

São Paulo, 18 de janeiro de 2024.

À

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores

Ref.: **Comunicado ao Mercado - Esclarecimento de consultas B3/CVM - Ofício nº 027/2024-SLS**

1. A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Vórtx**" ou "**Administradora**"), na qualidade de administradora do **HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.248.180/0001-96 ("**Fundo**"), vem, por meio da presente manifestação, apresentar os esclarecimentos requeridos pela B3.

2. No dia 08 de janeiro de 2024, a Vórtx recebeu o Ofício nº 027/2024-SLS ("**Ofício**") solicitando o que segue:

*"Considerando os termos da assembleia geral ordinária do Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário ("**Fundo**"), realizada em 20/09/2023, que reprovou as contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31/12/2022, solicitamos informar: (i) os motivos da deliberação e (ii) as medidas a serem tomadas pela Administradora, tendo em vista as justificativas para a não aprovação das referidas demonstrações financeiras"*

3. Nesse sentido, seguem abaixo os esclarecimentos solicitados:

(i) informar os motivos da deliberação;

4. Em atendimento ao quanto solicitado, a Administradora esclarece que a razão da deliberação pela não aprovação das demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 31/12/2022 (**DFs de 2022**) pela maioria dos cotistas presentes na assembleia geral ordinária do Fundo realizada em 20/09/2023 foi o fato de o relatório de



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

auditoria apresentar abstenção de opinião, estando a ata da referida assembleia e as DFs de 2022 disponíveis para consulta por meio sistema FundosNet.

5. A Vórtx destaca que a elaboração das DFs de 2022 foi realizada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento e que atuou em observância a seu dever fiduciário.

6. A Administradora pontua, ainda, que disponibilizou aos auditores independentes Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S., responsáveis pela auditoria das DFs de 2022 ("Auditores"), todos os documentos solicitados, incluindo, mas não se limitando, a evidências de recebimento dos valores previstos até e posteriormente a dezembro de 2022, memórias de cálculo dos ativos e atas dos comitês de precificação, e prestou todos os esclarecimentos cabíveis para contribuir com os trabalhos de auditoria.

7. Ainda, a Vórtx ressalta que realizou múltiplas reuniões com os Auditores para esclarecer suas dúvidas, tendo incluído os demais prestadores de serviços do Fundo em diversas oportunidades para melhor explicar questões técnicas, principalmente envolvendo a avaliação dos ativos do Fundo, e apresentou variadas soluções para que não houvesse a emissão de um parecer dos Auditores com modificação de opinião em relação às DFs de 2022.

8. Não obstante a observância rigorosa da regulamentação aplicável pela Administradora e os seus melhores esforços envidados na condução da auditoria do Fundo, os Auditores foram irredutíveis na decisão de emissão do relatório de auditoria com abstenção de opinião. Assim, a decisão de abster-se de emitir uma opinião nas DFs 2022 não foi tomada por falta de zelo ou diligência por parte da administração fiduciária da Vórtx. Ao contrário, foi resultado de circunstâncias específicas que impactaram a capacidade dos Auditores em expressar uma opinião sobre a adequação das demonstrações financeiras em conformidade com as normas contábeis aplicáveis.

(ii) informar as medidas a serem tomadas pela administradora, tendo em vista as justificativas para a não aprovação das referidas demonstrações financeiras.

9. Diante do exposto, a Administradora entendeu a necessidade de contratação de auditores independentes que prestassem serviço tanto para a auditoria do Fundo quanto para a auditoria da devedora dos títulos que motivaram a insegurança dos Auditores, neste caso, a Gramado Parks S.A., tendo esta providência já sido tomada pela



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Administradora, que optou pela contratação da Grant Thornton Auditores Independentes (“GT”).

10. Contudo, é importante observar que, dadas as limitações temporais e a complexidade do processo de auditoria, os novos auditores irão focar exclusivamente na auditoria das demonstrações financeiras referentes ao exercício de 2023, sendo o objetivo da Vórtx que todos os pontos endereçados pelos Auditores das DFs 2022 como “Base para abstenção de opinião” sejam cuidadosamente analisados pelos novos auditores para que seja possível superá-los.

11. Com este intuito, informamos que já foram realizadas reuniões com a GT com o objetivo de compartilhar as ações que estão sendo tomadas por esta Administradora para fornecer conforto suficiente para que seja possível a emissão de um parecer de auditoria sem abstenção de opinião. Dessa forma, além da contratação da GT para auditoria do Fundo e da devedora dos ativos detidos pelo Fundo, a Administradora e a Gestora se comprometeram a realizar a contratação de terceiros (como um avaliador independente para os ativos do Fundo) caso a GT entenda ser necessário.

12. Vale ressaltar que a Administradora tomou a medida detalhada acima visando garantir a qualidade e precisão na revisão das informações financeiras do Fundo, evitando atrasos significativos em sua divulgação no presente exercício.

13. Sem prejuízo do acima exposto, a Vórtx, na qualidade de Administradora, reafirma o seu compromisso fiduciário perante os investidores e o mercado, garantindo a regular execução de auditorias independentes anuais em seus fundos e a total transparência nesses processos.

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

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP