

São Paulo, 31 de julho de 2024.

À

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3")

Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores

A/C Sr. Heitor Lucas Maurici Gomes

Ref.: Ofício 1197/2024-SCF de 17/07/2024 -Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. | Solicitação de esclarecimentos ("Ofício")

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 fundo **DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.087.810/0001-37 ("Fundo Devant"), vem, por meio da presente manifestação, apresentar esclarecimentos acerca dos apontamentos feitos no Ofício.
2. No dia 17 de julho de 2024, a Vórtx recebeu o Ofício enviado pela Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores da B3 acerca da ressalva apresentada pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda ("Auditores") nas Demonstrações Financeiras do Fundo Devant referentes ao exercício social de 2023 ("Demonstrações Financeiras"), entregues em 15/07/2024, e solicitando que sejam informadas as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar a ressalva apontada, bem como o cronograma de implantação dessas medidas.
3. Em atendimento ao quanto solicitado por essa D. Superintendência, a Vórtx esclarece, preliminarmente, que realizou a elaboração das Demonstrações Financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento e que atuou em observância a seu dever fiduciário.
4. A Administradora pontua que deixou à disposição dos Auditores todos os documentos solicitados, incluindo, mas não se limitando, a evidências de recebimento dos valores previstos até e posteriormente a dezembro de 2023, memórias de cálculo dos ativos e atas dos comitês de precificação e prestou todos os esclarecimentos cabíveis para contribuir com os trabalhos de auditoria.
5. Ressalta-se que uma das razões para contratação dos Auditores foi que os mesmos também foram contratados para auditar uma das importantes devedoras dos títulos



detidos pelo Fundo Devant, neste caso, a Gramado Parks S.A. ("CRIs"), que se encontra em processo de recuperação judicial, a fim de facilitar a dinâmica e trazer mais celeridade aos processos de auditoria.

6. Ainda, a Vórtx ressalta que realizou reuniões com os Auditores para esclarecer suas dúvidas, tendo incluído os demais prestadores de serviços do Fundo Devant para melhor explanar questões técnicas, principalmente envolvendo a avaliação de ativos, para que houvesse a adequada emissão do parecer de auditoria, entretanto, vale ressaltar que visto que as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 foram emitidas com abstenção de opinião referente a posição de parte relevante de seus ativos e, conseqüentemente, com impacto no resultado do Fundo, os Auditores ficou impossibilitado de emitir o seu relatório sem a ressalva referente ao saldo inicial de 2023. Ainda, conforme observado por toda a indústria de fundos, visto que não há exercício social estipulado para os fundos de investimento financeiros, há grandes possibilidades de descasamento entre exercícios sociais entre fundos investidores e investidos.

7. Não obstante a observância rigorosa da regulamentação aplicável pela Administradora e os seus melhores esforços envidados na condução da auditoria, os Auditores apresentaram opinião com ressalvas em seu relatório sobre as Demonstrações Financeiras, sendo a base para tal opinião, detalhadamente exposta no relatório publicado pelo Fundo Devant, a seguinte:

- (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) - Saldos de abertura (resultado);
- (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) - Valores correntes; e
- (iii) Defasagem das demonstrações contábeis auditadas dos Investimentos em cotas de Fundos de Investimento.

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:

Em relação ao item (i) da ressalva apontada acima, a Vórtx entende que não há medida específica a ser tomada, visto que se trata de saldo de abertura do exercício de 2023 que "carrega" pontos das demonstrações financeiras de fechamento de 2022. Assim, considerando que no próximo exercício esses saldos não trarão impacto, o tema não demanda ação específica da Vórtx.

Não obstante, a Vórtx entende que as medidas a serem adotadas para endereçar a ressalva apontada no item (ii) acima também contribuirão, de forma indireta,



para mitigação do risco de novas ocorrências similares às listadas no item (i). Em busca contínua por melhorias, revisamos o Manual de Marcação a Mercado e estamos revisitando processos de controle de Risco de Crédito. Adicionalmente, ao longo do exercício de 2024 serão realizados treinamentos para aprimorar aspectos relacionados à precificação de ativos, tais como o cálculo de provisão para devedores duvidosos, assim como envidaremos os melhores esforços, junto à gestora do Fundo, para que o fluxo de informações seja mais tempestivo.

Com relação ao ponto (iii) a Administradora entende que não há plano de ação a ser criado, como trazido no item "6" acima, visto que os exercícios sociais entre os fundos de investimento são diferentes, a Administradora buscará em conjunto com a gestora do Fundo a obtenção de documentos adicionais dos fundos investidos que possam dar conforto ao auditor do Fundo em tempo hábil ao atendimento da auditoria.

9. 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.

10. 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.

