

São Paulo, 25 de outubro 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 1844/2024-SCF de 17/10/2024 ("Solicitação de esclarecimentos sobre notícia veiculada na imprensa")

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 1844/2024-SCF de 17/10/2024 ("Ofício"), esclarecer o quanto segue da Solicitação de Esclarecimento abaixo:

1. **Pedido**

1.1. Conforme solicitação contida no próprio Ofício, são transcritos abaixo os questionamentos apresentados pela B3:

"Em notícia veiculada pelo jornal E-Investidor Estadão, em 17/10/2024, sob o título "FII vende imóveis "a preço de banana", perde R\$ 200 milhões e evita explicações", consta, entre outras informações que o fundo:

- 1. No relatório gerencial, divulgado no dia 2 de setembro, o fundo informou a alienação do Resort do Lago por R\$ 4,6 milhões e Kawana Residence por R\$ 5,4 milhões, por meio da Land Tordesilhas, uma das empresas investidas pelo fundo. Ambos empreendimentos são de multipropriedade e custaram ao Tordesilhas El cerca de R\$ 79,19 milhões e R\$ 38,38 milhões, respectivamente.*
- 2. A venda, porém, foi realizada por um valor 15% menor em relação ao investimento inicial, e com pagamento facilitado em 24 parcelas, além de uma*



entrada à vista que representa somente 10% do valor total dos empreendimentos.

3. *A data da venda, a identificação do comprador, a justificativa do valor, o porquê das garantias não serem executadas e a escolha das condições de pagamento não foram esclarecidas pela gestora no relatório de venda.”*

1.2. Dessa forma, cumpre à Vòrtx esclarecer, em linhas gerais: (a) a data da venda; (b) a identificação do comprador; (c) a justificativa do valor; (d) o porquê das garantias não serem executadas; e (e) e a escolha das condições de pagamento.

1.3. A presente manifestação terá como objeto trazer os esclarecimentos aos questionamentos apresentados pela B3, conforme passaremos a expor abaixo.

2. RESPOSTA ÀS SOLICITAÇÕES

2.1. Em benefício da didática, serão apresentados os esclarecimentos do status de ambos os investimentos (Resort do Lago e Kawana Residence) de forma segregada mais adiante. Antes, contudo, é importante contextualizar a situação de ambos os ativos no portfólio do Fundo e dessa forma, já endereçar os questionamentos aplicáveis a ambos os ativos.

2.2. Ambos os ativos vinham apresentando vendas abaixo do esperado e demandando recursos expressivos para manutenção do andamento das obras, que consumiam recursos do Fundo. Em 2023, o Fundo encontrava-se sem liquidez para fazer frente a essas despesas e, dessa forma, a falta de recursos, agravada pela necessidade de honrar custos com ações jurídicas, conforme será explicado abaixo, resultou na necessidade de vendê-los.

2.3. No Relatório Gerencial publicado em 07/07/2023, com data de referência de maio/23, já havia a informação de que a falta de recursos para as necessidades de capital impossibilitava a continuidade operacional de ambos os empreendimentos, da mesma forma que impactava a equipe comercial para realizar novas vendas, frustrando, também, a expectativa do atual cliente de receber seus apartamentos, reduzindo ainda mais o “contas a receber” e acarretando no aumento de distratos e inadimplência.

2.4. Portanto, apresentado o cenário de dificuldade de caixa dos empreendimentos, da necessidade de recurso para mantê-los e dar continuidade a essas operações, foi tomada a decisão pelo desinvestimento com a venda dos ativos.

2.5. Como os documentos das operações contêm cláusula de confidencialidade, não é possível tornar públicas todas as informações. Ambos os ativos foram vendidos em

26.03.2024 pelos valores e condições de pagamento já informados no Relatório Gerencial publicado.

2.6. Tanto o valor de venda, quanto as condições de pagamento, resultaram de negociação conduzida entre as partes, levando-se em consideração a situação já explicada de estresse financeiro, com a demanda de aporte de recursos e passivos relevantes atrelados. Tendo em vista a necessidade de recursos disponíveis para serem aportados no ativo, o comprador somente aceitou prosseguir com o negócio se as condições de pagamento não afetassem as necessidades de aporte de recursos no ativo.

2.7. Com relação à não execução de garantias, é importante lembrar que os ativos não representavam investimento em títulos de dívida, cuja inadimplência pode ser objetivamente verificada, levando à execução de garantias que possam ter sido constituídas, mas sim de participações societárias, com a assunção dos riscos e dos bônus, de modo que não havia garantia a ser executada, simplesmente por não ser aplicável ao caso. O trecho na reportagem do *"porquê das garantias não serem executadas"* não é aplicável para este caso e esse texto pode induzir o leitor a erro.

2.8. Feitas essas considerações, serão apresentados a seguir os esclarecimentos individualizados:

Resort do Lago

1.1. No decorrer de 2022 e 2023 a carteira de recebíveis do empreendimento Resort do Lago foi amplamente impactada pela saturação de projetos concorrentes na praça de Caldas Novas, Goiás, e com conseqüente paralização de obras devido à escassez de recursos projetados pelo fluxo de recebíveis de novas vendas.

1.2. O percentual vendido dos blocos A até E, que compreendem as fases 1 e 2 do projeto, que atingiu um pico de aproximadamente 70% vendido em outubro de 2022, vinha sofrendo quedas, tendo atingido cerca de 65% em janeiro de 2023 e ao redor de 60% em junho de 2023. Isso, somado a um aumento de inadimplência e distratos pelos adquirentes, resultou numa média de 65 vendas líquidas negativas em todo este período.

1.3. Para estas fases, na época da venda, o "contas a receber" representa aproximadamente R\$52,8 milhões. Além disso, o projeto conta com a possibilidade da realização de mais duas fases (blocos F e G). Por outro lado, se o empreendimento contava com a obra da fase 1 completa, para a conclusão das obras da fase 2, restava

um saldo previsto de R\$8,7 milhões e para as fases 3 e 4, o custo de obra estimado era de aproximadamente R\$94 milhões.

1.4. A operação possuía passivos de relevante impacto financeiro, dos quais destacam-se os passivos jurídicos e a dívida financeira da operação. O primeiro refere-se a processos jurídicos trabalhistas e cíveis, que somavam cerca de R\$ 76,4 milhões. Em sua maior parte, os processos trabalhistas se referem a ex-comercializadores de cotas do empreendimento que participavam do processo de venda, enquanto os processos cíveis têm origem em clientes que desejam cancelar suas compras pedindo restituição de valores pagos. O segundo, na época, representava um valor de saldo devedor de R\$60 milhões.

Kawana Residence

1.5. No caso do Kawana Residence, buscando minimizar os danos da saturação da praça comercial já mencionada acima, o parque aquático Kawana Park foi redesenhado para fornecer uma experiência mais completa comparado aos demais produtos ofertados na região, e dessa forma, contribuir com novas vendas.

1.6. Na época das negociações, estavam sendo comercializados os blocos 1 a 3, que tinham 91% de suas cotas vendidas, e representavam um total aproximado de R\$ 103,5 milhões de contas a receber. O saldo de obras remanescente para esses blocos era de aproximadamente R\$34 milhões. Por sua vez, o custo de obra estimado para as fases seguintes, ainda não iniciados, giravam em torno de R\$66 milhões.

1.7. A operação também detinha dois passivos de relevante impacto financeiro: os passivos jurídicos e a dívida financeira. O primeiro refere-se a processos jurídicos trabalhistas e cíveis, que giravam em torno de R\$ 29,3 milhões. Da mesma forma, em sua maior parte, os processos trabalhistas se referem a ex-comercializadores de cotas do empreendimento que participavam do processo de venda, enquanto os processos cíveis têm origem em clientes que desejam cancelar suas compras pedindo restituição de valores pagos. O segundo, representava na época um valor de saldo devedor de R\$121,7 milhões.

1.8. É importante ressaltar que os recebimentos não faziam frente às necessidades de caixa impostas pelo empreendimento, dado o descasamento entre o recebimento e o consumo de recursos, de modo que demandariam aportes do Fundo para continuidade das obras.

1.9. Enfatizamos que a Vórtx e a gestora sempre prezaram e continuam a defender o interesse de seus investidores. Entendemos que a não distribuição de dividendos e a

remarcação dos ativos do Fundo gerou frustração aos cotistas, no entanto, isso não significa que a venda desses ativos não tenha sido realizada no melhor interesse dos cotistas e do Fundo.

1.10. Sendo o que lhe cumpria, a Administradora subscreve, permanecendo à disposição para prestar eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

