

Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.230.870/0001-18

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

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

**Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2023
acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes**

Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3 – 6
Balanços patrimoniais	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração da mutação do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	11 – 28

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Administradores e quotistas
Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis do Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos assuntos descritos em “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalvas

Demonstrações financeiras de fundos de investimentos imobiliário com qualificação

Como mencionado na Nota Explicativa nº 6.a, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui quotas no R CAP 1810 Fundo de Fundos - Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário (“R CAP 1810 FII”) no montante de R\$ 19.429 mil, representando 8,41% do seu patrimônio líquido. Esse Fundo investido possui exercício social findo em 30 de junho de cada ano, culminando em uma defasagem de 180 dias para a data de 31 de dezembro de 2023, não sendo possível realizar outros procedimentos persuasivos para obter evidência de auditoria suficiente e apropriada sobre esse período de defasagem. Adicionalmente, as demonstrações contábeis do R CAP 1810 FII correspondente ao exercício findo em 30 de junho de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes, e o relatório emitido em 25 de setembro de 2023, continha abstenção de opinião. Como consequência, não foi possível mensurar possíveis efeitos na posição patrimonial e no resultado auferido do Fundo investido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 do Fundo. Contudo, cabe destacar que, para os exercícios posteriores de 30 de junho de 2024 e 30 de junho de 2025, o ponto que impactava a abstração foi solucionado, e as demonstrações emitidas continham apenas ressalvas ou ênfases.

Demonstrações financeiras de fundos de investimentos imobiliário com qualificação

Conforme mencionado em nota explicativa nº 6.a, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía cotas no Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário no montante de R\$ 6.380 mil, representando 2,76% do patrimônio líquido do Fundo. As demonstrações contábeis correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes, e o relatório emitido em 4 de

setembro de 2024, continha ressalvas sobre os seguintes assuntos: (i) saldos iniciais reapresentados e não auditados; e (ii) demonstrações financeiras da companhia investida “Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A” com ressalvas, e parágrafo de ênfases sobre incerteza significativa e sobre o pedido de recuperação judicial realizado pela Companhia investida e suas controladas; e ênfases sobre incerteza significativa quanto a capacidade de continuidade operacional e Alienação fiduciária das ações detidas pelo Fundo. Como consequência, não foi possível mensurar possíveis efeitos na posição patrimonial e no resultado auferido do Fundo investido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 do Fundo.

Demonstrações financeiras de investida com qualificação

Conforme descrito na nota explicativa nº 6.c, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía investimento no Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda. (“Investida”), no montante de R\$ 46.819 mil, representando 20,27% do patrimônio líquido do Fundo. As demonstrações contábeis da Investida, foram auditadas por outros auditores independentes, e o relatório, emitido em 18 de junho de 2025, continha ressalva sobre ausência de resposta de circularização de fornecedores, e ausência de constituição de provisão para garantia de obras. Como consequência, não foi possível mensurar possíveis efeitos na posição patrimonial e no resultado auferido do Fundo investido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 do Fundo.

Ênfase

Realização dos direitos creditórios

Conforme mencionado na nota explicativa nº 6.b, às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no montante de R\$ 88.944 mil, representado 38,50% do patrimônio líquido Fundo. Parte desses CRIs estão relacionados aos projetos da “Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A” que, no decorrer do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 apresentava situação econômico-financeira que indicava provável incapacidade de cumprir com suas obrigações financeiras. Considerando as incertezas em torno da realização desses CRIs, muito embora as operações tenham tido seus vencimentos prorrogados, estejam lastreadas em garantias como, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária, fiança, fundo de obra e fundo de reserva chamamos a atenção para tal. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Viabilização econômica de empreendimentos imobiliários avaliados em fundo investido

Conforme nota explicativa às demonstrações contábeis nº 6.a.(v), o Fundo valorizou as cotas do Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário (“FII Investido”) com base em laudo preparado por avaliador independente, no qual, foram utilizadas premissas e estimativas de resultados de futuros lançamentos de empreendimentos imobiliários em terrenos atualmente detidos de forma indireta pelo FII Investido. Desta forma, quando da efetiva liquidação e/ou realização desses investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados nesta data. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Remissão do relatório de auditoria independente

Em 6 de setembro de 2024, emitimos o relatório de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de setembro de 2024 contendo ressalvas de opinião sobre a ausência da realização de auditoria das demonstrações financeiras da investida Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda. correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Subsequente àquela data, houve a realização da auditoria independente das demonstrações financeiras, o que nos levou a reemitir nossa opinião, com modificação sobre as demonstrações contábeis do Fundo findas naquela data.

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação dos investimentos em companhias controladas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado: Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 20,27% do seu patrimônio líquido em investimentos em cotas da Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda. avaliadas pelo método da equivalência patrimonial. Tendo em vista a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como os efeitos desses ativos sobre o resultado do exercício, consideramos a avaliação desses investimentos como um principal assunto de auditoria no contexto das demonstrações financeiras. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos procedimentos de auditoria, para abordar a relevância desse investimento e as premissas utilizadas na sua mensuração, entre outros, contemplaram; (a) comparação das quantidades de cotas do Fundo com os respectivos documentos societários; (b) comunicação com os auditores independentes da companhia investida com objetivo de discutir: (i) os riscos de auditoria identificados, bem como o enfoque, alcance e época dos trabalhos, (ii) os aspectos relevantes sobre: reconhecimento de receita, (iii) transgressão de controles pela administração, (iv) realização dos ativos, continuidade operacional; (c) revisão dos cálculos realizados pela Administração do Fundo para determinar os montantes de equivalência patrimonial reconhecidos nas demonstrações contábeis, e (d) avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo, descritos em notas explicativas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido em 31 de dezembro de 2023 foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram por nós examinadas, e o relatório emitido em 10 de novembro de 2025, continha ressalvas sobre os assuntos descritos em “Demonstrações financeiras de investida com qualificação” e “Participação em cotas de fundo de investimentos imobiliário com qualificação”, na seção “Base para opinião com ressalvas” e, ênfases semelhantes ao mencionado em “Realização dos direitos creditórios” e “Viabilização econômica de empreendimentos imobiliários avaliados em fundo investido”.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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.
- 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 Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos

aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 10 de novembro de 2025.

Assinado por:

Luiz Carlos Soares da Silva

5560E4A43B5144C...

Luiz Carlos Soares da Silva
Contador CRC 1SP-228.054/O-4

Conatus Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-037.537/O-1

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balancos patrimoniais**Em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ATIVO	NOTAS	2023	% do PL	2022	% do PL
Ativo circulante		184.326	80,31	246.993	54,70
Caixa e equivalentes de caixa	4	144	0,06	445	0,10
Disponibilidades		32	0,01	445	0,10
Operações compromissadas		112	0,05	-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		2.119	0,92	1.297	0,29
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundo de investimento					
Fundos de investimento de Renda Fixa	5	2.119	0,92	1.297	0,29
Ativos financeiros de natureza imobiliária		180.247	78,54	243.921	54,01
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos de investimento					
Fundo de investimento Imobiliário	6.a	91.153	39,46	159.454	35,31
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	6.b	88.944	38,50	84.317	18,67
Estoques					
Imóveis acabados		150	0,06	150	0,03
Outros valores a receber		1.816	0,79	1.330	0,30
Valores a receber por venda de imóveis		618	0,27	1.329	0,30
Valores a receber - CRI		1.198	0,52	-	-
Despesas antecipadas		-	-	1	-
Ativo não circulante		46.819	20,28	204.906	45,38
Investimentos					
Participações em controladas	6.c	46.819	20,28	204.906	45,38
TOTAL DO ATIVO		231.145	100,59	451.899	100,08
PASSIVO					
Circulante		140	0,06	365	0,08
Taxa de administração	11.a	86	0,04	335	0,07
Auditoria e custódia		53	0,02	30	0,01
Outros valores a pagar		1	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		231.005	99,99	451.534	100,00
Cotas integralizadas		365.824	158,36	365.824	81,02
(-) Gastos na emissão de cotas		(5.302)	(2,30)	(5.302)	(1,17)
Lucros acumulados		(129.517)	(56,07)	91.012	20,16
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		231.145	100,05	451.899	100,08

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações do resultado	Notas	31.12.2023	31.12.2022
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		148	179
Resultado de cotas de fundos de renda fixa (Nota 5)		142	174
Resultado com operações compromissadas (Nota 4)		6	5
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(57.128)	(11.844)
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	6.b	7.654	26.680
Resultado com cotas de fundos imobiliários		(64.782)	(38.524)
Imóveis		(207)	-
Resultado com imóveis mantidos para venda		(207)	-
Participações em controladas		(158.967)	28
Resultado com ações de companhia fechada		(158.967)	28
Outras receitas / (despesas)		(1.221)	(7.243)
Taxa de administração	11.a	(1.922)	(4.006)
Despesas do sistema financeiro		(28)	(92)
Auditoria e custódia		(101)	(37)
Taxa fiscalização CVM		(40)	(40)
Outras despesas		(3)	-
Condomínio		(3)	(2)
Imposto de renda	11.c	-	(3.622)
IPTU		(1)	
Taxa de gestão		-	(241)
Outras receitas		877	797
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(217.375)	(18.880)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Cotas Integralizadas	Gastos na emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021		365.824	(5.302)	145.873	506.395
Resultado líquido do exercício		-	-	(18.880)	(18.880)
Dividendos pagos		-	-	(35.981)	(35.981)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		365.824	(5.302)	91.012	451.534
Resultado líquido do exercício		-	-	(217.375)	(217.375)
Distribuição de dividendos	16	-	-	(3.154)	(3.154)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		365.824	(5.302)	(129.517)	231.005

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31.12.2023	31.12.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido dos exercícios	(217.375)	(18.880)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(7.654)	(26.337)
Resultado com ações de companhia fechada	158.967	(28)
Resultado com valor justo	-	-
Resultado com cotas de fundos de investimentos imobiliários	64.782	(1.193)
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(142)	(174)
Variação de ativos		
Cotas de fundos de investimento	2.839	53.859
Certificado de recebíveis imobiliários	3.027	37.716
Valores a receber com venda de imóveis	711	(1.329)
Imóveis acabados - estoques	-	(150)
Demais valores a receber	(1.197)	(1)
Variação de passivos		
Taxa de administração	(249)	-
Auditoria e custódia	23	30
Outros valores a pagar	1	(17)
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades operacionais	3.733	43.496
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Participações em controladas	(880)	(46.445)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(880)	(46.445)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos distribuídos	(3.154)	(35.980)
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de financiamento	(3.154)	(35.980)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(301)	(38.929)
No início do exercício	445	-
No final do exercício	144	445
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(301)	445

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo), foi constituído em 8 de março de 2018 e iniciou suas atividades em 30 de agosto de 2019 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado. O Fundo é listado na B3 sob código TORD11.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, e/ou (ii) em Ativos de Renda Fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo é destinado a investidores em geral, na forma de seu regulamento, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM no 472/08.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras 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) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

As Demonstrações Financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e das propriedades para investimentos. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização dessas propriedades para investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 10 de novembro de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis**a) Apropriação de receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 “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.

Certificados de recebíveis imobiliários

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa crédito privado são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo com base na melhor estimativa da Administradora do valor esperado de realização.

Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização a preço de mercado”. Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e reconhecidos em “Resultado nas negociações”, quando aplicável.

O valor de custo dos títulos integrantes da carteira do Fundo representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e/ou dos juros recebidos, quando aplicável.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento que compõem a carteira deste Fundo são atualizadas diariamente, com base nos seus respectivos valores divulgados pela administradora, reconhecendo-se no resultado do exercício a variação verificada.

d) Investimentos

Participações em controladas

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ações de companhias fechadas - Ajuste a valor justo”. Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

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”.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 30.230.870/0001-18
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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)

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).

f) Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizados ao final de cada exercício.

g) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins de demonstração dos fluxos de caixa, o Fundo utiliza o método indireto. Os valores considerados como caixa e equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

h) Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	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.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 01 de abril de 2024, e revogou a Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31.12.2023	31.12.2022
Disponibilidades ⁽¹⁾	32	445
Aplicações Financeiras ⁽²⁾	112	-
Total	144	445

⁽¹⁾As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.⁽²⁾As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com Operações compromissadas no montante de R\$ 6 (R\$ 5 em 2022).

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado**

	31.12.2023		31.12.2022	
Cotas de fundos:	Quantidade	Valor contábil	Quantidade	Valor contábil
Bradesco Corporate FIC FI RF Referenciado DI Federal Extra (i)	286.917,76	2.119	196.598,23	1.297

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com cotas de Fundos de Renda Fixa no montante de R\$ 142 (R\$ 174 em 2022).

(i) Bradesco Corporate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra (CNPJ: 05.629.904/0001-02)

O Bradesco Corporate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra iniciou suas atividades em 1º de agosto de 2003, e foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, cujo objetivo é proporcionar aos seus cotistas, rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas pelo Certificado de Depósitos Interbancários - CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica. Seu exercício social se encerra em 31 de julho de cada ano.

As demonstrações financeiras correspondente ao exercício findo em 31 de julho de 2023, foram realizadas por outros auditores independentes, cujo relatório emitido em 26 de outubro de 2023, não continha ressalvas.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 30.230.870/0001-18
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

a) Fundos de Investimento Imobiliário

Cotas de fundos imobiliários	Notas	31/12/2023		31/12/2022	
		Quant.	Saldo contábil	Quant.	Saldo contábil
Fundo de Investimento Imobiliário Lote M2	(i)	50.875.147	56.581	50.050.647	56.130
Devant Fundo de Investimento Imobiliário	(ii)	116.150	962	47.119	3.440
IC Loteamentos e Recebíveis FII	(iii)	84.662	7.801	84.662	8.605
FII Serra Verde	(iv)	11.656.958	6.380	11.656.958	71.599
R CAP 1810 FOF FII	(v)	205.000	19.429	205.000	19.680
		62.937.917	91.153	62.044.386	159.454

- (i) O Fundo de Investimento Imobiliário Lote M2 (CNPJ: 35.449.574/0001-26) foi constituído em 27 de setembro de 2019 e iniciou suas atividades em 04 de março de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo tem como objetivo é o investimento em projetos de loteamento com foco em desenvolvimento de projetos residenciais com abrangência nacional. Suas demonstrações financeiras correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram auditadas, e o relatório emitido em 25 de abril de 2024 não continha ressalvas.
- (ii) O Fundo de Investimento Imobiliário - Devant Fundo de Fundos Imobiliários (“Devant”) (CNPJ: 39.863.059/0001-49) foi constituído em 09 de abril de 2021, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 26 de abril do mesmo ano, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Resolução CVM 175/22, e alterações posteriores. Destina-se a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas. Suas demonstrações financeiras correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório emitido em 22 de março de 2024, não continha ressalva.
- (iii) O IC loteamentos e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário (“IC Loteamentos”) (CNPJ: 38.498.758/0001-74) foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e iniciou suas atividades em 08 de fevereiro de 2021. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida em regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, e/ou (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. Suas demonstrações financeiras correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório emitido em 28 de março de 2024, não continha ressalva.
- (iv) O Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário (“Serra Verde”) (CNPJ: 38.082.796/0001-41) foi constituído em 29 de julho de 2020 e iniciou suas atividades em 28 de janeiro de 2021 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 é destinado a investidores qualificados. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII do regulamento, por meio da realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Ativos Alvo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) o pagamento da remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

valorização dos Ativos, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. Suas demonstrações financeiras correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório emitido em 4 de setembro de 2024, continha ressalvas, parágrafo de incerteza significativa relacionada a continuidade operacional, e ênfases.

- (v) O R CAP 1810 Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário ("R CAP") (CNPJ:36.814.809/0001-02) foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação da totalidade dos recursos de seu Patrimônio Líquido, preferencialmente em: (i) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (ii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (iii) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário. Subsidiariamente, o Fundo poderá investir em: (i) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (ii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (iii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iv) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (v) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e (vi) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº472/08. Suas demonstrações financeiras correspondente ao exercício findo em 30 de junho de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório emitido em 25 setembro de 2024, foi emitido com abstenção de opinião.

b) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) 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.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstramos nos quadros abaixo, a composição dos CRIs em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Em 31 de dezembro de 2023

Projeto	Nota	Papel	Lastro	Emissor	Rating	Remuneração	Valor	Data de Vencimento
Wam Multipropriedade Participações As	(b)	20L0505084	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brC (sf)	IPCA +13,06% a.a.	34.334	20/dez/27
GPk	(b)	20H0225980	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	N/A	IPCA+11,50% a.a.	14.511	20/jul/25
Hope	(b)	21H1029305	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	N/A	IPCA+10,00% a.a.	8.673	20/fev/34
GPk	(b)	20H0225982	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	N/A	IPCA+11,50% a.a.	8.439	20/jul/25
Wam Multipropriedade participações As	(b)	20L0505084	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brC (sf)	IPCA +13,06% a.a.	5.787	20/dez/27
Hope	(b)	21H1029306	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	N/A	IPCA+13,34% a.a.	3.815	20/fev/34
EDA	(a)	19J0713620	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brCCC (sf)	IGPM+18,00% a.a.	3.626	20/set/27
GPk	(b)	20H0225981	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	N/A	IPCA+11,50% a.a.	3.098	20/jul/25
Solar das Águas	(b)	19K1139248	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brB - (Austin)	IPCA+16,64% a.a.	1.634	20/nov/25
Loteamento Goiás	(a)	20F0736291	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	N/A	IGP-M+13,00% a.a.	1.516	22/jun/37
Loteamento Goiás	(a)	20F0736291	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	N/A	IGP-M+13,00% a.a.	867	22/jun/37
GPk	(b)	20H0225980	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	N/A	IPCA+11,50% a.a.	792	20/jul/25
Wam Multipropriedade participações As	(b)	20L0505084	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brC (sf)	IPCA +13,06% a.a.	710	20/dez/27
Brasil Parques	(b)	21H0769216	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	N/A	IPCA+10,50% a.a.	443	20/ago/26
Solar das Águas	(b)	19K1139247	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brB - (Austin)	IPCA+16,64% a.a.	436	20/nov/25
EDA	(a)	19J0713620	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brCCC (sf)	IGPM+18,00% a.a.	263	20/set/27
							88.944	

(a) Garantias: Fiança.

(b) Garantias: Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Obra e Fundo de Reserva;

(c) Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Obra e Fundo de Reserva.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022

Projeto	Nota	Papel	Lastro	Emissor	Rating	Remuneração	Valor	Data de Vencimento
Wam Multipropriedade Participacoes As	(b)	20L0505084	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	Em análise	IPCA +12,56% a.a.	29.383	20/dez/27
WAM Holding	(b)	20L0505084	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB (sf)	IPCA+12,56% a.a.	608	20/dez/27
GPK	(b)	20H0225980	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB + (sf)	IPCA+11,50% a.a.	871	20/jul/25
GPK	(b)	20H0225980	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB + (sf)	IPCA+11,50% a.a.	15.969	20/jul/25
Solar das Águas	(b)	19K1139248	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB + (sf)	IPCA+16,64% a.a.	1.718	20/nov/25
GPK	(b)	20H0225982	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB + (sf)	IPCA+11,50% a.a.	8.838	20/jul/25
Solar das Águas	(b)	19K1139247	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB + (sf)	IGP-M+16,64% a.a.	499	20/nov/25
Loteamento Goiás	(a)	20F0736291	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	Em análise	IGP-M+13,00% a.a.	1.357	20/dez/32
EDA	(a)	19J0713620	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brB (sf)	IGPM+18,00% a.a.	4.142	20/set/27
WAM Holding	(b)	20L0505084	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB (sf)	IPCA+12,56% a.a.	4.953	20/dez/27
EDA	(a)	19J0713620	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brB (sf)	IGPM+18,00% a.a.	301	20/set/27
Loteamento Goiás	(a)	20F0736291	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	Em análise	IGP-M+13,00% a.a.	777	20/dez/32
Brasil Parques	(b)	21H0769216	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	Em análise	IPCA+10,50% a.a.	729	20/ago/26
GPK	(b)	20H0225981	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB + (sf)	IPCA+11,50% a.a.	3.446	20/jul/25
Hope	(b)	21H1029305	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	Em análise	IPCA+9,00% a.a.	7.362	19/fev/34
Hope	(b)	21H1029306	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	Em análise	IPCA+12,34% a.a.	3.364	20/fev/34
							84.317	

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui um saldo de CRI a receber no montante de R\$ 1.198.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

c) Ações de companhias fechadas

Sociedade	Quantidade de ações	Participação	Valor contábil em 31.12.2023	Valor contábil em 31.12.2022
Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda. - (i)	163.713.112	100,00%	46.819	204.906
	Total		46.819	204.906

Sociedade	Quantidade de ações	Participação	Valor contábil em 31.12.2022	Valor contábil em 31.12.2021
Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda. - (i)	171.002.122	100,00%	204.906	158.433
	Total		204.906	158.433

Movimentação das ações de companhias fechadas

Posição em 31 de dezembro de 2021	158.433
(+) Aportes	46.445
(+) Resultado	28
Posição em 31 de dezembro de 2022	204.906
(+) Aportes	880
(+) Resultado de valor justo	(158.967)
Posição em 31 de dezembro de 2023	46.819

i. Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda ("Land Tordesilhas")

O Fundo detém 100% das cotas do Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda. ("Land Tordesilhas"). O Land Tordesilhas é uma sociedade limitada, cujo objeto social é a atuação como holding de instituições não-financeiras e de incorporação de empreendimentos imobiliários. Em 31 de dezembro de 2023 possuía os seguintes empreendimentos imobiliários:

a) O Kawana é um empreendimento imobiliário de multipropriedade e parque aquático em Caldas Novas (GO). Quando finalizado, o projeto será composto por 8 blocos residenciais, um parque aquático, e está em fase de construção, sendo o cronograma de obras dividido em 4 etapas. O parque aquático conta com 35 mil m² de área. A participação na SPE é de 100,00%.

A B2R Capital foi contratada pelo Land Tordesilhas como empresa especializada responsável por elaborar um Laudo de avaliação econômico-financeiro da Investida. Para determinação do valor econômico da participação da Land Tordesilhas no Kawana foi utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado, à uma taxa de desconto corresponde a 17,6% ao ano (2022 18,8% ao ano). O valor econômico da participação de 100% da Land Tordesilhas na Kawana foi estimado em R\$ 6.787 (R\$ 22.702 em 2022).

b) Makaira Beach Resort é um empreendimento de multipropriedade situado na Ilha de Atalaia, Município de Canavieiras (Bahia). Atualmente, o projeto conta com 55 unidades em dois blocos (fase 1). Após todas as fases de investimento (5 blocos adicionais), o projeto contará com até 167 unidades. Participação de 100% na SPE.

A B2R Capital foi contratada pelo Land Tordesilhas como empresa especializada responsável por elaborar um Laudo de avaliação econômico-financeiro da Investida. Para determinação do valor econômico da participação da Land Tordesilhas no Makaira Beach Resort foi utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado, à uma taxa de desconto corresponde a 18,2% ao ano (2022 - 18,8% ao ano). O valor econômico da participação de

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 30.230.870/0001-18****Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ: 22.610.500/0001-88****Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis****Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

100% da Land Tordesilhas na Makaira Beach Resort foi estimado em R\$ 16.366 (R\$ 33.402 em 2022).

c) Ondas Praia Resort, localizado em Porto Seguro, no estado da Bahia. O Ondas é um empreendimento de multipropriedade, em que os imóveis são fracionados em cotas e o preço de aquisição dos imóveis é dividido entre diversos cotistas. O empreendimento, inaugurado em abril de 2021. A participação na SPE é de 30%.

A B2R Capital foi contratada pelo Land Tordesilhas como empresa especializada responsável por elaborar um Laudo de avaliação econômico-financeiro da Investida. Para determinação do valor econômico da participação da Land Tordesilhas na SPE Porto Seguro foi utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado, à uma taxa de desconto corresponde a 18,2% ao ano (2022 - 18,8% ao ano). O valor econômico da participação de 30% da Land Tordesilhas na SPE Porto Seguro foi estimado em R\$ 5.021 (R\$ 16.728 em 2022).

d) O Resort do Lago é um empreendimento imobiliário de multipropriedade localizado às margens do Lago Corumbá em Caldas Novas, no estado de Goiás, município conhecido por ter uma das maiores estâncias hidrotermais do mundo. O projeto tem área total de 31.763 m² e 10.705 frações em 8 blocos. Quatro blocos residenciais ("Fase 1") já foram entregues, assim como o parque aquático pertencente a área comum e a respectiva infraestrutura de apoio. O Bloco E ("Fase 2") está em construção. A participação na SPE é de 100%.

A B2R Capital foi contratada pelo Land Tordesilhas como empresa especializada responsável por elaborar um Laudo de avaliação econômico-financeiro da Investida.

Para determinação do valor econômico da participação da Land Tordesilhas no Resort do Lago foi utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado, à uma taxa de desconto corresponde a 17,6% ao ano (18,8% em 2022). O valor econômico da participação de 100% da Land Tordesilhas na Resort do Lago foi estimado em R\$ 6.459 (R\$ 47.176 em 2022).

Em 31 de dezembro de 2023 o valor contábil da Land Tordesilhas é de R\$ 46.819 (R\$ 204.906 em 31 de dezembro de 2022).

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**a. Tipos de risco****Macroeconômicos e regulatórios**

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para o Cotista.

Crédito

Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento,

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 30.230.870/0001-18****Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ: 22.610.500/0001-88****Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis****Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo.

Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações / integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de não pagamento de rendimentos ao Cotista

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

Risco regulatório

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

Demais riscos

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

b. Controles relacionados aos riscos

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 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 além do acompanhamento dos projetos do Fundo. 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.

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 o Fundo não operou com tais instrumentos.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 30.230.870/0001-18****Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ: 22.610.500/0001-88****Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis****Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

9. Custódia e tesouraria**a) Prestadores de serviços ao Fundo**

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

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio é a seguinte:

Exercícios	Valor da cota patrimonial	Rentabilidade cota (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31.12.2023	6,5904	(52,99) %	454.780
Exercício findo em 31.12.2022	14,0190	(2,96) %	483.486

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

11. Encargos do fundo**a) Taxa de administração**

Até 30 de novembro de 2020 pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, tesouraria, controladoria e custódia do Fundo, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 1,50% ao ano, à razão de 1/252, aplicado 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 deverá ser observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, acrescido de (i) 1 a ser pago ao Escriturador do Fundo, e (ii) R\$ 1,2 caso seja necessária a contratação de banco liquidante.

A partir de 30 de novembro de 2020, a taxa de administração foi alterada. Sendo assim a partir desta data pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, tesouraria, controladoria e custódia do Fundo, o Fundo pagará, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração mensal equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre: (i) o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo ou (ii) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX)

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 30.230.870/0001-18****Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ: 22.610.500/0001-88****Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis****Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

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\$ 20, acrescido de (a) R\$ 1 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\$ 250.000.000,00	1,50%
De R\$ 250.000.000,01 até R\$ 500.000.000,00	1,30%
De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 750.000.000,00	1,10%
De R\$ 700.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,95%
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	0,85%

Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.922 (R\$ 4.006 em 2022).

b) Taxa de Performance

A partir de 30 de novembro de 2020, pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance, a qual será apropriada diariamente à 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 IPCA mais 4,00% ao ano, sendo apurada pelas fórmulas descritas em regulamento.

O Fundo não atingiu a meta para o pagamento de taxa de performance nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

12. Imposto de Renda

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo registrou uma despesa de R\$ 3.622 de imposto de renda, a despesa se refere ao ganho de capital na venda de cotas de fundos que ocorreu no dia 08 de abril de 2022.

13. Emissões, amortizações e resgates de cotas**a) Emissões e integralizações de cotas**

A primeira emissão de cotas foi realizada em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09, na qual serão emitidas até 4.000.000 cotas, totalizando até R\$ 40.000.

Durante o período de investimentos, a Administradora realizará chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de cotas, de acordo com as diretrizes e instruções do comitê de investimentos, e dos respectivos compromissos de investimentos, informando aos respectivos cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos investimentos objeto das chamadas, na medida em que o Fundo: (a) identifique oportunidades de investimento nos valores mobiliários de emissão da companhia, ou (b) identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve integralização de cotas.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

b) Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

c) Liquidação das cotas no mercado secundário

As cotas objeto da nova oferta são negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão.

14. Legislação Tributária

Conforme a IN da Receita Federal do Brasil nº 1.585/2015, 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.

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.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 30.230.870/0001-18
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Negociação de cotas

As cotas do fundo começaram a ser negociadas na bolsa em abril de 2020 sob o código TORD11.

Nos exercícios de 2023 e de 2022, os preços de fechamento nos meses foram os seguintes:

TORD11 – Preço de fechamento do mês na B3			
Data	Valor	Data	Valor
31/01/2023	5,51	31/01/2022	9,60
28/02/2023	5,5	25/02/2022	9,15
31/03/2023	4,19	30/03/2022	8,93
29/04/2023	3,51	29/04/2022	9,60
31/05/2023	4,07	31/05/2022	9,18
30/06/2023	3,78	30/06/2022	8,77
31/07/2023	3,2	29/07/2022	8,67
31/08/2023	2,51	31/08/2022	8,05
29/09/2023	2,19	30/09/2022	8,10
31/10/2023	2,17	31/10/2022	8,05
30/11/2023	2,11	30/11/2022	7,41
28/12/2023	2,18	29/12/2022	7,35

16. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora, o Consultor e o Gestor, ou as partes a eles relacionados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui saldo em conta corrente junto ao Administrador do Fundo no montante de R\$ 6 (R\$ 6 em 31 de dezembro de 2022).

a) Fundos investidos

A Administradora do Fundo também é responsável pela administração dos fundos investidos:

- (i) Fundo de Investimento Imobiliário Lote M2;
- (ii) IC Loteamentos e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário; e
- (iii) Fundo de Investimento Imobiliário Serra Verde.

17. Distribuição de rendimentos

Conforme Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM 01/2024, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo distribuiu a títulos de dividendos o montante de R\$ 3.154, sendo R\$ 1.401 referente ao exercício de 2022 e R\$ 1.752 referente ao exercício de 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo distribuiu a títulos de dividendos o montante de R\$ 35.980.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 30.230.870/0001-18****Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ: 22.610.500/0001-88****Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis****Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

Demonstrações dos resultados financeiros	31/12/2023	31/12/2022
	Financeiro	Financeiro
Propriedades para investimento:		
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(7)	(2)
Resultado líquido de imóveis para renda	(7)	(2)
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	1.633	9.567
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	(1.846)	17.943
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	208	5.997
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	(5)	33.507
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	91	189
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-	25
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	91	214
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(1.278)	(3.445)
(-) Auditoria independente	(16)	(21)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(107)	(3.724)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(2)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	(5)
(+/-) Outras receitas/despesas	(35)	(25)
Total de outras receitas/despesas	(1.438)	(7.220)
Resultado Financeiro líquido	(1.359)	26.499
Resultado financeiro líquido acumulado	835	26.499
95% do resultado financeiro líquido acumulado	793	25.174
Rendimentos declarados	1.752	34.576
(-) Rendimentos pagos neste exercício relativos a exercícios anteriores	1.402	2.804
(+) Rendimento a pagar em exercício subsequente relativo ao exercício corrente	-	(1.402)
Rendimentos pagos no exercício corrente	(3.154)	(35.980)
% do resultado financeiro líquido declarado	209,94%	135,78%

18. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

19. Política de divulgação de informações

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

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 30.230.870/0001-18****Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ: 22.610.500/0001-88****Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis****Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

20. Alterações estatutárias

Não ocorreu alteração estatutária no exercício de 2023.

21. 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.

22. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

23. Outros Assuntos

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em Fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em Fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas: a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes. Para os Fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro. Para os Fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos Fundos de investimentos imobiliários ("FII"), Fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), Fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os Fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os Fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica. A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, 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, em substituição à Instrução CVM nº 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os Fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024. A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre Fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de Fundos de investimento para 02.10.2023.

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os Fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos Fundos de investimentos imobiliários ("FII"), Fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), Fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os Fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os Fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, que

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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, em substituição à Instrução CVM nº 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os Fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre Fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de Fundos de investimento para 02.10.2023.

24. Eventos subsequentes

A totalidade da participação detida nos ativos Resort do Lago e Kawana Residence foi vendida, pela Land Tordesilhas – empresa detida pelo fundo - pelos valores de R\$4,6 milhões e R\$5,4 milhões, respectivamente, mediante recebimento de 10% do valor à vista somados a 24 parcelas mensais. Os valores estão sujeitos à ajustes positivos via condições de Earn-Out que podem aumentar o valor total em até 40%, além de correção das parcelas mensais pela variação positiva do IPCA.

Entre os meses de junho e julho de 2024, foram realizadas vendas da totalidade da posição de 3.914 quantidades do ativo CRI EDA Sub, que se encontrava com *waiver* para pagamento de juros e principal. Esta movimentação foi realizada por um valor inferior ao marcado na carteira, gerando um impacto negativo de aproximadamente R\$ 1,00 milhão no patrimônio caixa, com o objetivo de reduzir a exposição geral ao risco de crédito e gerar liquidez para buscar novas oportunidades com maior potencial de retorno.

No dia 05 de setembro de 2024, foi concluída a venda do apartamento de Manaus que constava na carteira do fundo.

Conforme ato do administrador, realizado em 05 de maio de 2025, tendo em vista os termos do Ofício 2375/2024-SCF 13/2024/CVM/SSE/GSEC-1, recepcionado em 18 de dezembro de 2024 pela Administradora, sobre o desenquadramento do Fundo à manutenção da cotação do Fundo em valor unitário igual ou superior a R\$ 1,00 (um real), conforme exigido pelo Manual do Emissor da B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), RESOLVEM:

(a) Realizar, junto à B3, o grupamento da totalidade das cotas do Fundo, utilizando como base a posição de fechamento do Fundo em 04 de junho de 2025, na proporção de 6:1, de forma que, depois do grupamento, para cada 6 (seis) cotas existentes serão agrupadas para gerar somente 1 (uma) cota (“Grupamento”), de forma que o Fundo que contava com 35.051.354,81 (trinta e cinco milhões, cinquenta e um mil, trezentos e cinquenta e quatro vírgula oitenta e um) cotas, passará a contar, a partir de 05 de junho de 2025, com 5.841.892 (cinco milhões, oitocentos e quarenta e um mil e oitocentos e noventa e dois) cotas no total, após o Grupamento, cujo novo valor unitário será equivalente ao valor da cota multiplicado por 6 (seis), sem qualquer impacto no patrimônio líquido do Fundo.

Conforme instrumento particular do administrador, realizado em 27 de junho de 2025, foi resolvido:

(i) Alterar o Regulamento do Fundo (“Regulamento”) a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“CVM 175”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, sem alteração do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo, com destaque para as seguintes alterações, que são estruturais e não implicam alteração das características específicas do Fundo, sem prejuízo das demais alterações necessárias à adaptação à CVM 175, conforme descritas no Regulamento:

a) Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA e contará com uma única classe, denominada TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Classe”); e

b) Conforme previsto no Regulamento, a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo, de modo que à denominação da Classe foi acrescido o sufixo “Responsabilidade Limitada”.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

(ii) Consolidar no Regulamento a alteração prevista neste Instrumento, de forma que a nova versão do Regulamento passará a vigor a partir de 30 de junho de 2025.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Batista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1
