

São Paulo, 30 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 1790/2024-SCF de 10/10/2024

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 **VERSALHES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.244.015/0001-42 (“FII Versalhes”), vem, em resposta ao Ofício 1790/2024-SCF de 10/10/2024 (“Ofício”), esclarecer o quanto segue.

1. Pedido

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

*“Tendo em vista a ressalva apresentada pela **UHY BENDORAYTES & Cia Auditores Independentes** nas Demonstrações Financeiras do **Versalhes Recebíveis Imobiliários – Fundo De Investimento Imobiliário**, referentes ao exercício social de 30/06/2024, entregues em 02/10/2024, solicitamos informar as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar a **ressalva** apontada, bem como o cronograma de implantação dessas medidas.”*

2. Esclarecimentos

2.1. Cumpre à Vórtx ressaltar que, no seu papel de Administradora do FII Versalhes, atua em linha com seu compromisso fiduciário perante os investidores e o mercado, garantindo total transparência.

2.2. Dito isso, salientamos que as ressalvas levantadas pelo auditor independente foram ocasionadas pelas qualificações contidas nas demonstrações financeiras de fundos investidos, conforme transcrito abaixo:



- **Trecho do relatório do auditor:**

“Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía investimento em cotas do fundo R Cap 1810 Fundo de Investimento Imobiliário (R Cap 1810 FII), no montante de R\$ 23.231 mil, que representam aproximadamente 7,39% do seu patrimônio líquido. Em 26 de setembro de 2024, emitimos o relatório de auditoria referente as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2024, contendo abstenção de opinião pela falta das demonstrações financeiras de seus fundos investidos.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía investimento em cotas do fundo R Capital Seletus Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior (R Cap Seletus FIM), no montante de R\$ 17.058 mil, que representam aproximadamente 5,42% do seu patrimônio líquido. Em 26 de setembro de 2024, emitimos o relatório de auditoria referente as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2024, contendo opinião com ressalvas referentes a investimento em cotas de fundos de investimento, cédula de crédito bancário e outros valores a receber.”

2.3. Nesse sentido, esclarecemos que os fundos R Cap 1810 Fundo de Investimento Imobiliário (“FII 1810”) e R Capital Seletus Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior (“FIM Seletus”) são administrados por outras instituições que não a Vórtx.

3. **Ações tomadas pela Vórtx:**

3.1. Destacamos que a Vórtx adota, como princípio norteador, uma postura colaborativa e transparente, contando com o compromisso, a diligência e a cooperação de seus parceiros comerciais para garantir o atendimento robusto e consistente de todos os questionamentos e solicitações oriundos das autoridades regulatórias competentes.

3.2. Dessa forma, apesar de não ser a instituição administradora do FII 1810 e de não ser mais a instituição administradora do FIM Seletus (tendo deixado de ser administradora desse fundo em 01 de outubro de 2024), e tendo em vista que (i) os recursos do FII Versalhes são geridos pela R Capital Asset Management Investimentos S.A. (“R Capital”), e (ii) a R Capital é a gestora do FII 1810 e do FIM Seletus, a Vórtx buscou esclarecimentos e informações sobre as ressalvas para verificação das medidas que poderiam ser tomadas, bem como o cronograma de implantação de tais medidas.

- **ressalva referente ao investimento em cotas do FII 1810**

3.3. Com relação ao investimento em cotas do FII 1810, foi esclarecido que este fundo investe majoritariamente no Talismã Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP Talismã”). O FIP Talismã, por sua vez, aloca seus investimentos majoritariamente no ativo Circuito de Compras de São Paulo SPE S.A. (“CDC”), que se trata de um *shopping center* localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.



3.4. Em setembro de 2022, o CDC passou por uma mudança de administração. A nova administração tem concentrado seus esforços em diversas frentes importantes de trabalho, dentre as quais destaca-se o controle financeiro. As demonstrações financeiras do CDC referentes ao exercício social de dezembro de 2022 foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers Brasil Ltda. com parecer emitido em junho de 2024. A auditoria de 2023 foi iniciada na sequência e está sendo executada pela Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda., com a expectativa de serem finalizadas em meados de novembro de 2024. Com a conclusão desse trabalho, será possível realizar a auditoria do FIP Talismã e reemitir as demonstrações financeiras do FII 1810 referentes ao exercício de junho de 2024. A expectativa e todas as sinalizações até o momento apontam para um parecer da auditoria independente sem abstenção de opinião.

- **ressalva referente ao investimento em cotas do FIM Seletus**

3.5. Quanto ao investimento em cotas do FIM Seletus, foi esclarecido que a ressalva foi devida a investimento em cotas de fundo de investimento, cédula de crédito bancário e outros valores a receber, sendo que, com relação ao primeiro, já se encerrou a posição em tal fundo de investimento. Desta forma, as demonstrações financeiras do FIM Seletus não terão mais ressalvas em decorrência de investimento em cotas de fundo de investimento.

3.6. Em relação aos investimentos do FIM Seletus em cédula de crédito bancário e outros valores a receber, foi esclarecido que se tratam de cédulas de crédito bancário devidas pela Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. e pelo Circuito de Compras de São Paulo SPE S.A., cuja cédula de crédito bancário ainda se encontra em prazo de carência. A Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A., por sua vez, é uma sociedade que requereu Recuperação Judicial em abril de 2023. Em decorrência da recuperação judicial, o pagamento de sua cédula de crédito bancário obedecerá a aprovação do plano de recuperação judicial.

4. Conclusão:

Ante o exposto, fica demonstrado que a Administradora e a gestora do FII Versalhes estão, de forma atenta e diligente, em linha com as suas respectivas obrigações legais e regulatórias, realizando o devido acompanhamento para que as próximas demonstrações financeiras do FII Versalhes, relativas ao próximo exercício social, tenham parecer do auditor independente, sem qualquer ressalva.

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.

