

**Tordesilhas EI Fundo de Investimento
Imobiliário**

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Demonstrações Contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	14

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e administradores do

Tordesilhas El Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Tordesilhas El Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Tordesilhas El Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, 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 contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e à sua Administradora, 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.

Ênfases

Realização de ativos avaliados ao valor justo

Conforme notas explicativas às demonstrações contábeis n.º 2 e 5, parte dos investimentos do Fundo são avaliados ao valor justo por meio de premissas e estimativas definidas pela Administração do Fundo, ou por empresas especializadas por ela contratada, as quais estão alinhadas com as práticas de mercado para determinação dos valores justos dos investimentos em 31 de dezembro de 2021. 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.

Viabilização econômica de empreendimentos imobiliários avaliados em fundo investido

Conforme nota explicativa às demonstrações contábeis nº 5, 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. Estas premissas e estimativas estão alinhadas com as práticas de mercado para valorização de cotas de fundos de investimento imobiliários e foram utilizadas para negociações realizadas no mercado secundário. Chamamos a atenção que para a viabilização destes empreendimentos imobiliários, o FII Investido poderá necessitar de futuros aportes de capital de seus cotistas ou de captação de recursos direta ou indiretamente (por meio de sua empresa investida) no mercado financeiro ou de capitais. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.

Investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía 48,32% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário. O administrador do Fundo, para a confirmação da existência das aplicações em cotas de fundos, utiliza os correspondentes extratos dos fundos investidos. As aplicações em cotas de fundos são mensuradas considerando os valores das cotas disponibilizados pelos administradores dos fundos investidos. Pelo fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2021, com os correspondentes extratos dos administradores dos fundos investidos; (ii) confronto dos valores das cotas dos fundos investidos em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2021, com os valores das cotas divulgados pelos administradores dos fundos investidos e, quando aplicável, divulgados em bolsa de valores; (iii) realização da auditoria sobre as demonstrações contábeis dos dois fundos investidos mais representativos na mesma data-base do Fundo; e (iv) leitura das últimas demonstrações contábeis auditadas disponíveis dos demais fundos investidos e dos correspondentes relatórios dos auditores, de modo que identifiquemos se há alguma informação que possa trazer impacto relevante nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos procedimentos descritos anteriormente, consideramos que a existência, propriedade e valorização dos investimentos estão adequados, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Avaliação do valor justo em cotas da sociedade limitada

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui investimentos em cotas da Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda, avaliada ao valor justo, no montante de R\$ 158.433 mil, que representa 31,29% do patrimônio líquido. A Administradora registra o valor justo do investimento com base em avaliação econômico-financeira preparada por avaliador independente. Desta forma, devido ao fato de a determinação do valor justo dessas cotas estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações contábeis, consideramos o tratamento deste assunto como relevante para nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das cotas da sociedade limitada, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre as empresas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador independente. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as cotas de sociedade limitada, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo avaliador independente são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui investimento em certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”), no montante de R\$ 95.354 mil, que representa 18,83% do patrimônio líquido. Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte, existência e precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos; (ii) avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações; (iii) recálculo do valor justo com base em dados obtidos de mercado, tais como preços, indexadores e premissas disponibilizadas pela Administradora; (iv) análise dos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis dos patrimônios separados das emissões dos certificados de recebíveis imobiliários, disponíveis nos sites das correspondentes securitizadoras; e (v) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos procedimentos descritos anteriormente, consideramos que a propriedade e valorização dos investimentos estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

De acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo dos rendimentos a serem distribuídos como um principal assunto de auditoria em virtude da relevância do assunto e representatividade do valor em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, mas não estão limitados a: (i) verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; (ii) confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com a documentação suporte; e (iii) avaliamos a adequação das divulgações apresentadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administração para os cálculos de distribuição de rendimentos e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 24 de maio de 2021, sem ressalva sobre essas demonstrações contábeis.

Responsabilidades da administração do Fundo 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 imobiliários, 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 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidá-lo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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:

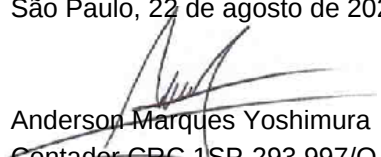
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo 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 à administração do Fundo, 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, 22 de agosto de 2022.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

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

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	2021	% PL	2020	% PL
Ativo circulante	348.315	68,78	100.865	122,92
Ativos financeiros de natureza não imobiliária				
Títulos e valores mobiliários				
Cotas de fundos de investimento				
Fundo de investimento Renda Fixa	8.253	1,63	2.713	3,31
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Títulos e valores mobiliários				
Cotas de fundos de investimento				
Fundo de investimento Imobiliário	244.708	48,32	20.452	24,92
Certificado de recebíveis imobiliários	95.354	18,83	77.700	94,69
Ativo não circulante	158.433	31,29	22.813	27,81
Investimentos:				
Participações em controladas	158.433	31,29	22.813	27,81
TOTAL DO ATIVO	506.748	100,07	123.678	150,73

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

PASSIVO	2021	% PL	2020	% PL
Circulante	353	0,07	41.623	50,73
Taxa de administração	336	0,07	109	0,13
Outros valores a pagar	17	-	51	0,07
Cotas a emitir	-	-	41.463	50,53
 PATRIMÔNIO LÍQUIDO	 506.395	 100,00	 82.055	 100,00
Cotas integralizadas	365.824	72,24	80.332	97,90
Gastos na emissão de cotas	(5.302)	(1,05)	(572)	(0,70)
Lucros acumulados	145.873	28,81	2.295	2,80
 TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	 506.748	 100,07	 123.678	 150,73

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	2021	2020
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	475	36
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	148	36
Resultado com operações compromissadas	327	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	143.981	7.968
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	21.788	4.998
Resultado com cotas de fundos imobiliários	122.193	(690)
Resultado com ações de companhia fechada	-	3.660
Participações em companhia fechada	34.746	3.660
Resultado com valor justo	33.896	-
Receita com dividendos	850	3.660
Outras receitas / (despesas)	(3.666)	(662)
Taxa de administração	(3.977)	(551)
Auditoria e custódia	(72)	(30)
Taxa fiscalização CVM	(36)	(12)
Consultoria	-	(20)
Outras despesas / receitas	419	(49)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	175.536	7.342

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Gastos na</u> <u>emissão de cotas</u>	<u>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	19.188	-	(81)	19.107
Integralização de cotas no exercício	61.364	-	-	61.364
Amortização de cotas	-	-	(220)	(220)
Gastos na emissão de cotas	-	(572)	-	(572)
Resultado líquido do exercício	-	-	7.342	7.342
Dividendos pagos	-	-	(4.966)	(4.966)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	80.552	(572)	2.075	82.055
Integralização de cotas no exercício	285.272	-	-	285.272
Gastos na emissão de cotas	-	(4.730)	-	(4.730)
Resultado líquido do exercício	-	-	175.536	175.536
Dividendos pagos	-	-	(31.738)	(31.738)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	365.824	(5.302)	145.873	506.395

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	175.536	7.342
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Resultado com valor justo	(33.896)	-
	(20.130)	
Variação de ativos		
(Aumento) cotas de fundos de investimento	(209.666)	(22.823)
(Aumento) certificado de recebíveis imobiliários	(17.654)	(71.341)
Redução outros valores a receber	-	1.011
Variação de passivos		
Aumento taxa de administração	227	85
Aumento (Redução) outros valores a pagar	(34)	29
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(105.617)	(85.698)
Fluxo de Caixa das atividades de investimento		
Participações em controladas	(101.724)	(11.372)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(101.724)	(11.372)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	285.272	61.364
Aumento (Redução) emissão de cotas	(41.463)	41.464
Amortização de cotas	-	(220)
Gastos na emissão de cotas	(4.730)	(572)
Dividendos distribuídos	(31.738)	(4.966)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	207.341	97.070
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(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 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) 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.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Na elaboração dessas demonstrações contábeis 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.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “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 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 a variação verificada.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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 “Participações em companhia fechada – resultado com 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.

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. 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.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com certificado de recebíveis imobiliários”. 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.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Cotas de fundos:	2021		2020	
	Quantidade	Valor contábil	Quantidade	Valor contábil
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal	1.391.441	8.253	474.716	2.713
Extra				

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.

5 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	2021		2020	
		Quantidade	Valor contábil 2021	Quantidade	Valor contábil 2020
Ankara Distressed Fundo de Investimento Imobiliário	(i)	19.853	959	13.072	972
Fundo de Investimento Imobiliário Lote M2	(ii)	53.882.933	57.782	14.667.984	14.008
Hectare Desenvolvimento Student Housing	(iii)	-	-	54.720	5.472
Devant Fundo de Fundos Imobiliário – FII - DVFF11	(iv)	50.000	4.840	-	-
IC Loteamentos E Recebíveis Fii	(v)	200.000	20.117	-	-
FII Serra Verde	(vi)	14.519.932	140.510	-	-
R CAP 1810 FOF FII	(vii)	205.000	20.500	-	-
		68.877.718	244.708	14.735.776	20.452

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

(i) O Ankara Distressed Fundo de Investimento Imobiliário (“Ankara”) foi constituído em 27 de setembro de 2019 e iniciou suas atividades em 12 de maio de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Ankara possui 103,57% do seu patrimônio investido em estoque de imóveis destinados à venda.

(ii) O Fundo de Investimento Imobiliário Lote M2 (“Lote M2”) 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 Lote M2 possui 42,52% do seu patrimônio investido em adiantamento para futura aquisição de participação societária e 57,61% do seu patrimônio líquido investido em participação societária de sociedade de propósito específico – SPE.

(iii) O Hectare Desenvolvimento Student Housing (“Student Housing”) foi constituído em 26 de junho de 2018 e iniciou suas atividades em 30 de agosto de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Student Housing possui seu patrimônio investido em ações de companhias fechadas voltadas ao ramo imobiliário.

(iv) O Fundo de Investimento Devant Fundo de Fundos Imobiliário - FII (“Devant”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 09 de abril de 2021 e iniciou suas atividades em 26 de abril de 2021, destinado a investidores em geral, tem por objetivo o investimento nos seguintes valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no regulamento do Fundo: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”), prioritariamente, (b) letras hipotecárias (“LH”); (c) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (d) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“CRI”); (e) fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“FIDC”); (f) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Debêntures”); (g) ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“Ações”); (h) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida – LIG (“Ativos Alvo”). O Devant possui 69,38% do seu patrimônio líquido investido em cotas de fundos imobiliários, 11,61% do seu patrimônio líquido investido em certificado de recebíveis imobiliários, e 18,89% do seu patrimônio líquido investido em operações compromissadas.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

(v) O IC loteamentos e Recebíveis Fundo De Investimento Imobiliário (“IC loteamentos”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e iniciou suas atividades em 09 de fevereiro de 2021. O objetivo do IC loteamentos é 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. O IC loteamentos possui 63,00% do seu patrimônio líquido investido em cotas de Fundo de Investimento em Participações, 11,30% do seu patrimônio líquido investido em certificado de recebíveis imobiliários, e 25,47% do seu patrimônio líquido investido em participações societárias.

(vi) O Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário (“Serra Verde”) 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 Serra Verde é destinado a investidores qualificados. O objetivo do Serra Verde é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, por meio da realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Ativos Alvo. Adicionalmente, o Serra Verde 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 valorização dos Ativos, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Serra Verde possui 88,74% do seu patrimônio líquido investido em participações societárias. O investimento em cotas do Serra Verde está contabilizado a valor justo conforme laudo de avaliação realizado por empresa especializada, onde o preço unitário da cota equivale a R\$ 9,68 (nove reais e sessenta e oito centavos). O preço unitário apurado melhor representa o valor de mercado em 31 de dezembro de 2021, em virtude de o investimento do Serra Verde estar contabilizado pelo método da equivalência patrimonial.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

(vii) O R CAP 1810 Fundo de Fundos – Fundo de Investimento Imobiliários (“R CAP 1810”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O objetivo do R CAP 1810 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 nº 472/08. O R CAP 1810 possui 95,38% do seu patrimônio líquido investido em cotas de Fundo de Investimento em Participações.

b) Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

A composição que o fundo possui nas data base segue conforme abaixo:

31 de dezembro de 2021

Projeto	Nota	Papel	Lastro	Emissor	Rating	Remuneração	Valor	Data de Vencimento
Wyndham	(b)	20H0206727	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brB- (sf)	IPCA+17,50% a.a.	494	20/jul/24
WAM Holding	(b)	20L0505084	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB (sf)	IPCA +12,56% a.a.	28.636	20/dez/27
Grupo CEM 32	(a)	20D1003081	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB (sf)	IPCA+14,50% a.a.	844	20/mai/30
GPK	(b)	20H0225980	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB + (sf)	IPCA+11,50% a.a.	9.475	20/jul/25
Solar das Águas	(b)	19K1139243	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB + (sf)	IPCA+9,50% a.a.	517	20/nov/25
Solar das Águas	(b)	19K1139248	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB + (sf)	IGPM+16,64% a.a.	1.800	20/nov/25
GPK	(b)	20H0225982	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB + (sf)	IPCA+11,50% a.a.	10.292	20/jul/25
Jardins da Lagoa	(a)	21D0057484	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brB- (sf)	IGP-M+16,00% a.a.	568	20/dez/27
Recanto das Flores	(a)	20F0851404	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB (sf)	IPCA+8,50% a.a.	2.053	20/ago/29
Recanto das Flores	(a)	20F0851409	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB (sf)	IPCA+13,00% a.a.	887	20/ago/29
Grupo CEM 32	(a)	20D1003076	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB (sf)	IPCA+10,50% a.a.	259	20/mai/30
Solar das Águas	(b)	19K1139247	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB + (sf)	IGP-M+16,64% a.a.	507	20/nov/25
Loteamento Goiás	(a)	20F0736291	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	-	IGP-M+13,00% a.a.	3.768	20/dez/32
Encontro das Águas	(a)	19J0713616	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brB (sf)	IGP-M+10,00% a.a.	367	20/set/27
Encontro das Águas	(a)	19J0713620	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brB (sf)	IGPM+18,00% a.a.	4.108	20/set/27
Recanto das Flores	(a)	20F0851408	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB (sf)	IPCA+13,00% a.a.	142	20/ago/29
União do Lago	(a)	21A0796002	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB (sf)	IPCA+12,08% a.a.	678	20/nov/31
Gvi	(a)	21F0950048	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	-	IPCA+9,50% a.a.	9.887	20/jun/28
Gvi	(a)	21F0950049	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	-	IPCA+9,50% a.a.	907	20/jun/28
Jardins da Lagoa	(a)	21D0057486	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brB- (sf)	IGP-M+16,00% a.a.	337	20/dez/27
	(a) e							
Itaperapuã	(b)	20L0592423	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB (sf)	IGPM+19,45% a.a.	1.845	20/jun/27
Eco resort	(b)	21H0042097	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	-	IPCA+14,50% a.a.	7.779	20/jul/29
Brasil Parques	(b)	21H0769216	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	-	IPCA+10,50% a.a.	6.293	20/ago/26
GPK	(b)	20H0225981	CRI	Fortesec Securitizadora S.A	brBBB + (sf)	IPCA+11,50% a.a.	2.911	20/jul/25
							95.354	

31 de dezembro de 2020

Projeto	Nota	Papel	Lastro	Emissor	Rating	Remuneração	Valor	Data de Vencimento
Reserva Ville Bairro								
Planejado	(a)	17J0869811	CRI	Forte Securitizadora S.A.	brBB+(sf)	IGP-M + 15% a.a.	198	20/nov/26
Ferrasa	(b)	19I0300238	CRI	Forte Securitizadora S.A.	BB-	IGP-M + 20% a.a.	1.232	20/mai/25
Solar das Águas	(b)	19K1139248	CRI	Forte Securitizadora S.A.	brBB-(sf)	IGP-M + 16,64% a.a.	2.382	20/nov/25
Makaira	(a)	19K1139253	CRI	Forte Securitizadora S.A.	-	IGP-M + 12% a.a.	4.704	20/nov/26
Makaira	(a)	19K1139257	CRI	Forte Securitizadora S.A.	-	IGP-M + 20% a.a.	5.516	20/nov/26
Praias	(a)	19L0000002	CRI	Forte Securitizadora S.A.	brB+(sf)	IGP-M + 12% a.a.	380	20/nov/25
Resort do Lago Park	(b)	19L0882549	CRI	Forte Securitizadora S.A.	brB(sf)	IGP-M + 23% a.a.	1.147	20/fev/29
Recanto das Flores	(a)	20F0851407	CRI	Forte Securitizadora S.A.	-	IGP-M + 13% a.a.	1.536	20/ago/29
Wyndham	(a)	20H0206727	CRI	Forte Securitizadora S.A.	-	IPCA + 17,5% a.a.	901	20/jul/24
GPK	(a)	20H0225980	CRI	Forte Securitizadora S.A.	-	IPCA + 11,5% a.a.	20.642	20/jul/25
MVGA	(a)	20L0505084	CRI	Forte Securitizadora S.A.	-	IPCA + 12,56% a.a.	35.317	20/dez/27
Praias	(a)	19L0000001	CRI	Forte Securitizadora S.A.	brB+(sf)	IGP-M + 12% a.a.	2.738	20/nov/25
Grupo Cemara	(a)	20D1003081	CRI	Forte Securitizadora S.A.	-	IPCA + 14,5% a.a.	1.007	20/mai/30
							77.700	

- (a) Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança das Fiadoras; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Obras; e (vi) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (b) Garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir Cumprimento das Obrigações Garantidas;

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

c) Participações em controladas

Sociedade	Quantidade de cotas	Participação	Valor contábil em 2021	Valor contábil em 2020
Land Makaira Participações e Empreendimentos Ltda (i).	-	-	-	9.145
Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	172.560.000	100%	158.433	13.668
		Total	158.433	22.813

Movimentação das participações em controladas

Posição em 31 de dezembro de 2020	22.813
(+) Aportes	123.257
(-) Venda de ações - Land Makaira	(21.533)
(-) Dividendos	(850)
(+) Ajuste - Valor justo	34.746
Posição em 31 de dezembro de 2021	158.433

i. Land Makaira Participações e Empreendimentos Ltda ("Land Makaira")

Em 28 de agosto de 2019 foi celebrado o acordo de compra e venda de ações no qual o Fundo passou a deter 99,99% da sociedade Land Makaira com sede na Rua Estados Unidos, nº 548, Jardim América, São Paulo – SP pelo valor de custo de R\$ 5.090, sendo R\$ 3.241 pago no ato e R\$1.849 registrados no passivo na rubrica "Obrigação por aquisição de SPE" em 2019.

O objetivo social da Land Makaira é única e exclusivamente, a participação no capital social de outras entidades, cujos propósitos sejam a incorporação, o planejamento, o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários.

A sociedade Land Makaira compreende o empreendimento imobiliário Makaira Beach Resort, localizado na ilha de Atalaia, Canavieiras, no sul da Bahia, a 120 km ao sul de Ilhéus, na Bahia. O empreendimento possui área construída de 2.892,55 m².

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.

Em 29 de abril de 2021 o Fundo vendeu sua participação na Land Maikara, transferindo e cedendo 29.379.985 quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando R\$ 29.380, o que corresponde a 99,99% das quotas de emissão do capital da sociedade.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

ii. Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda (“Land Tordesilhas”)

A Land Tordesilhas possui 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, 22 bangalôs e um parque aquático, e está em fase de construção, sendo o cronograma de obras dividido em 4 etapas, sendo a última com previsão de conclusão em fevereiro de 2026. 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 18,4% anual. O valor econômico da participação de 100% da Land Tordesilhas na Kawana foi estimado em R\$ 33.884.

- b) Makaira Beach Resort é um empreendimento de multipropriedade situado na Ilha de Atalaia, Município de Canavieiras (Bahia). O processo de vendas de cotas foi reiniciado em julho de 2021, após a finalização da adequação de cotas e produtos para melhor atendimento à demanda de mercado. 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. 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 Makaira Beach Resort foi utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado, à uma taxa de desconto corresponde a 18,4% anual. O valor econômico da participação de 100% da Land Tordesilhas na Makaira Beach Resort foi estimado em R\$ 39.125.

- c) O Motto by Hilton Ibira é um empreendimento hoteleiro que será desenvolvido pela STX cujas 285 unidades serão vendidas para investidores. Localizado na região do bairro Vila Mariana em São Paulo/SP, o terreno tem acesso aos principais corredores de negócios da cidade de São Paulo. O projeto conta com 17 pavimentos divididos em 285 unidades hoteleiras de 17m². O lançamento das vendas está previsto para 1º Semestre de 2022. A participação na SPE é de 37%.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

A Land Tord e a STX celebraram um acordo de investimento, a fim de viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento, a ser incorporado pela SPE 35, sendo a Land Tord responsável por aportar o valor de R\$ 13.200 na SPE 35. A participação da Land Tord na SPE 35 dar-se-á por meio de ações preferenciais, resgatáveis após a expedição do Habite-se do Empreendimento. Até o resgate das ações PN da Land Tord, esta fará jus a dividendos fixados de acordo com o retorno projetado para esse investimento. O montante do Aporte considera um dividendo correspondente a 20% ao ano e serão atualizados monetariamente, em periodicidade anual, pelo IPCA. Em 31 de dezembro o valor contábil da investida é de R\$ 15.827.

- d) 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 projeto está sendo executado pela incorporadora WPA, que é uma empresa pertencente ao Grupo W Palmerston Holdings e que atua nos segmentos: (i) gestão de multipropriedade, (ii) incorporações, (iii) urbanismo e (iv) clube de férias. O empreendimento, inaugurado em abril de 2021, foi constituído em sociedade com a WAM. Possui pouco mais de 92% de sua carteira vendida, com prazo médio de recebimento de 91 meses, e aproximadamente 8% da carteira de cotas em estoque. 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 18,4% anual. O valor econômico da participação de 30% da Land Hectare na SPE Porto Seguro foi estimado em R\$ 17.257.

- e) 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, com VGV total de R\$ 599 milhões. Quatro blocos residenciais ("Fase 1") já foram entregues, assim como o parque aquático e a respectiva infraestrutura de apoio. Os quatro blocos remanescentes possuem VGV superior a R\$ 265 milhões, e o Bloco E ("Fase 2") está em construção, com previsão de entrega no início de 2023. O Resort do Lago possui 65% de sua carteira atual vendida. A participação na SPE é de 100%.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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 18,4% ao ano. O valor econômico da participação de 100% da Land Tordesilhas na Resort do Lago foi estimado em R\$ 52.340.

Em dezembro de 2021 o valor contábil da Land Tordesilhas é de R\$ 158.433 (R\$13.668 em 31 de dezembro de 2020).

6 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.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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, 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.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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.

7 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 2021 e 2020 o Fundo não operou com tais instrumentos.

8 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

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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.

9 Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota patrimonial	Rentabilidade cota (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31.12.2021	R\$ 14,4472	58,81	322.871
Exercício findo em 31.12.2020	R\$ 10,4552	5,63	37.044

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

10 Encargos do fundo

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) R\$ 1 a ser pago ao Escriturador do Fundo, e (ii) R\$ 1,2 caso seja necessária a contratação de banco liquidante.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

A partir de 30 de novembro de 2020, conforme Nota Explicativa 17, 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) 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\$ 750.000.000,01 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 2021 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 3.997 (R\$551 em 2020).

A partir de 30 de novembro de 2020, conforme Nota Explicativa 17, 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.

Não houve cobrança de taxa de performance no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

11 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, o administrador 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 2021 foram integralizadas 27.203.130,00 cotas no montante de R\$ 285.272 (5.917.894,09 cotas no montante de R\$ 61.364 em 2020).

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.

c. Liquidação das cotas no mercado secundário

As cotas objeto da nova oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

12 Legislação Tributária

Conforme a IN da Receita Federal do Brasil 1585, 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.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

13 Negociação de cotas

As cotas do fundo começaram a ser negociadas na bolsa em abril de 2020, sendo que os preços de fechamento nos m foram os seguintes:

TORD11 – Preço de fechamento do mês na B3	
30/04/2020	9,90
31/05/2020	9,80
30/06/2020	11,00
31/07/2020	10,65
31/08/2020	10,62
30/09/2020	10,64
31/10/2020	10,80
30/11/2020	11,80
31/12/2020	11,75
29/01/2021	11,75
26/02/2021	11,50
29/03/2021	11,50
30/04/2021	10,49
31/05/2021	10,50
30/06/2021	10,12
30/07/2021	10,22
30/08/2021	9,91
30/09/2021	10,19
29/10/2021	10,62
30/11/2021	9,80
30/12/2021	9,65

14 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 2021 o Fundo não possui saldo em conta corrente junto ao administrador do Fundo, no entanto movimentou a conta durante o exercício.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

a) Fundos investidos

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

- (i) Ankara Distressed Fundo de Investimento Imobiliário;
- (ii) Fundo de Investimento Imobiliário Lote M2;
- (iii) Hectare Desenvolvimento Student Housing;
- (iv) IC Loteamentos e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário; e
- (v) Fundo de Investimento Imobiliário Serra Verde

b) Venda de participação societária

Em 29 de abril de 2021 o Fundo vendeu sua participação na Land Maikara, transferindo e cedendo 29.379.985 quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando R\$ 29.380, o que corresponde a 99,99% das quotas de emissão do capital da sociedade, à sócia Ingressante Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda.

c) Compra de participação societária

Em 22 de abril de 2021 através do contrato de compra e venda, o Fundo adquiriu as 10,00 cotas da Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, detentoras da RTSC Administração e Participações Ltda., o que permitiu ao Fundo possuir 100% de participação da companhia investida.

15 Distribuição de rendimentos

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 2021 o Fundo distribuiu a título de dividendos o montante de R\$ 31.738 (R\$ 4.966 em 2020).

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2021	
	Contábil	Financeiro
Ativos imobiliários representados por TVM":		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	22.908	14.432
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	(2.357)	-
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	2.109	4.894
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	105.016	9.090
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	127.676	28.416
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	-	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	491	516
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	6.573	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	7.064	516
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(3.711)	(2.915)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-	(308)
(-) Auditoria independente	(119)	(109)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(93)	(134)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(598)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-	(40)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(20)	(20)
(+/-) Outras receitas/despesas	(35)	(89)
Total de outras receitas/despesas	(3.978)	(4.213)
Resultado contábil/financeiro líquido	130.762	24.719
Resultado financeiro líquido acumulado		24.719
95% do resultado financeiro líquido acumulado		23.483
Rendimentos declarados		34.542
(-) Rendimentos pagos antecipadamente		(31.738)
Rendimento líquido a pagar remanescente		2.804
% do resultado financeiro líquido declarado		139,74%

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2020
Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	7.342
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(2.592)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	158
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	4.909
Dividendos distribuídos no exercício	4.966
% de distribuição sobre o lucro caixa	101,17

16 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.

17 Alterações estatutárias

Em 30 de novembro de 2020 foi deliberado e aprovado através de termo de consulta formal: (i) a autorização para aquisição pelo Fundo nos limites da Política de Investimentos de certificados de recebíveis imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários de dívida ou híbridos classificáveis como ativos imobiliários nos termos do regulamento do Fundo, que sejam geridos estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou pessoas coligadas, controladas de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Gestor em que quaisquer sócios do Gestor tenham participações societária, sobretudo pela Forte Securitizadora S.A. desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor; (ii) a aquisição e/ou venda pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, conforme definido no regulamento do Fundo que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento, carteiras administradas e demais veículos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas a eles ligadas; (iii) aprovaram a autorização para a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM nº 472, administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por partes a eles ligadas, sobretudo pela Devant Asset Investimentos Ltda; (iv) a alteração do Capítulo III – Da Remuneração do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços do Regulamento do Fundo para fins de alteração do método de apuração, cálculo e valor da Taxa de Administração Taxa de Performance, a ser válida a partir do mês subsequente; (v) alteração do artigo 42, caput e parágrafo 1º, do Regulamento do Fundo para fins de alteração do método de apuração e cálculo de preço de novas emissões; (vi) alteração do Artigo 25, caput, do Regulamento do Fundo para fins de especificar a classificação do

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Fundo como produto de investimento complexo, na forma definida na autorregulamentação voltada à atividade de distribuição; (vii) alteração dos parágrafos 3º e 4º do Artigo 58 do Regulamento do Fundo, relativos à data de pagamento da distribuição de rendimentos pelo Fundo e à definição dos cotistas com direito de receber tais rendimentos.

Conforme consulta formal aprovado em 07 de dezembro de 2021, foram alterados as seguintes rubricas do regulamento: (a) A substituição da Hectare Capital Gestora De Recursos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º andar, conjunto 71, Edif. Atrium V, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.230.324/0001-40 (“Gestora”) pela R Capital Asset Management Investimentos S.A., sociedade por ações fechada, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 3º andar, conjunto 31, Edif. Atrium V, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.962.328/0001-48 (“Nova Gestora”), ora nomeada, para o exercício da gestão de valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, com eficácia a partir de 01º de janeiro de 2022; (b) A alteração da definição de Ativos Imobiliários no Regulamento; (c) A alteração da definição de Outros Ativos no Regulamento; (d) A substituição da tabela referente à Taxa de Administração; (e) A alteração do artigo 42, parágrafo 12º do Regulamento; (f) A aprovação para que a Gestora, a Nova Gestora ou a Administradora, conforme aplicável, exerça, em nome do Fundo, o direito de voto no âmbito de Assembleia Geral de Cotistas para: (i) acolher a renúncia da Hectare Capital Gestora De Recursos Ltda., (ii) aprovar as operações em conflitos de interesse no fundo correspondente, observados os termos e condições previstos no item em ata.

18 Eventos Subsequentes

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 07 de abril de 2022, os cotistas do Ankara Distressed Fundo de Investimento Imobiliário aprovaram a liquidação e encerramento do fundo.

19 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 desses contra a Administração do Fundo.

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 contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

20 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes S/S relacionados ao Fundo, 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.

21 Outros assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O Administrador e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, bem como o resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

22 Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

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