup> | IGPM + 13,00 % | (i), (iii), (ii), (x)             |
| Forte Securitizadora S.a                         | 20G0684776 | -             | 22/10/2040      | 10.000,00 | 9731           | 443 <sup>a</sup> | IPCA + 8,00%   | (iii), (ix), (xiii), (xiv)        |
| Forte Securitizadora S.a                         | 21G0511751 | -             | 22/03/2032      | 10.593,00 | 9353           | 587 <sup>a</sup> | IPCA + 15,67%  | (i), (ii), (iv)                   |
| Forte Securitizadora S.a                         | 19K1139248 | -             | 20/11/2025      | 7.684,00  | 7533           | 342 <sup>a</sup> | IGPM + 16,64 % | (i), (ii), (iii), (x)             |
| Forte Securitizadora S.a                         | 20H0225978 | -             | 20/07/2026      | 5.890,00  | 7359           | 453 <sup>a</sup> | IPCA + 8,50 %  | (i), (iv), (ii), (iii), (v), (vi) |
| Forte Securitizadora S.a                         | 19L0882551 | -             | 20/02/2029      | 4.500,00  | 5941           | 352 <sup>a</sup> | IGPM + 23,00 % | (i), (ii), (iii), (x)             |
| Base Securitizadora de Créditos imobiliários S.a | 21J0989453 | -             | 20/10/2032      | 6.000,00  | 5888           | 19 <sup>a</sup>  | IPCA + 11,00%  | (iii), (v)                        |
| Forte Securitizadora S.a                         | 20F0736291 | -             | 22/06/2037      | 3.774,00  | 5240           | 427 <sup>a</sup> | Pré + 10,00 %  | (ii), (iv), (v), (vi)             |
| Forte Securitizadora S.a                         | 20H0225977 | -             | 20/07/2026      | 4.201,00  | 5081           | 451 <sup>a</sup> | IPCA + 8,50%   | (i), (iv), (ii), (iii), (v), (vi) |
| Forte Securitizadora S.a                         | 21H0769214 | -             | 20/08/2026      | 5.466,00  | 4246           | 598 <sup>a</sup> | IPCA + 9,25%   | (i), (ii), (iii), (xi)            |
| Base Securitizadora de Créditos imobiliários S.a | 21F1150243 | -             | 20/07/2028      | 5.250,00  | 4241           | 2 <sup>a</sup>   | IPCA + 8,50%   | (i), (ii), (iii), (v)             |
| Forte Securitizadora S.a                         | 21H0769216 | -             | 20/08/2026      | 4.885,00  | 4043           | 599 <sup>a</sup> | IPCA + 10,50%  | (i), (ii), (iii), (xi)            |
| Base Securitizadora de Créditos imobiliários S.a | 21J0989842 | -             | 20/10/2032      | 4.000,00  | 3519           | 20 <sup>a</sup>  | IPCA + 15,20%  | (iii), (v)                        |
| Forte Securitizadora S.a                         | 19J0713620 | -             | 20/09/2027      | 2.910,00  | 3386           | 304 <sup>a</sup> | IGPM + 18,00 % | (ii), (iv), (ix), (x), (xii)      |
| Forte Securitizadora S.a                         | 20L0504499 | -             | 20/12/2025      | 2.600,00  | 3272           | 491 <sup>a</sup> | IPCA + 9,06%   | (i), (ii), (iii), (iv)            |
| Forte Securitizadora S.a                         | 21H0042097 | -             | 22/12/2031      | 2.520,00  | 2461           | 607 <sup>a</sup> | IPCA + 14,5 %  | (i), (ii), (iii), (xi), (xii)     |
| Forte Securitizadora S.a                         | 20D1003071 | brA- (Austin) | 20/05/2030      | 3.875,00  | 2023           | 395 <sup>a</sup> | IPCA + 7,50%   | (i), (v), (ii), (iv), (xv)        |
| Forte Securitizadora S.a                         | 21J0856224 | -             | 20/04/2029      | 2.492,00  | 1851           | 650 <sup>a</sup> | IPCA + 17,50%  | (i), (ii), (v), (vi), (xi), (xv)  |
| Base Securitizadora de Créditos imobiliários S.a | 21F1150247 | -             | 20/07/2028      | 2.250,00  | 1839           | 3 <sup>a</sup>   | IPCA + 13,50%  | (i), (ii), (iii), (v)             |
| Forte Securitizadora S.a                         | 19L0882549 | -             | 20/02/2029      | 1.000,00  | 1460           | 348 <sup>a</sup> | IGPM + 23,00 % | (i), (ii), (iii), (x)             |

VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

|                          |            |                 |            |            |         |      |                |                                    |
|--------------------------|------------|-----------------|------------|------------|---------|------|----------------|------------------------------------|
| True Securitizadora S.a  | 13C0041672 | brBBB+ (Austin) | 28/02/2025 | 111,00     | 1338    | 4ª   | IGP-DI + 7,25% | (i) , (xi), (v) , (vi), (xvii)     |
| Forte Securitizadora S.a | 19J0713616 | -               | 20/09/2027 | 1.176,00   | 1290    | 303ª | IGPM + 10,00 % | (ii), (iv), (ix), (x), (xii)       |
| Forte Securitizadora S.a | 21L1012230 | -               | 20/12/2028 | 1.056,00   | 911     | 697ª | IPCA + 9,00 %  | (iii), (iv)                        |
| Forte Securitizadora S.a | 19K1139247 | -               | 20/11/2025 | 965,00     | 908     | 340ª | IGPM + 16,64 % | (i) (v)                            |
| Forte Securitizadora S.a | 21A0796003 | brA (Austin)    | 20/11/2031 | 765,00     | 512     | 501ª | IPCA + 8,25%   | (i),(ii),(iv),(xii)                |
| Forte Securitizadora S.a | 20D1003076 | brBBB- (Austin) | 20/05/2030 | 677,00     | 360     | 399ª | IPCA + 10,50 % | (i) , (v) , (ii), (iv), (xv)       |
| True Securitizadora S.a  | 13C0041677 | brBB+ (Austin)  | 28/02/2025 | 19,00      | 242     | 5ª   | IGP-DI + 14,0% | (i) , (xi), (v) , (vi), (xvii)     |
| Forte Securitizadora S.a | 21A0796004 | brBBB- (Austin) | 21/11/2031 | 327,00     | 225     | 502ª | IPCA + 12,08%  | (i),(ii),(iv),(xii)                |
| Forte Securitizadora S.a | 19L0882550 | -               | 20/02/2029 | 140,00     | 208     | 350ª | IGPM + 23,00 % | (i), (ii), (iii), (x)              |
| Forte Securitizadora S.a | 21D0503170 | -               | 20/04/2028 | 202,00     | 72      | 525ª | IPCA + 9,00%   | (i) , (ii), (v) , (vi), (xi), (xv) |
| Forte Securitizadora S.a | 21D0503171 | -               | 20/04/2028 | 166,00     | 60      | 526ª | IPCA + 11,00%  | (i) , (ii), (v) , (vi), (xi), (xv) |
| Total                    |            |                 |            | 233.516,00 | 254.048 |      |                |                                    |

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

| Emissor                   | Código Cetip | Rating              | Data vencimento | Remuneração    | Qtde    | Valor contábil | Série | Garantias                           |
|---------------------------|--------------|---------------------|-----------------|----------------|---------|----------------|-------|-------------------------------------|
| True Securitizadora S.A.  | 13C0041672   | brAAA (Austin)      | 28/02/2025      | IGP-DI + 7,25% | 111     | 5.242          | 4ª    | (i) , (xi), (v) , (vi), (xvii)      |
| True Securitizadora S.A.  | 13C0041677   | brBB+ (Austin)      | 28/02/2025      | GP-DI + 14,0%  | 19      | 1.008          | 5ª    | (i) , (xi), (v) , (vi), (xvii)      |
| Forte Securitizadora S.A. | 19J0713616   | -                   | 20/09/2027      | IGPM + 10,00 % | 1.176   | 1.200          | 303ª  | (ii), (iv), (ix), (x), (xii)        |
| Forte Securitizadora S.A. | 19J0713620   | -                   | 20/09/2027      | IGPM + 18,00 % | 2.910   | 3.256          | 304ª  | (ii), (iv), (ix), (x), (xii)        |
| Forte Securitizadora S.A. | 19K1139247   | brBB- (Austin)      | 20/11/2025      | IPCA + 16,64 % | 965     | 957            | 340ª  | (i) (v)                             |
| Forte Securitizadora S.A. | 19K1139248   | brBB- (Austin)      | 20/11/2025      | IPCA + 16,64 % | 7.684   | 8.056          | 342ª  | (i), (ii), (iii), (x)               |
| Forte Securitizadora S.A. | 19L0882537   | -                   | 20/02/2029      | IGPM + 13,00%  | 11.840  | 13.059         | 347ª  | (i), (ii), (iii), (x)               |
| Forte Securitizadora S.A. | 19L0882538   | -                   | 20/02/2029      | IGPM + 13,00 % | 9.800   | 12.052         | 349ª  | (i), (x), (iii), (ii)               |
| Forte Securitizadora S.A. | 19L0882539   | -                   | 20/02/2029      | IGPM + 13,00 % | 10.500  | 11.074         | 351ª  | (i), (iii), (ii), (x)               |
| Forte Securitizadora S.A. | 19L0882549   | -                   | 20/02/2029      | IGPM + 23,00 % | 1.000   | 1.164          | 348ª  | (i), (ii), (iii), (x)               |
| Forte Securitizadora S.A. | 19L0882550   | -                   | 20/02/2029      | IGPM + 23,00 % | 140     | 173            | 350ª  | (i), (ii), (iii), (x)               |
| Forte Securitizadora S.A. | 19L0882551   | -                   | 20/02/2029      | IGPM + 23,00 % | 4.500   | 4.798          | 352ª  | (i), (ii), (iii), (x)               |
| Forte Securitizadora S.A. | 20F0736291   | -                   | 20/12/2032      | Pré + 10,00 %  | 3.774   | 5.124          | 427ª  | (i), (ii), (iii), (x)               |
| Forte Securitizadora S.A. | 19K1139243   | brBB+(Austin)       | 20/11/2025      | IPCA + 9,50 %  | 12.685  | 13.727         | 341ª  | (ii), (iv), (v) , (xv)              |
| Forte Securitizadora S.A. | 20D1003071   | brA- (Austin)       | 20/05/2030      | IPCA + 7,50 %  | 3.875   | 2.746          | 395ª  | (i), (ii), (iv), (ix), (x)          |
| Forte Securitizadora S.A. | 20D1003076   | brBBB- (Austin)     | 20/05/2030      | IPCA + 10,50 % | 677     | 494            | 399ª  | (i) , (v) , (ii), (iv), (xv)        |
| Forte Securitizadora S.A. | 20G0684776   | brBBB (SR Rating)   | 20/06/2025      | IPCA + 8,00 %  | 10.000  | 10.766         | 443ª  | (i) , (v) , (ii), (iv), (vi)        |
| Forte Securitizadora S.A. | 20H0206728   | brBB- (sf) (Austin) | 20/07/2024      | IPCA + 17,50 % | 1.314   | 204            | 392ª  | (iii), (ix), (xii), (xiv)           |
| Forte Securitizadora S.A. | 20H0225977   | brCCC (Austin)      | 20/07/2026      | IPCA + 8,50%   | 4.201   | 3.864          | 451ª  | (i), (ii), (iv), (v), (vi)          |
| Forte Securitizadora S.A. | 20H0225978   | brCCC (Austin)      | 20/07/2026      | IPCA + 8,50 %  | 5.890   | 5.250          | 453ª  | (i) , (iv), (ii), (iii), (v) , (vi) |
| Forte Securitizadora S.A. | 20H0225980   | brCC (Austin)       | 20/07/2026      | IPCA + 11,50 % | 11.000  | 10.288         | 450ª  | (i) , (iv), (ii), (iii), (v) , (vi) |
| Forte Securitizadora S.A. | 20H0225981   | brCC (Austin)       | 20/07/2026      | IPCA + 11,50%  | 11.135  | 10.228         | 452ª  | (i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)   |
| Forte Securitizadora S.A. | 20L0504499   | brBB+ (Austin)      | 20/12/2025      | IPCA + 9,06%   | 2.600   | 3.256          | 491ª  | (i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)   |
| Forte Securitizadora S.A. | 20L0505084   | brCC (sf) (Austin)  | 20/12/2027      | IPCA + 13,06%  | 11.257  | 14.848         | 492ª  | (i), (ii), (iii), (iv), (v); (vi)   |
| Forte Securitizadora S.A. | 20L0505190   | brCC (sf) (Austin)  | 20/12/2027      | IPCA + 13,06%  | 10.000  | 11.567         | 494ª  | (i), (ii), (iii), (iv)              |
| Forte Securitizadora S.A. | 21A0796003   | brA (Austin)        | 21/11/2031      | IPCA + 8,25%   | 765     | 609            | 501ª  | (i), (ii), (iii), (iv)              |
| Forte Securitizadora S.A. | 21A0796004   | brBBB- (Austin)     | 21/11/2031      | IPCA + 12,08%  | 327     | 270            | 502ª  | (i), (ii), (iii), (iv)              |
| Forte Securitizadora S.A. | 21D0503170   | brA- (SR Rating)    | 20/04/2028      | IPCA + 9,00%   | 202     | 124            | 525ª  | (i) , (ii), (v) , (vi)              |
| Forte Securitizadora S.A. | 21D0503171   | brBB+ (SR Rating)   | 20/04/2028      | IPCA + 11,00%  | 166     | 104            | 526ª  | (i) , (ii), (v) , (vi)              |
| Forte Securitizadora S.A. | 21F1150243   | -                   | 20/07/2028      | IPCA + 9,00%   | 5.250   | 4.923          | 525ª  | (i) , (ii), (v) , (vi), (xi), (xv)  |
| Forte Securitizadora S.A. | 21F1150247   | -                   | 20/07/2028      | IPCA + 11,00%  | 2.250   | 2.113          | 526ª  | (i) , (ii), (v) , (vi), (xi), (xv)  |
| Base Securitizadora S.A.  | 21G0064620   | brBB+ (SR Rating)   | 20/07/2026      | IPCA + 10,00%  | 19.638  | 22.626         | 584ª  | (i) , (ii), (iii), (v)              |
| Base Securitizadora S.A.  | 21G0511750   | brB (SR Rating)     | 20/01/2029      | IPCA + 9,00%   | 13.594  | 11.707         | 586ª  | (i) , (ii), (iii), (v)              |
| Forte Securitizadora S.A. | 21G0511751   | brCCC (SR Rating)   | 20/01/2029      | IPCA + 15,67%  | 10.593  | 9.453          | 587ª  | (ii), (iii)                         |
| Forte Securitizadora S.A. | 21H0042096   | brA- (SR Rating)    | 20/07/2029      | IPCA + 9,50%   | 16.573  | 15.519         | 606ª  | (i) , (ii), (iv)                    |
| Forte Securitizadora S.A. | 21H0042097   | brBB+ (SR Rating)   | 20/07/2029      | IPCA + 14,50 % | 2.520   | 2.456          | 607ª  | (i) , (ii), (iv)                    |
| Forte Securitizadora S.A. | 21H0769214   | Em Análise          | 20/08/2026      | IPCA + 9,25%   | 5.466   | 2.785          | 598ª  | (i) , (ii), (iii), (xi), (xii)      |
| Forte Securitizadora S.A. | 21H0769216   | Em Análise          | 20/08/2026      | IPCA + 10,50%  | 4.885   | 2.419          | 599ª  | (i) , (ii), (iii), (xi), (xii)      |
| Forte Securitizadora S.A. | 21J0856224   | brBB (SR Rating)    | 20/04/2029      | IPCA + 17,50%  | 2.492   | 2.287          | 650ª  | (i) , (ii), (iii), (xi)             |
| Forte Securitizadora S.A. | 21J0989453   | -                   | 20/10/2032      | IPCA + 10,50%  | 6.000   | 7.137          | 599ª  | (i) , (ii), (iii), (xi)             |
| Forte Securitizadora S.A. | 21J0989842   | -                   | 20/10/2032      | IPCA + 17,50%  | 4.000   | 4.830          | 650ª  | (i) , (ii), (v) , (vi), (xi), (xv)  |
| Base Securitizadora S.A.  | 22A0896533   | -                   | 20/01/2024      | IPCA + 11,00%  | 3.500   | 3.780          | 19ª   | (iii), (v)                          |
| Total                     |              |                     |                 |                | 237.274 | 247.543        |       |                                     |

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

## VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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

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

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

#### • Movimentação dos Certificado de recebíveis imobiliários ("CRIs")

| Descrição                                 | 30.06.2024     | 30.06.2023     |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo inicial                             | 247.543        | 264.950        |
| Aquisições                                | 1.000          | 4.352          |
| Vendas                                    | (4.972)        | (3.608)        |
| Amortização a receber                     | 0              | (5.223)        |
| Amortizações/juros / evento e antecipação | (15.445)       | (34.935)       |
| Rendas                                    | 25.922         | 22.007         |
| <b>Saldo final</b>                        | <b>254.048</b> | <b>247.543</b> |

## VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

## 6. Instrumentos financeiros derivativos

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

## 7. Patrimônio líquido

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

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

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 314.409, representado pelo montante de 29.684.091 cotas pelo valor unitário de R\$10,5307 cada. (R\$ 301.420 em 2023, representado pelo montante de 29.864.091,00 cotas, pelo valor unitário de R\$10,093045 cada).

## 8. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

| Exercício                              | Valor da cota (*) | Rentabilidade (%) | Patrimônio líquido médio |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Exercício findo em 30 de junho de 2024 | 10,9707           | 8,70              | 309.730                  |
| Exercício findo em 30 de junho de 2023 | 10,0930           | 6,52              | 309.315                  |

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 30 de junho de 2024:

| Data       | Patrimônio Líquido | Valor da cota (*) | Rentabilidade |           |
|------------|--------------------|-------------------|---------------|-----------|
|            |                    |                   | Mensal        | Acumulada |
| 30/06/2023 | 309.315            | 10,0930           | -             | -         |
| 31/07/2023 | 305.283            | 10,2524           | 1,5795        | 1,5795    |
| 31/08/2023 | 307.686            | 10,3629           | 1,0775        | 2,6740    |
| 30/09/2023 | 309.414            | 10,4507           | 0,8478        | 3,5445    |
| 31/10/2023 | 311.023            | 10,5346           | 0,8026        | 4,3756    |
| 30/11/2023 | 314.866            | 10,7033           | 1,6011        | 6,0468    |
| 31/12/2023 | 320.294            | 10,9251           | 2,0719        | 8,2439    |

## VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

---

|            |         |         |         |        |
|------------|---------|---------|---------|--------|
| 31/01/2024 | 314.672 | 10,7768 | -1,3572 | 6,7749 |
| 29/02/2024 | 312.385 | 10,7402 | -0,3393 | 6,4126 |
| 31/03/2024 | 312.245 | 10,7755 | 0,3286  | 6,7624 |
| 30/04/2024 | 314.425 | 10,8885 | 1,0489  | 7,8822 |
| 31/05/2024 | 318.570 | 11,0673 | 1,6418  | 9,6533 |
| 30/06/2024 | 314.490 | 10,9707 | -0,8727 | 8,6963 |

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

**(\*) O cálculo da rentabilidade desconsidera os efeitos das distribuições do exercício**

## 9. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

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

## VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

---

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

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

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

## 10. Emissão, resgate e amortização de cotas

### a) Emissão, subscrição e integralização

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

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

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 RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

---

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 2024 e 2023 não houve emissão de novas cotas.

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

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

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023 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. Prestação de serviços e custódia**

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

## VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

## 12. Remuneração da administração

### • Taxa de Administração e Gestão

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

| Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo | Taxa de Administração (a.a.) |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Até R\$ 250.000                                                   | 1,00%                        |
| De R\$ 250.000,01 a R\$ 500.000                                   | 0,95%                        |
| De R\$ 500.000,01 a R\$ 750.000                                   | 0,90%                        |
| De R\$ 750.000,01 a R\$ 1.000.000                                 | 0,85%                        |
| Acima de R\$ 1.000.000,01                                         | 0,80%                        |

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 Ipeca/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 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$1.091 (R\$2.503 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

## VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

---

#### • Taxa de performance

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa de taxa de performance registrada foi de R\$ 0 (R\$ 528 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Performance” na demonstração do resultado.

#### • Demais taxas

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa de taxa de controladoria registrada foi de R\$ 2 (R\$ 0 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Controladoria” na demonstração do resultado.

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

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

### 13. Prestação de serviços e custódia

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

## VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

---

instituições administradoras.

#### 14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

- a) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 14, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
- b) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 0. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.
- c) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 79. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2024 e de 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.
- d) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de controladoria no montante de R\$0. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2024 e de 2023 a título de taxa de controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

#### 15. Tributação

##### a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

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

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como

## VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

---

incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

#### **b) Tratamento tributário dos cotistas**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

#### **c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

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

### **16. Distribuição de resultados**

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

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

**VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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

**Demonstrações dos resultados distribuídos**

|                                                                                         | 2024           | 2023            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Ativos imobiliários representados por TVM</b>                                        |                |                 |
| (+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM                     | 1.927          | 24.518          |
| (+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM                     | 150            | -               |
| (+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM             |                |                 |
| <b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>                   | <b>11.974</b>  | <b>24.518</b>   |
| <b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>                               |                |                 |
| (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras                                      | 197            | 363             |
| <b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>         | <b>12.171</b>  | <b>24.881</b>   |
| <b>Outras receitas/despesas</b>                                                         |                |                 |
| (-) Taxa de administração                                                               | (934)          | (2.089)         |
| (-) Taxa de desempenho (performance)                                                    | -              | (2.877)         |
| (-) Auditoria independente                                                              | (26)           | (21)            |
| (-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM) | (116)          | (114)           |
| (+/-) Outras receitas/despesas                                                          | (194)          | (191)           |
| <b>Total de outras receitas/despesas</b>                                                | <b>(1.330)</b> | <b>(5.292)</b>  |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>                                                     | <b>10.841</b>  | <b>19.589</b>   |
| <b>Resultado financeiro líquido acumulado</b>                                           | <b>10.841</b>  | <b>19.589</b>   |
| <b>95% do resultado financeiro líquido acumulado</b>                                    | <b>10.299</b>  | <b>18.610</b>   |
| <b>Rendimentos declarados</b>                                                           | <b>13.439</b>  | <b>26.131</b>   |
| (-) Rendimentos pagos antecipadamente                                                   | <b>12.244</b>  | <b>(25.235)</b> |
| <b>Rendimento líquido a pagar remanescente</b>                                          | <b>1.195</b>   | <b>896</b>      |
| <b>% de distribuição sobre o resultado financeiro</b>                                   | <b>113,00</b>  | <b>133,40</b>   |

**17. Política de divulgação de informações**

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

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

## **VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

---

referirem:

- a) As demonstrações financeiras;
- b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

### **18. Demandas judiciais**

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

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

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

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

### **20. Alterações estatutárias**

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findo em 30 de junho de 2024.

### **21. Eventos subsequentes**

Após a data-base em 30 de junho de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

### **22. Outros assuntos**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

## **VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

CNPJ: 36.244.015/0001-42

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

---

\* \* \*

**Eric Hayashida**

Diretor responsável

**Karen Miyazaki**

Contadora CRC – SP-262221/O-1