

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  
1º de novembro (início das atividades) 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 1 de novembro (início das atividades) 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



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

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

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do VX XVI - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de novembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do VX XVI - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do período de 1º de novembro a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

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

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Avaliação de determinação do valor justo de investimento em Sociedade de Propósito Específico - SPE

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3 e 5, em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui investimento em SPE no montante de R\$ 35.000 mil registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a SPE foi considerada um principal assunto de auditoria.

##### *Como nossa auditoria conduziu o assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, análise do contrato de compra e venda da SPE, a verificação das condições de compra, valores definidos e liquidações financeiras dos valores pagos pelo Fundo na aquisição, devido a aquisição ser próxima à data de fechamento das demonstrações financeiras o valor de custo de aquisição é utilizado como base para definição do valor justo do investimento.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a SPE, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras**

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

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

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

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 19 de maio de 2020.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Morelli', is positioned above the printed name and title.

Emerson Morelli  
Contador CRC-1SP249401/O-4

**VX XVI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.982.974/0001-89

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**BALANÇO PATRIMONIAL**

EM 31 DE DEZEMBRO DE 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>2,46</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	2,46	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

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

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>
Saldo em 01 de novembro de 2019	<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)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>36.000</u>	<u>(48)</u>	<u>(116)</u>	<u>35.836</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

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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

Demonstrações contábeis no 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.

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.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

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

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

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. 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

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
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 aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

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.

## 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 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.

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.

#### 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 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.



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.

#### 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 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.

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.

#### 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 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.

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.

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 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.

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.

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.

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.

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.

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 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.

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.

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.

## 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.

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.

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.

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2019
(+) Receitas apurados no período com dividendos recebidos	-
(+) Receitas apurados no período com equivalentes de caixa	29
(+) Receitas apurados no período com negociação de ativos de renda fixa privada	5
(+) Valorização de cotas de fundos imobiliários não realizadas	-
(-) Resultado nas negociações de fundos imobiliários realizados	-
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	<u>(150)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>(116)</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	-
(-) Receitas realizadas reinvestidas em cotas de fundos imobiliários	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(49)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	<u>(165)</u>
Dividendos distribuídos no exercício	<u>-</u>
% de distribuição sobre o lucro caixa	0,00%

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 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.

#### 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**

\* \* \*