

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

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

Demonstrações contábeis no período  
de 01 de novembro de 2019 (data de  
início das operações) e 31 de  
dezembro de 2019.

**VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

## **Conteúdo**

Balanço Patrimonial	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	5
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	6
Notas explicativas às demonstrações contábeis	7

**VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**BALANÇO PATRIMONIAL****EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019***(Saldos em milhares de reais)*

<b>ATIVO</b>	<b>Em 31.12.2019</b>	<b>% do PL</b>	<b>PASSIVO</b>	<b>Em 31.12.2019</b>	<b>% do PL</b>
<b>Ativo circulante</b>	<b>885</b>	<b>2,47</b>	<b>Passivo circulante</b>	<b>49</b>	<b>0,13</b>
Títulos e valores mobiliários			Taxa de Administração a Pagar	33	0,09
Cotas de fundos			Taxa de Escrituração a Pagar	4	0,01
Fundo de Investimento Renda Fixa	885	2,47	Outros valores a pagar	12	0,03
<b>Ativo não circulante</b>	<b>35.000</b>	<b>97,68</b>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>35.836</b>	<b>100,01</b>
Investimentos			Capital Social	36.000	100,46
Cotas de sociedade de propósito específico -SPEs	35.000	97,68	(-) Gastos com colocação	(48)	(0,13)
			Lucros Acumulados	(116)	(0,32)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>35.885</b>	<b>100,14</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>35.885</b>	<b>100,14</b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

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

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**  
**PERÍODO DE 01 DE NOVEMBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

	<b>01.11.2019</b>
<b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO</b>	<b><u>a 31.12.2019</u></b>
<b>Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária</b>	<b><u>34</u></b>
Resultado com cotas de fundos	29
Resultado com Títulos de Renda Fixa	5
<b>Despesas</b>	<b><u>(150)</u></b>
Despesa de taxa de administração	(33)
Despesa com escrituração	(4)
Despesa com consultoria Jurídica	(50)
Despesa com Estruturação	(10)
Outras despesas/Receitas	(53)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>(116)</b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

## VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.982.974/0001-89

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PERÍODO DE 01 DE NOVEMBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019

	<u>Capital Social</u>	<u>Gastos com colocação</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 01 de novembro de 2019</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas no período	36.000	-	-	36.000
Gastos com colocação	-	(48)	-	(48)
Resultado do período	-	-	(116)	(116)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<u><b>36.000</b></u>	<u><b>(48)</b></u>	<u><b>(116)</b></u>	<u><b>35.836</b></u>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

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

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO**  
**PERÍODO DE 01 DE NOVEMBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

	<b>01.11.2019</b>
	<b>a 31.12.2019</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>	
Prejuízo Líquido do período	(116)
<b>Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa</b>	
Resultado com Aplicação de contas de fundos	(29)
	<b>(145)</b>
<b>Variação de ativos</b>	
Cotas de fundos	(856)
<b>Variação de passivos</b>	
Taxa de Administração a Pagar	33
Taxa de Escrituração a Pagar	4
Outros valores a pagar	12
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>(952)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>	
Cotas de sociedade de propósito específico -SPEs	(35.000)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>(35.000)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>	
Recebimento pela integralização de cotas	36.000
Gastos com colocação	(48)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>35.952</b>
<b>Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>-</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	-
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>-</b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

## **VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

## **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

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

### **1 Contexto operacional**

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

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

O Fundo tem por objetivo a proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas e deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no regulamento. O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

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

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

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

## **VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Essas demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 01 de novembro de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019, pois o Fundo possui menos de 90 dias em operação, estando dispensado de ter suas demonstrações contábeis auditadas.

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

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

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

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

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

### **c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

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

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria



## **VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

“mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

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

### **Cotas de fundos**

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

#### **d. Investimentos**

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

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

#### **e. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária**

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

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

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

##### **Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

## **VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

### **4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

#### **Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado**

*Em 31 de dezembro de 2019*

<b>Cotas de fundos:</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor Contábil</b>
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	1.122,93527844	885

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência. O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra iniciou duas atividades em 2 de agosto de 1999, constituído sob a forma de condomínio abreto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

### **5 Investimentos**

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito Específico:

#### **Rec Log 2 S.A**

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

Nesta data, mediante a transferência das Ações Alienadas, o fundo pagou ao Vendedor o preço total de R\$ 35.000. O valor da totalidade das Ações da Companhia

## **VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

é de R\$ 198.416 e foi calculado considerando o saldo devedor do CRI na presente data, correspondente a R\$ 196.429, bem como o valor de caixa da Companhia na presente data de R\$ 1.200.

A Companhia é atual proprietária do Edifício Cidade Nova, situado no município do Rio de Janeiro, na Rua Ulysses Guimarães, nº 555, Cidade Nova. O imóvel possui uma área construída equivalente a 51.599 m<sup>2</sup> e uma área bruta locável equivalente a 35.377m<sup>2</sup>.

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

### **a. Tipos de risco**

#### ***Mercado***

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

#### ***Crédito***

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

#### ***Liquidez***

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do

**VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

***Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários –***

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

***Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores***

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

***Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários***

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar

## **VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

### ***Riscos ambientais***

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

### **b. Controles relacionados aos riscos**

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada

## **VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

## **7 Custódia e tesouraria**

### **a. Prestadores de serviços ao Fundo**

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### **b. Custódia dos títulos e valores mobiliários**

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

## **8 Evolução do valor da cota e rentabilidade**

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

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

O patrimônio líquido está representado por 360.000 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 99,54635894 em 31 de dezembro de 2019.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio

## **VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

no período foi a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
De 01.11 a 31.12.2019	(0,24%)	35.925

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

## **9 Encargos do Fundo**

### **a. Taxa de administração e gestão**

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

Adicionalmente, será pago ao Administrador uma remuneração equivalente a R\$ 1 por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, pagas cinco dias após comprovação da entrega, pela Administradora, de “relatório de horas” enviado ao Consultor Imobiliário.

Será pago ao Administrador a remuneração fixa mensal de R\$ 2 pela a Escrituração das Cotas do Fundo, o que não será aplicável caso o Fundo detenha um único cotista

No período, a despesa com taxa de administração correspondeu a R\$ 33.

## **10 Emissões, amortizações e resgates de cotas**

### **a. Emissões e integralizações de cotas**

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

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

## **VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

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

### **b. Amortizações e resgates de cotas**

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

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

## **11 Legislação Tributária**

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

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

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de



**VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

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

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

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

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

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

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

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

## **12 Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

## **13 Política de distribuição de resultados**

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

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

O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

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

No período não ocorreram distribuição de lucro caixa.

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

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

## **15 Demandas judiciais**

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

**VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 01 de novembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

## **16 Eventos Subsequentes**

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

## **17 Diretor e Contador**

**Marcos Wanderley Pereira**  
**Diretor**

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

\* \* \*