

São Paulo, 16 de Maio de 2025

À  
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão  
Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos  
A/C Sr. Heitor Lucas Maurici Gomes

**Ofício 710/2025-SCF de 25/04/2025-Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. | Solicitação de esclarecimentos ("Ofício")**

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 **DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.087.810/0001-37 ("FII Devant" ou "Fundo"), vem, em resposta ao Ofício 710/2025-SCF de 28/04/2025 ("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 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda nas Demonstrações Financeiras do FII Devant referentes ao exercício social de 2024, entregues em 07/04/2025, 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 Fundo, atua em linha com seu compromisso fiduciário perante os investidores e o mercado, garantindo total transparência.

2.2. Dito isso, acreditamos ser necessário salientar que as ressalvas levantadas pelo auditor independente foram ocasionadas pelas qualificações contidas nas demonstrações financeiras do fundo investido.

2.3. Dessa forma, a Administradora mapeou as seguintes medidas a serem tomadas por esta para endereçar as ressalvas apontadas, bem como o cronograma de implantação dessas medidas:

i. **Cotas de fundos de investimento administrado por outra instituição**

• **Trecho do relatório do auditor:**

*"Conforme Nota Explicativa nº 5.b às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha investimentos em cotas do R Cap 1810 Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo investido") no montante de R\$ 2.498 mil, que*



representavam 0,19% do seu patrimônio líquido. As demonstrações contábeis do Fundo investido relativas a 30 de junho de 2024, foram emitidas em 26 de setembro de 2024, com abstenção de opinião, relacionada à ausência das demonstrações contábeis auditadas dos Fundos investidos. Em período subsequente, houve fato relevante do Fundo Investido divulgado em 30 de janeiro de 2025, no qual informa a reprecificação das suas cotas, em decorrência do ajuste a valor justo das cotas do seu principal ativo "Talismã Fundo de Investimento em Participações", com base em laudo de avaliação com data base 29 de dezembro de 2023, o qual gerou a perda no investimento do Fundo de R\$ 24.137 mil, representando (145,68) % do resultado do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, para os quais não foi possível por meio de procedimentos persuasivos de auditoria concluirmos sobre a valorização das cotas do Fundo investido",

- **Ações tomadas pela Vórtx:**

Considerando que o fundo R Cap 1810 FII é administrado por outra instituição, e que as qualificações nas opiniões das suas últimas demonstrações financeiras decorreram de ressalvas apresentadas nas demonstrações financeiras, a Vórtx comunicou o Gestor, responsável pela gestão da carteira do Fundo, para que avalie a composição do portfólio e os potenciais impactos decorrentes da exposição aos referidos fundos.

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.**

