



Tordesilhas El Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ n° 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ n° 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

com o Relatório dos Auditores Independentes

Tordesilhas El 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 financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais.....	9
Demonstrações do resultado	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	11
Demonstrações dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	13

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

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

São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário**, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Investimentos em cotas de fundos de investimento

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.a, em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui investimentos no Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário, no montante de R\$ 56.131 mil, representando 12,43% do patrimônio líquido do Fundo. Até o término de nossos exames, as auditorias das demonstrações financeiras do fundo investido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não estavam concluídas, não sendo possível estimarmos eventuais ajustes, se existirem, sobre estes investimentos e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras do Fundo.

Base para abstenção de opinião--Continuação

Investimentos em cotas de fundos de investimento--Continuação

Como mencionado na Nota Explicativa nº 6.a, em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui investimentos no R CAP 1810 Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário no montante de R\$ 19.680 mil, representando 4,36% 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 2022, não sendo possível por meio de procedimentos alternativos obter evidência de auditoria suficiente e apropriada sobre esse período de defasagem. Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2022 o R CAP 1810 Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário, possui investimentos no Talismã Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia no montante de R\$ 278.873 mil, representando 95,48% do seu patrimônio líquido e que as demonstrações financeiras deste fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 29 de maio de 2023, com os seguintes parágrafos que suportam a base para abstenção de opinião por eles emitida:

“Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui investimento em ações da companhia fechada "Circuito de Compras de São Paulo SPE S.A" no montante de R\$ 819.878 mil, que representa 101,82% do seu patrimônio líquido. Até a conclusão dos nossos trabalhos não obtivemos acesso ao laudo de avaliação, às demonstrações financeiras auditadas e ao livro de registro de ações da companhia investida. Conseqüentemente, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a adequação do valor registrado, bem como sobre os possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2022.

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 30 de maio de 2022, sem modificação de opinião. Conforme os requerimentos da NBC TA 510, para expressar uma opinião sem limitação de escopo ou qualificação sobre as demonstrações contábeis do exercício corrente do Fundo, é requerido que sejam realizados procedimentos de revisão de papéis de trabalho dos auditores predecessores visando obter conforto quanto aos saldos iniciais. Durante nossos trabalhos, não nos foi possível realizar a revisão dos saldos iniciais auditados, conseqüentemente, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes de auditoria para concluir se haveria ou não efeitos significativos na determinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e nas demonstrações financeiras base de comparação.”

Base para abstenção de opinião--Continuação

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.a, em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui investimentos no Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário, no montante de R\$ 71.599 mil, representando 15,86% do seu patrimônio líquido. Em 26 de julho de 2023, emitimos relatório de auditoria com abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras deste fundo investido relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, contendo os parágrafos descritos abaixo:

“Auditoria das demonstrações financeiras da companhia investida

Em 17 de julho de 2023, emitimos relatório de auditoria, com abstenção de opinião, sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da companhia investida “Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. – Em recuperação judicial”, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, conforme descrito abaixo:

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

A Companhia incorreu em prejuízo de 75.806 mil em 31 de dezembro de 2022 (lucro de R\$ 68.864 mil em 2021), patrimônio líquido a descoberto de R\$ 1.186 mil, prejuízos acumulados de R\$ 67.601 mil, bem como apresenta passivo circulante individual e consolidado superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$ 516.064 mil e R\$ 427.472 mil. Adicionalmente, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.2 – Recuperação Judicial, em 03 de maio de 2023, a Companhia, juntamente com suas controladas Arraial Resort Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Carneiros Resort Incorporações SPE Ltda., Gramado Hydros Incorporações SPE Ltda., Gramado BV Resort Incorporações SPE Ltda., Jardim Canela Incorporações Ltda., Prime Foz Incorporações SPE S.A. e Tamandaré Resort Incorporações SPE Ltda. ajuizaram pedido de Recuperação Judicial (“RJ”) perante a Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul do Estado do Rio Grande do Sul, nos termos da Lei nº 11.101/05. Em 22 de maio de 2023, foi deferido o processamento da recuperação judicial, conforme decisão da Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul do Estado do Rio Grande do Sul. A Companhia atualmente trabalha no seu plano de recuperação judicial com a discriminação dos meios de recuperação a serem empregados, demonstração da viabilidade econômica e laudos econômico-financeiros e de avaliação de bens e ativos da Companhia e suas controladas no prazo de 60 dias úteis, contudo, esse prazo foi estendido para 22 de julho de 2023.

Considerando a situação patrimonial e financeira e que a Companhia e suas controladas estão ainda em fase de elaboração do plano de recuperação judicial e que a continuidade operacional dependerá da aprovação do referido plano em assembleia geral de credores, não é possível determinar no estágio atual qual será o desfecho deste assunto, seus impactos sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, bem como, concluímos se o pressuposto de continuidade, base para a elaboração dessas demonstrações financeiras, é apropriado.

Baixa de terreno por desapropriação

Em junho de 2021 a Prefeitura do Município de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, de forma amigável, efetuou a desapropriação de imóvel de propriedade da Companhia, a qual recebeu pela desapropriação um terreno registrado contabilmente no montante de R\$ 12.250, contudo, a baixa do referido valor por desapropriação foi contabilizada somente no decorrer do exercício de 2022. Desta forma, o resultado do exercício se encontra subavaliado no referido montante.

Base para abstenção de opinião--Continuação

Reconhecimento de confissão de dívida

No exercício de 2022, a Companhia reconheceu no passivo circulante uma dívida no montante de R\$ 10.600 mil, referente ao instrumento particular de confissão de dívida e dação em pagamento pactuado em fevereiro de 2018 junto ao credor. O referido instrumento estabelece a liquidação da dívida mediante a dação de unidades habitacionais futuras a serem entregues até 31 de dezembro de 2020, além de multa em caso de atraso. A referida dívida somente foi registrada durante o exercício de 2022, ou seja, fora do seu período de competência. Adicionalmente, devido ao atraso nas obras a Companhia deixou de reconhecer um complemento de provisão no montante de R\$ 6.700 mil (R\$ 3.050 mil referente ao exercício de 2021) totalizando a dívida em 31 de dezembro de 2022 em R\$ 17.300. Em decorrência do registro da dívida indevidamente no exercício de 2022, além da falta de contabilização do montante da multa incorrida o resultado do exercício se encontra subavaliado no montante líquido de R\$ 6.950 mil (R\$ 3.050 em 2021)."

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.a, em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui investimentos no Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário, no montante de R\$ 3.440 mil, representando 0,76% do seu patrimônio líquido. As demonstrações financeiras deste fundo investido foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 27 de julho de 2023 contendo o seguinte parágrafo que fundamenta a base para abstenção de opinião:

"Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía R\$ 1.256.834 mil investidos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), representando 88,01% de seu patrimônio líquido, avaliados ao valor justo. Nessa data, aproximadamente 75% dos CRIs existentes na carteira do Fundo foram emitidos pela mesma entidade securitizadora e, com base em nossas análises, verificamos que: i) em período subsequente, determinados CRIs emitidos pela referida securitizadora apresentaram situação de inadimplência, ocasionando desvalorização dos ativos; ii) esses CRIs estão relacionados a projetos desenvolvidos por empresas que pertencem ou estão relacionadas a um mesmo grupo econômico, as quais, em período subsequente, apresentaram situação econômico-financeira que indica provável incapacidade de cumprir com suas obrigações financeiras; e iii) em 31 de dezembro de 2022 os Patrimônios Separados de parte dos CRIs não haviam sido auditados por nós ou por outros auditores independentes e, esses fatos mencionados ou outros que poderiam ser capturados em uma auditoria dos Patrimônios Separados, não foram considerados pela Administradora para apuração dos valores realizáveis dos CRIs e, conseqüentemente, uma provável contabilização de impairment sobre tais ativos não foi apurada. Assim, considerando as incertezas relevantes em torno da realização financeira dos CRIs, bem como as nossas limitações acerca do alcance de nossas revisões, ficamos impossibilitados de obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem assegurar a adequação dos valores dos CRIs do Fundo em 31 de dezembro de 2022."

Ações de companhias fechadas

Conforme descrito na Nota nº 6.c, em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui investimentos na empresa Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda. no montante de R\$ 204.906 mil, representando 45,38% do patrimônio líquido do Fundo. Até o término de nossos exames, os procedimentos de auditoria da investida para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não haviam sido concluídos, desta forma, não foi possível estimarmos eventuais ajustes, se existirem, sobre estes investimentos e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras do Fundo.

Ênfase

Realização dos direitos creditórios

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 6.b, em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no montante de R\$ 84.317 mil, representado 18,67% do patrimônio líquido Fundo. Embora as operações estejam lastreadas em garantias como, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária, fiança, fundo de obra e fundo de reserva, quando da efetiva realização desses CRIs os valores poderão vir a ser diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2022. Nossa opinião não está ressalvada em função deste assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

A auditoria dos valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 22 de agosto de 2022, sem modificação.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

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 2022 e de 2021

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

ATIVO	NOTAS	31.12.2022	% PL	31.12.2021	% PL
Ativo circulante		246.993	54,70	348.315	68,78
Caixa e equivalente de caixa					
Disponibilidades	4	445	0,10	-	-
Estoques					
Imóveis acabados		150	0,03	-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos de investimento					
Fundo de investimento renda fixa	5	1.297	0,29	8.253	1,63
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos de investimento					
Fundo de investimento imobiliário	6.a	159.454	35,31	244.708	48,32
Certificado de recebíveis imobiliários	6.b	84.317	18,67	95.354	18,83
Outros valores a receber		1.330	0,30	-	-
Valores a receber por venda de imóveis		1.329	0,30	-	-
Despesas antecipadas		1	-	-	-
Ativo não circulante		204.906	45,38	158.433	31,29
Investimentos:					
Participações em controladas	6.c	204.906	45,38	158.433	31,29
TOTAL DO ATIVO		451.899	100,08	506.748	100,07
PASSIVO					
Circulante		365	0,07	353	0,07
Taxa de administração		335	0,06	336	0,07
Auditoria e custódia		30	0,01	-	-
Outros valores a pagar		-	-	17	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		451.534	100,01	506.395	100,00
Cotas integralizadas		365.824	81,02	365.824	72,24
Gastos na emissão de cotas		(5.302)	(1,17)	(5.302)	(1,05)
Lucros acumulados		91.012	20,16	145.873	28,81
TOTAL DO PASSIVO e do PATRIMÔNIO LÍQUIDO		451.899	100,08	506.748	100,07

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 do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

	NOTAS	31.12.2022	31.12.2021
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		179	475
Resultado de cotas de fundos de renda fixa		174	148
Resultado com operações compromissadas		5	327
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(11.816)	143.981
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	6.b	26.680	21.788
Resultado com cotas de fundos imobiliários		(38.524)	122.193
Resultado com ações de companhia fechada		28	-
Participações em companhia fechada		-	34.746
Resultado com valor justo		-	33.896
Receita com dividendos		-	850
Demais despesas operacionais		797	-
Outras receitas / (despesas)		(8.040)	(3.666)
Taxa de administração	11.a	(4.006)	(3.977)
Imposto de renda	11.b	(3.622)	-
Taxa de gestão		(241)	-
Despesas do sistema financeiro		(92)	-
Auditoria e custódia		(37)	(72)
Taxa fiscalização CVM		(40)	(36)
Condomínio		(2)	-
Outras despesas / receitas		-	419
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(18.880)	175.536

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 2022 e de 2021

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

	<u>Notas</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Gastos na emissão de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020		80.552	(572)	2.075	82.055
Integralização de cotas no exercício	12.a	285.272	-	-	285.272
Amortização de cotas	12.b	-	(4.730)	-	(4.730)
Resultado líquido do exercício		-	-	175.536	175.536
Dividendos pagos	16	-	-	(31.738)	(31.738)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		365.824	(5.302)	145.873	506.395
Resultado líquido do exercício		-	-	(18.880)	(18.880)
Dividendos pagos	16	-	-	(35.981)	(35.981)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		365.824	(5.302)	91.012	451.534

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 dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(18.880)	175.536
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(26.680)	-
Resultado com ações de companhia fechada	(28)	-
Resultado com valor justo	-	(33.896)
Resultado com cotas de fundos de investimentos imobiliários	38.524	-
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(174)	(20.130)
Variação de ativos		
Cotas de fundos de investimento	53.859	(209.666)
Certificado de recebíveis imobiliários	37.716	(17.654)
Valores a receber com venda de imóveis	(1.329)	-
Imóveis acabados - estoques	(150)	-
Variação de passivos		
Taxa de administração	-	227
Auditoria e custódia	30	-
Outros valores a pagar	(17)	(34)
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de investimento	<u>82.871</u>	<u>(105.617)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Participações em controladas	(46.445)	(101.724)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(46.445)</u>	<u>(101.724)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	-	285.272
Emissão de cotas	-	(41.463)
Gastos na emissão de cotas	-	(4.730)
Dividendos distribuídos	(35.981)	(31.738)
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(35.981)</u>	<u>207.341</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>445</u>	<u>-</u>
No início do exercício	-	-
No final do exercício	445	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>445</u>	<u>-</u>

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 2022 e de 2021

(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.

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 2022 e de 2021

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

2 Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 07 de agosto de 2023.

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.

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.

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.

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 2022 e de 2021

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

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 ativa 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.

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”.

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

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 2022 e de 2021

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

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.

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.

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 2022 e de 2021

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

3.1 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
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.	As Resoluções entrarão em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 01 de abril de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 578.
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			

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 após a sua aplicação e em exercícios futuros.

4 Caixa e equivalentes de caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo mantinha R\$ 445 depositados em conta corrente. (em 2021 o Fundo não tem valores depositados em conta corrente).

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 2022 e de 2021

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

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Cotas de fundos:	31.12.2022		31.12.2021	
	Quantidade	Valor contábil	Quantidade	Valor contábil
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	196.598,23	1.297	1.391.441	8.253

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.

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	31/12/2022		31/12/2021	
		Quant.	Saldo contábil	Quant.	Saldo contábil
Ankara Distressed Fundo de Investimento Imobiliário	(i)	-	-	19.852	959
Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário	(ii)	50.050.647	56.131	53.882.933	57.782
Devant Fundo de Investimento Imobiliário	(iii)	47.119	3.440	50.000	4.840
IC Loteamentos e Recebíveis FII	(iv)	84.662	8.604	200.000	20.117
FII Serra Verde	(v)	11.656.958	71.599	14.519.932	140.510
R CAP 1810 FOF FII	(vi)	205.000	19.680	205.000	20.500
		62.044.386	159.454	68.877.717	244.708

(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 101,85% do seu patrimônio investido em estoque de imóveis destinados à venda. Em 31 de dezembro de 2022 não havia saldo de investimentos neste 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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

(ii) O Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário (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 99,95% do seu patrimônio investido em adiantamento para futura aquisição de participação societária. Em 31 de dezembro de 2022 os trabalhos de auditoria sobre o saldo contábil do fundo investido estão em curso.

(iii) O Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Devant”) iniciou suas atividades em 26 de agosto de 2020 sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, e alterações posteriores. O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento do Fundo. As demonstrações financeiras deste fundo findas em 31 de dezembro de 2022, foram auditadas por auditores independentes que emitiram relatório datado de 27 de julho de 2023, com opinião modificada.

(iv) 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 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. O IC Loteamentos teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 devidamente auditadas e sem modificação de opinião do auditor, com emissão do relatório em 11 de abril de 2022.

(v) 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 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 abaixo, por meio 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 2022 e de 2021

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

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 valorização dos Ativos, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. As demonstrações financeiras deste fundo findas em 31 de dezembro de 2022, foram auditadas por auditores independentes que emitiram relatório datado de 26 de julho de 2023, com opinião modificada.

(vi) O R CAP 1810 Fundo de Investimento Imobiliário (“R CAP”) 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 nº 472/08. O R CAP teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2022 devidamente auditadas e sem modificação de opinião do auditor, com emissão parecer em 23 de agosto de 2022. No que tange a defasagem de encerramento do exercício social, não foram realizados procedimentos complementares de auditoria para os saldos contábeis do fundo investido na base de 31 de dezembro de 2022.

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 2022 e de 2021

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

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.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo auferiu resultado com certificado de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 26.337 (R\$ 21.788 em 2021).

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 2022 e de 2021

(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 2022 e de 2021:

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	

(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.

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 2022 e de 2021

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

Em 31 de dezembro de 2021

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

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 2022 e de 2021

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

c) Ações de companhias fechadas

Sociedade	Quantidade de ações	Participação	Valor contábil em 31/12/2022	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 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
(+) Aportes	46.445
(+) Resultado (*)	28
Posição em 31 de dezembro de 2022	204.906

(*) Importante destacar que o resultado contábil positivo dos “*equities*”, passa a considerar o direito do Fundo aos lucros do empreendimento “Ondas Praia Resort” apurados até a data, ou seja, o ativo passou a ser precificado através do Método de Equivalência Patrimonial (MEP) em maio.

i. 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%.

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 2022 e de 2021

(Valores expressos 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 Kawana foi utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado, à uma taxa de desconto corresponde a 18,8% ao ano (2021 18,4% ao ano). O valor econômico da participação de 100% da Land Tordesilhas na Kawana foi estimado em R\$ 22.702 (2021 - 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. 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 18,8% ao ano (2021 - 18,4% ao ano). O valor econômico da participação de 100% da Land Tordesilhas na Makaira Beach Resort foi estimado em R\$ 33.402 (2021 - 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%.

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 de 2022 os trabalhos de auditoria sobre o saldo contábil da investida está em curso (zero em 2021).

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 2022 e de 2021

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

- 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 18,8% ao ano (2021 - 18,4% ao ano). O valor econômico da participação de 30% da Land Hectare na SPE Porto Seguro foi estimado em R\$ 16.728 (R\$ 17.257 em 2021).

- 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%.

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 18,8% ao ano (18,4% em 2021). O valor econômico da participação de 100% da Land Tordesilhas na Resort do Lago foi estimado em R\$ 47.176 (R\$ 52.340 em 2021).

Em 31 de dezembro de 2022 os trabalhos de auditoria sobre o saldo contábil está em curso (R\$ 158.433 em 31 de dezembro de 2021).

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 2022 e de 2021

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

7 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Macroeconomicos 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, 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.

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 2022 e de 2021

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

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.

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 2022 e de 2021

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

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 2022 e de 2021 o Fundo não operou com tais instrumentos.

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.

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 2022 e de 2021

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

10 Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercícios	Valor da cota patrimonial	Rentabilidade cota (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31.12.2022	12,8820	(10,83) %	483.495
Exercício findo em 31.12.2021	14,4472	58,81%	322.871

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,

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 2022 e de 2021

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

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\$ 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 2022 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 4.006 (R\$ 3.997 em 2021).

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.

Não houve cobrança de taxa de performance nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

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 2022 e de 2021

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

b) 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 referente-se ao ganho de capital na venda de cotas de fundos que ocorreu no dia 08 de abril de 2022.

12 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 2022 não houve integralização de cotas (27.203.128 cotas no montante de R\$ 285.272 em 2021).

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 2022 não houve amortização de cotas (R\$ 4.730 em 2021).

c. Liquidação das cotas no mercado secundário

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

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 2022 e de 2021

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

13 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.

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.

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 2022 e de 2021

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

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.

14 Negociação de cotas

As cotas do fundo começaram a ser negociadas na bolsa em abril de 2020. Nos exercícios de 2022 e de 2021, os preços de fechamento nos meses foram os seguintes:

TORD11 – Preço de fechamento do mês na B3			
Data	Valor	Data	Valor
31/01/2022	9,60	29/01/2021	11,75
25/02/2022	9,15	26/02/2021	11,50
30/03/2022	8,93	29/03/2021	11,50
29/04/2022	9,60	30/04/2021	10,49
31/05/2022	9,18	31/05/2021	10,50
30/06/2022	8,77	30/06/2021	10,12
29/07/2022	8,67	30/07/2021	10,22
31/08/2022	8,05	30/08/2021	9,91
30/09/2022	8,10	30/09/2021	10,19
31/10/2022	8,05	29/10/2021	10,62
30/11/2022	7,41	30/11/2021	9,80
29/12/2022	7,35	30/12/2021	9,65

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 2022 e de 2021

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

15 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 2022 o Fundo possui saldo em conta corrente junto ao Administrador do Fundo no montante de R\$ 6 (zero em 2021).

a) Fundos investidos

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

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

16 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 2022 o fundo distribuiu a títulos de dividendos o montante de R\$ 35.980 (R\$ 31.738 em 2021).

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 2022 e de 2021

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

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	31/12/2022	31/12/2021
	Financeiro	Financeiro
Propriedades para investimento:		
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(2)	-
Resultado líquido de imóveis para renda	(2)	-
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	9.567	14.432
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	-	-
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	17.943	4.894
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	5.997	9.090
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	33.507	28.416
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	189	516
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	25	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	214	516
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(3.445)	(2.915)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-	(308)
(-) Auditoria independente	(21)	(109)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(3.724)	(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	(5)	(20)
(+/-) Outras receitas/despesas	(25)	(89)
Total de outras receitas/despesas	(7.220)	(4.213)
Resultado contábil/financeiro líquido	26.499	24.719
Resultado financeiro líquido acumulado	26.499	24.719
95% do resultado financeiro líquido acumulado	25.174	23.483
Rendimentos declarados	35.980	34.542
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(35.980)	(31.738)
Rendimento líquido a pagar remanescente	-	2.804
% do resultado financeiro líquido declarado	135,78%	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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

17 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.

18 Política de divulgação de informações

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

19 Alterações estatutárias

Conforme fato relevante publicado em 21 de julho de 2022, haverá complemento positivo a ser distribuído no valor de R\$ 0,0665 por cota, que serão pagos aos titulares de cotas na data “com” direito a provento (07/07/2022), a ser creditado em 26/07/2022.

Conforme fato relevante publicado no dia 01 de junho de 2022, um conjunto de ativos de desenvolvimento do Fundo foi reavaliado a valor justo, ao mesmo tempo em que outra parcela dos ativos do Fundo foi remarcada nos termos das respectivas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Em razão do acima disposto, houve variação positiva nos valores contábeis dos ativos do Fundo, o que resultou em impacto no valor patrimonial do Fundo de 11,95%.

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.

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 2022 e de 2021

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

Conforme consulta formal aprovado em 07 de dezembro de 2021, foram alterados as seguintes rúbricas 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.

20 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.

21 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.

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 2022 e de 2021

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

22 Eventos Subsequentes

Em 01 de fevereiro de 2023 administradora informou ao mercado que não tem conhecimento de ato ou fato relevante específico que possa justificar e/ou motivar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão e ressalta que todas as informações relevantes do Fundo, são divulgadas tempestivamente ao mercado em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

Em 13 de fevereiro de 2023 a administradora informou ao mercado que não tem conhecimento de ato ou fato relevante específico que possa justificar e/ou motivar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão e ressalta que todas as informações relevantes do Fundo, são divulgadas tempestivamente ao mercado em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

Em 07 de março de 2023 a Administradora informou aos cotistas e ao mercado geral que apesar do resultado caixa positivo apurado, não haverá distribuição de rendimentos referente ao mês de fevereiro de 2023.

Em 28 de março de 2023 foi publicado Fato Relevante atinente ao Fundo de Investimento Imobiliário Serra Verde, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.082.796/0001-41 (“FII Serra Verde”), no qual menciona a decisão da 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, nos autos da Tutela Cautelar Antecedente nº 5001925-69.2023.8.21.010 (“Ação Cautelar”), em favor da GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A. (“GPK”) e outras requerentes. Em razão da exposição do Fundo ao FII Serra Verde, a Administradora está em contato junto à R CAPITAL ASSET MANAGEMENT INVESTIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.962.328/0001-48, na qualidade de gestora contratada pelo Fundo, de modo a acompanhar os desdobramentos dos fatos ora relatados.

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 2022 e de 2021

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

Em 02 de maio de 2023 foi publicado Fato Relevante referente a aprovação da alteração da gestão do SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, sendo destituída a R CAPITAL ASSET MANAGEMENT INVESTIMENTOS S.A. e aprovada a contratação da CATALUNYA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Em 03 de maio de 2023 foi publicado Fato Relevante informando que o investimento no SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, sofreu uma reavaliação dentro da carteira do Fundo, elaborado por uma empresa especializada independente, a qual, com base na variação do valor justo do Fundo Investido, resultou em um impacto negativo de 8,09% na cota do Fundo na data de 30 de dezembro de 2022.

Em 02 de agosto de 2023 foi publicado Fato Relevante atinente ao Fundo de Investimento Imobiliário Serra Verde, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.082.796/0001-41 ("FII Serra Verde"), no qual menciona as seguintes decisões:

- a) Substituir a gestora do Fundo, a CATALUNYA GESTÃO DE RECURSOS LTDA pela R CAPITAL ASSET MANAGEMENT INVESTIMENTOS S.A.
- b) Aprovar a retirada de negociação das cotas do Fundo admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), nos termos do item 8.1.2. do Manual do Emissor da B3 e Parágrafo Único do Artigo 28 do Regulamento; e

A alteração do Regulamento do Fundo para refletir as alterações que passaram a vigor a partir de 01 de agosto de 2023 e autorizar a adoção, pela Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das deliberações ora aprovadas.

23 Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta
Contador CRC RJ – 124459/O

* * *