

São Paulo, 29 de novembro de 2023

**CONSULTA FORMAL DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP
CNPJ SOB O N° 38.456.598/0001-09**

PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL INICIADO EM 29 DE NOVEMBRO DE 2023

Prezado Cotista,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de administradora do Fundo ("Vórtx" ou "Administradora"), vem, por meio desta CONSULTA FORMAL, nos termos da regulamentação em vigor e do regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP., inscrito no CNPJ sob o n.º 38.456.598/0001-09 ("Regulamento" e "Fundo", respectivamente).

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL:

(a) Aprovar a proposta de manutenção do Fundo, nos seguintes termos e condições:

- i) Prorrogar o prazo de duração do Fundo, pelo período de 6 (seis) meses, nos termos do Artigo 1º, §2º do Regulamento do Fundo ("Regulamento"), podendo tal prazo ser prorrogado por igual período mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada a critério da Administradora, nos casos em que houver, em andamento, operações com relação aos ativos do Fundo e/ou processos judiciais que envolvam o Fundo;
- ii) Aprovar a redução temporária da remuneração da ROOFTOP TECNOLOGIA DE ATIVOS LTDA. ("Consultor Imobiliário"), inscrita no CNPJ sob o n.º 37.209.138/0001-05, ("Consultor Imobiliário"), de 1,5% para 0,75% diminuindo também o mínimo mensal de



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

R\$30.000,00 (trinta mil reais) para R\$15.000,00 (quinze mil reais), pelo período de 01 de janeiro de 2024 até 31 de julho de 2024, de forma que, por se tratar de uma deliberação extraordinária e temporária, o regulamento não será alterado.

iii) Aprovar o pagamento da remuneração extraordinária, a ser paga ao Consultor Imobiliário, na hipótese em que o Consultor Imobiliário realizar a venda de todos os ativos do Fundo e conclusão de todos os processos judiciais nos quais o Fundo esteja envolvido, seja como parte ou contraparte, durante o período de prorrogação do prazo de duração do Fundo, correspondente ao valor de redução da taxa de consultoria imobiliária pelo período de 01 de janeiro de 2024 até 31 de julho de 2024 ("Taxa de Consultoria Extraordinária");

iv) Após o período de prorrogação do prazo de duração do Fundo, na hipótese em que o Consultor Imobiliário não realizar a venda de todos os ativos do Fundo, os Cotistas declaram-se cientes que, nos termos do Regulamento do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a efetivação do mencionado condomínio, mediante o pagamento por parte dos condôminos de todas as despesas relacionadas à sua constituição,, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento.

v) Ainda, após o período de prorrogação do prazo de duração do Fundo, na hipótese em que houver em curso, ações judiciais em que o Fundo seja parte, os cotistas declaram-se cientes desde já que deverão assumir o polo passivo/ativo das demandas existentes à época e futuras, arcando com todos os custos de despesas judiciais, incluindo, mas não se limitando aos custos com honorários advocatícios, custas judiciais e eventuais condenações, isentando a Administradora, de qualquer responsabilidade neste sentido.

Os documentos relativos à Consulta Formal, o regulamento com as alterações propostas, bem como a carta resposta estarão disponíveis para apreciação dos Cotistas (i) na sede da Administradora, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 3º andar, Pinheiros; (ii) na página do site da Administradora; (iii) no sistema de envio de documentos disponível na página da CVM; e (iv) anexo a esta Consulta Formal.

PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL

Quórum: Esclarece-se que, em observância ao disposto no Artigo 20, §1º da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 (“ICVM nº 472”) as deliberações acima dependem da aprovação da maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Direito de Voto: Nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável, (i) cada Cota subscrita corresponderá a 1 (um) voto; (ii) terão qualidade para deliberar sobre as matérias objeto da presente Consulta Formal os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano; (iii) não podem votar e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas consideradas partes relacionadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (f) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (iv) os Cotistas deverão informar à Administradora qualquer situação que os coloque em conflito de interesses em relação a qualquer matéria objeto de deliberação por meio da presente Consulta Formal, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses, enquanto permanecer o conflito. Não se aplica a vedação prevista no inciso (iii) quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem tais pessoas; ou (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria

assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Manifestação: A Carta Resposta, constante do **Anexo II** abaixo, contendo voto proferido pelo próprio Cotista, por seu procurador ou representante legal, deverá ser acompanhado de documentação oficial completa de identificação e/ou comprovando poderes de representação. Os custodiantes dos respectivos cotistas poderão receber as orientações de voto de seus clientes cotistas de forma eletrônica (inclusive via pdf), observadas as instruções dispostas no passo 3 do Anexo I abaixo.

Prazo e Apuração: A presente Consulta Formal **deverá ser respondida até as 23:59 horas do dia 14 de dezembro 2023**, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado no dia 15 de dezembro de 2023 e comunicado aos cotistas por meio de termo de apuração da consulta formal a ser divulgado pela Administradora. Caso todos os Cotistas apresentem sua manifestação antes do prazo previsto para encerramento da Consulta Formal, esta poderá ser encerrada antecipadamente com o envio do termo de apuração pela Administradora.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços eletrônicos abaixo mencionado. Caso V.Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Administradora, pelos meios indicados a seguir:

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: assembleiasfundos@vortex.com.br; fundos@vortex.com.br

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ANEXO I

EXERCÍCIO DE VOTO EM CONSULTA FORMAL

INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO:

Passo 1: Preencher todos os campos da CARTA RESPOSTA

1.1. Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: “A Favor”, “Contra” ou “Abstenção”

Passo 2: Imprimir o voto e assinar.

Passo 3: Digitalizar e enviar o voto para a Administradora por e-mail para **assembleiasfundos@vortex.com.br** junto com cópia de documentação oficial do Cotista ou imputar o voto na plataforma eletrônica disponibilizada pela Administradora conforme convocação recebida por e-mail, **até as 23:59 horas do dia 14 de dezembro de 2023.**

INSTRUÇÕES GERAIS:

Os cotistas do Fundo poderão participar da Consulta Formal ora realizada, por si, seus representantes legais ou procuradores, apresentando juntamente com a Carta Resposta os seguintes documentos:

- (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto;
- (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);
- (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is).

Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.



ANEXO II
MODELO DE CARTA RESPOSTA

Data: / / 2023

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome Completo/ Razão Social do Cotista:

CPF/CNPJ:

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em 29 de novembro de 2023 ("Consulta Formal"), apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Consulta Formal, no sentido de aprovar, não aprovar ou abster-me quanto a:

(b) Aprovar a proposta de manutenção do Fundo, nos seguintes termos e condições:

i) Prorrogar o prazo de duração do Fundo, pelo período de 6 (seis) meses, nos termos do Artigo 1º, §2º do Regulamento do Fundo ("Regulamento"), podendo tal prazo ser prorrogado por igual período mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada a critério da Administradora, nos casos em que houver, em andamento, operações com relação aos ativos do Fundo e/ou processos judiciais que envolvam o Fundo;

vi) Aprovar a redução temporária da remuneração da ROOFTOP TECNOLOGIA DE ATIVOS LTDA. ("Consultor Imobiliário"), inscrita no CNPJ sob o nº 37.209.138/0001-05, ("Consultor Imobiliário"), de 1,5% para 0,75% diminuindo também o mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais) para R\$15.000,00 (quinze mil reais), pelo período de 01 de janeiro de 2024 até 31 de julho de 2024, de forma que, por se tratar de uma deliberação extraordinária e temporária, o regulamento não será alterado.

vii) Aprovar o pagamento da remuneração extraordinária, a ser paga ao Consultor Imobiliário, na hipótese em que o Consultor Imobiliário realizar a venda de todos os ativos



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

do Fundo e conclusão de todos os processos judiciais nos quais o Fundo esteja envolvido, seja como parte ou contraparte, durante o período de prorrogação do prazo de duração do Fundo, correspondente ao valor de redução da taxa de consultoria imobiliária pelo período de 01 de janeiro de 2024 até 31 de julho de 2024 ("Taxa de Consultoria Extraordinária");

viii) Após o período de prorrogação do prazo de duração do Fundo, na hipótese em que o Consultor Imobiliário não realizar a venda de todos os ativos do Fundo, os Cotistas declaram-se cientes que, nos termos do Regulamento do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a efetivação do mencionado condomínio, mediante o pagamento por parte dos condôminos de todas as despesas relacionadas à sua constituição,, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento.

ix) Ainda, após o período de prorrogação do prazo de duração do Fundo, na hipótese em que houver em curso, ações judiciais em que o Fundo seja parte, os cotistas declaram-se cientes desde já que deverão assumir o polo passivo/ativo das demandas existentes à época e futuras, arcando com todos os custos de despesas judiciais, incluindo, mas não se limitando aos custos com honorários advocatícios, custas judiciais e eventuais condenações, isentando a Administradora, de qualquer responsabilidade neste sentido.

A Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

Nome do cotista:

E-mail:



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR

VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP