

São Paulo, 16 de Maio de 2025

À
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão
Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos
A/C Sr. Heitor Lucas Maurici Gomes

Ref.: **Ofício 716/2025-SCF de 28/04/2025 - Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. | Solicitação de esclarecimentos ("Ofício")**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº. 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 22.610.500/0001-88 ("**Vórtx**" ou "**Administradora**"), na qualidade de administradora do **INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.551.605/0001-74 ("**FII INVISTA**" ou "**Fundo**"), vem, em resposta ao Ofício 710/2025-SCF de 28/04/2025 ("**Ofício**"), esclarecer o quanto segue.

1. Pedido

1.1. Conforme solicitação contida no próprio Ofício, são transcritos abaixo os questionamentos apresentados pela B3:

"Tendo em vista a ressalva apresentada pela UHY BENDORAYTES & Cia nas Demonstrações Financeiras do Invista Brazilian Business Park Fundo de Investimento Imobiliário - FII, referentes ao exercício social de 2024, entregues em 07/04/2025, solicitamos informar as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar a ressalva apontada, bem como o cronograma de implantação dessas medidas"

2. Esclarecimentos

2.1. Cumpre à Vórtx ressaltar que, no seu papel de Administradora do Fundo, atua em linha com seu compromisso fiduciário perante os investidores e o mercado, garantindo total transparência.

2.2. Dito isso, acreditamos ser necessário salientar que as ressalvas levantadas pelo auditor independente foram ocasionadas pelas qualificações contidas nas demonstrações financeiras do fundo investido.

2.3. Dessa forma, a Administradora mapeou as seguintes medidas a serem tomadas por esta para endereçar as ressalvas apontadas, bem como o cronograma de implantação dessas medidas:

i. **Cotas de fundo de investimento administrado por outra instituição**

- Trecho do relatório do auditor:



Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimento no Invista Galpões FII ("Fundo Investido") no montante de R\$ 97.600 mil, correspondentes a 25,16% do seu patrimônio líquido. Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria, não obtivemos acesso aos papéis de trabalho dos auditores responsáveis pela auditoria do fundo investido em 31 de dezembro de 2024. E adicionalmente os auditores emitiram o relatório de auditoria, contendo a seguinte base para opinião com ressalva: "Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía ativos classificados como propriedades para investimentos, no montante de R\$ 96.710 mil, que devem ser mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Até o momento da emissão do nosso relatório não foram apresentados os laudos de avaliação econômico financeira que demonstrassem o valor justo dos ativos. não nos foi possível a realização de procedimentos alternativos de auditoria que nos permitissem concluir sobre a existência de eventuais impactos de ajustes ou divulgações referentes aos fundos investidos no resultado do exercício, patrimônio líquido e notas explicativas do Fundo".

- **Ações tomadas pela Vórtx:**

Visto que o fundo Invista Galpões FII é administrado por outra instituição e que as qualificações nas opiniões de suas últimas demonstrações financeiras foram ocasionadas pela ausência da demonstração financeira de seu fundo investido e/ou por seus ativos, manteremos o acompanhamento junto ao atual administrador do Fundo em relação as devidas regularizações.

Considerando que o fundo Invista Galpões FII é administrado por outra instituição, e que as qualificações nas opiniões das suas últimas demonstrações financeiras decorreram de ressalvas apresentadas nas demonstrações financeiras, a Vórtx comunicou o Gestor, responsável pela gestão da carteira do Fundo, para que avalie a composição do portfólio e os potenciais impactos decorrentes da exposição aos referidos fundos.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

