

São Paulo, 24 de setembro de 2024

À

**B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos

A/C Sr. Heitor Lucas Maurici Gomes

**c.c.: CVM - Comissão de Valores Mobiliários**

Sr. Bruno de Freitas Gomes - Superintendência de Supervisão de Securitização

Sra. Cynthia Barião da Fonseca Braga - Gerência de Supervisão de Securitização

**Ref.: Ofício 1520/2024-SCF de 10/09/2024 (“Solicitação de Esclarecimentos”)**

Prezado Sr Heitor Lucas Maurici Gomes,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº. 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 22.610.500/0001-88 (“Vórtx” ou “Administradora”), na qualidade de administradora do **TORDESILHAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.230.870/0001-18 (“FII Tordesilhas” ou “Fundo”), vem, em resposta ao Ofício 1520/2024-SCF de 10/09/2024, esclarecer o quanto segue da Solicitação de Esclarecimento abaixo:

**Tendo em vista a ressalva apresentada pela Conatus Auditores Independentes S.S. nas Demonstrações Financeiras do Tordesilhas EI Fundo de Investimento, referentes ao exercício social de 2023, entregues em 09/09/2024, solicitamos informar as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar a ressalva apontada, bem como o cronograma de implantação dessas medidas:**

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

Dito isso, acreditamos ser necessário discorrer sobre os fatos para apresentar a atuação da Vórtx com o gestor do Fundo durante todo o processo de publicação das Demonstrações Financeiras, conforme melhor detalhado abaixo.

1. Em dezembro de 2023 foi contratada pelo Gestor e pela Vórtx a Conatus Auditores Independentes S.S. (“Auditor Independente”) para a realização da auditoria e emissão do respectivo parecer acerca das Demonstrações Financeiras da companhia investida Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda (“Land Tordesilhas LTDA” ou “Investida”) e do Fundo, respectivamente, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, conforme previsto em seu Regulamento e na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor;



2. Na proposta do Auditor Independente com a Investida ficou estipulado o prazo de emissão das demonstrações financeiras para março/2024;
3. Ressalta-se que uma das razões para a Vórtx realizar a contratação do Auditor Independente foi que o mesmo também fora contratado para auditar a Land Tordesilhas LTDA no mesmo exercício, a fim de facilitar a dinâmica e trazer mais celeridade aos processos de auditoria, conforme mencionado no item 1.
4. Entretanto, o atraso na emissão das demonstrações financeiras de um dos investimentos do Fundo (FII Serra Verde), somado à impossibilidade de conclusão do processo de auditoria da Land Tordesilhas LTDA, fez com que o Auditor Independente do Fundo realizasse a emissão de parecer com Ressalva, já que considerou que não havia evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre as mesmas e sobre o cálculo do valor justo;
5. Visto que as demonstrações financeiras da Land Tordesilhas LTDA, apesar de todas as cobranças da Vórtx, não haviam sido emitidas no prazo estipulado do item 2, em 03 de abril de 2024 a Administradora realizou notificação extrajudicial para o gestor requerendo, em caráter imediato, a apresentação das demonstrações financeiras da Investida do Fundo e não obteve retorno;
6. A Administradora ressalta que efetuou o devido acompanhamento dos trabalhos de auditoria do Fundo, com efetiva atuação para que fossem realizadas reuniões de esclarecimentos entre os prestadores de serviços, bem como a apresentação de prontas e tempestivas respostas e disponibilização de todas as informações e documentos que lhe cabiam.
7. Não obstante a observância rigorosa da regulamentação aplicável pela Administradora e os seus melhores esforços envidados na condução da auditoria, o Auditor Independente apresentou opinião com ressalvas em seu relatório sobre as Demonstrações Financeiras, sendo a base para tal opinião, detalhadamente exposta no relatório publicado pelo Fundo Tordesilhas, a seguinte: **(i) Ações de companhias fechadas; (ii) Participação em cotas de fundo de investimentos; (iii) Demonstrações financeiras de fundos de investimentos;**
8. Assim, a Administradora mapeou as seguintes medidas a serem tomadas por esta para endereçar a ressalva apontada, bem como o cronograma de implantação dessas medidas:

**(i) Ações em companhias fechadas**

*Conforme descrito na nota explicativa nº 6.c, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía investimento no Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda., no montante de R\$ 46.819 mil, representando 20,27% do patrimônio líquido do Fundo. Até o término de nossos exames, a auditoria das respectivas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não haviam sido concluídas. Como consequência, não foi possível mensurar possíveis efeitos na posição patrimonial e no resultado auferido do Fundo investido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 do Fundo.*



**Ações Vórtx:** A Administradora está em comunicação constante com o Gestor do Fundo para atualizações quanto a emissão das demonstrações financeiras da Investida. A comunicação também se estende ao Auditor Independente, requerendo cronograma com a expectativa da data de emissão. Caso a Vórtx não receba as demonstrações financeiras da Investida referente a 31 de dezembro de 2023 até dezembro de 2024, tal fato poderá impactar a emissão das demonstrações financeiras do Fundo de 31 de dezembro de 2024 e o assunto será levado para a Comissão de Administração Fiduciária (fórum de governança interno sobre deliberações e assuntos relevantes da Vórtx) para análise e tomada de decisão sobre como dar transparência aos cotistas.

Ainda, a Administradora junto ao Gestor, acompanhará quinzenalmente o andamento da auditoria da Investida de 31 de dezembro de 2024, visando sua disponibilização em linha com o prazo de emissão das demonstrações financeiras do Fundo.

### **(ii) Participação em cotas de fundo de investimentos**

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

**Ações Vórtx:** Visto que os exercícios sociais dos fundos de investimento são diferentes entre si, a Administradora continuará buscando, em conjunto com o Gestor do Fundo que também é o Gestor do Fundo Investido R Cap 1810 FII, a obtenção de documentos adicionais do que possam dar conforto ao auditor do Fundo em tempo hábil ao atendimento da auditoria.

### **(iii) Demonstrações financeiras de fundos de investimentos**

*Conforme mencionado em nota explicativa nº 6.a, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía cotas no Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário no montante de R\$ 6.380 mil, representando 2,76% do patrimônio líquido do Fundo. As demonstrações contábeis correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes, e o relatório emitido em 4 de setembro de 2024, continha ressalvas sobre os seguintes assuntos: (i) saldos iniciais reapresentados e não auditados; e (ii) demonstrações financeiras da companhia investida "Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A" com ressalvas, e parágrafo de ênfases sobre incerteza significativa e sobre o pedido de recuperação judicial realizado pela Companhia investida e suas controladas; e ênfases sobre incerteza significativa quanto a capacidade de continuidade operacional e Alienação fiduciária das ações detidas pelo Fundo. Como consequência, não foi possível*



*mensurar possíveis efeitos na posição patrimonial e no resultado auferido do Fundo investido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 do Fundo*

**Ações Vórtx:** A Vórtx e o Gestor também atuam como administradora e gestora do Fundo *Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário* (“Fundo Investido”), respectivamente. Dito isso, buscando celeridade no processo de auditoria, foi contratado a mesma auditoria para o Fundo Investido bem como para a investida *“Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.”*.

Vale ressaltar que em consonância com seu dever fiduciário, a Vórtx segue em contato com o Gestor afim de acompanhar as ações que este vem tomando referente aos ativos da carteira do Fundo.

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

Atenciosamente,

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

