

São Paulo, 11 de novembro de 2020

REF.: CONSULTA FORMAL DO TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, INSCRITO NO CNPJ/MF SOB O Nº 30.230.870/0001-18 (“Fundo”)

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/MF sob n.º 22.610.500/0001-88 (“Vórtx” ou “Administradora”), vem, por meio desta **CONSULTA FORMAL**, nos termos do artigo 32 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), consultá-lo acerca das seguintes matérias de deliberação dos cotistas do Fundo:

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL

I – Aprovação de Aquisição de Ativos com Conflito de Interesses

(a) A autorização para aquisição, pelo Fundo, nos limites da Política de Investimentos, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”) ou outros títulos e valores imobiliários de dívida, ou híbridos classificáveis como Ativos Imobiliários nos termos do Regulamento do Fundo, que sejam geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pela Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Gestor”) e/ou por pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Gestor ou em que quaisquer sócios do Gestor tenham participação societária, sobretudo pela Forte Securitizadora S.A., desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor, previamente à realização da transação (“Partes Ligadas”), observados os seguintes critérios:

- (i) contar com garantia real e/ou alienação fiduciária de quotas/ações da companhia que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo, possua valor corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo ativo;
- (ii) ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos;
- (iii) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexado a CDI;
- (iv) possuir uma remuneração mínima de inflação (IGP-M, IPCA, INCC ou IGP-DI) + 3% ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, remuneração mínima de 100% do CDI.

(b) A autorização para a aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, conforme definido no Regulamento do Fundo que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento, carteiras administradas e demais veículos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas a eles ligadas, observados, no que aplicável for ao tipo de ativo e à transação, os

mesmos critérios de elegibilidade descritos no item “a” acima bem como a Política de Investimentos do Fundo;
e

(c) A autorização para a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM nº 472, administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por partes a eles ligadas, sobretudo pela Devant Asset Investimentos Ltda., os quais estão listados no Anexo I à presente Consulta Formal, e desde que as políticas de investimento de referidos fundos sejam compatíveis com a política de investimento do Fundo.

II – Alteração do Regulamento do Fundo

(a) A aprovação da alteração do *Capítulo III – Da Remuneração do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços* do Regulamento do Fundo para fins de alteração do método de apuração, cálculo e valor da Taxa de Administração Taxa de Performance, a ser válida a partir do mês subsequente ao de aprovação da presente ata, passando referidos artigos a vigorar com o seguinte teor:

“CAPÍTULO III – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 8º. *Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, tesouraria, controladoria e custódia do Fundo, o Fundo pagará, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração mensal equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre: (i) o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo ou (ii) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração; em ambos os casos “(i)” e “(ii)” deverá ser observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescido de (a) R\$ 1.000,00 (mil reais) a ser pago mensalmente ao Escriturador do Fundo, e (b) R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) a ser pago mensalmente, caso seja necessária a contratação de banco liquidante (“Taxa de Administração”).*

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração (a.a.)
<i>Até R\$ 250.000.000,00</i>	<i>1,50%</i>
<i>De R\$ 250.000.000,01 até R\$ 500.000.000,00</i>	<i>1,30%</i>
<i>De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 750.000.000,00</i>	<i>1,10%</i>

De R\$ 700.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,95%
---	-------

Parágrafo 1º: Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

Parágrafo 2º: A Taxa de Administração será apropriada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades.

Artigo 9º. Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga semestralmente, até o 15º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao fechamento do semestre de referência, ou seja, Julho ou Janeiro, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance corresponderá a 20% sobre o resultado do Fundo que exceda a variação acumulada no período apurado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA/IBGE") mais 4,00% (quatro por cento) ao ano ("Benchmark"), sendo apurada pelas seguintes fórmulas:

(A) Cálculo do Resultado

$$R = \left(\frac{VC \text{ Atual} + D}{VC \text{ Base}} \right) - 1$$

Em que:

R = Resultado

VC Atual = Valor contábil da cota na data-base do cálculo da Taxa Performance.

VC Base = Valor inicial da cota utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou valor contábil da cota na data de última apuração da Taxa de Performance.

D = Rendimento distribuído por cota no período ao qual se refere o cálculo de performance.

(B) Cálculo da Taxa de Performance

$$TP = 20\% * [R - (Benchmark)] * PL$$

TP = Taxa de Performance

R = Resultado

Benchmark = Variação do IPCA do período mais 4%a.a., calculado com base em pro-rata dia.

PL = Patrimônio Líquido do dia anterior à data do cálculo da Taxa de Performance (D-1).

Artigo 10. O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.”

(b) A aprovação da alteração do Artigo 42, caput e parágrafo 1º, do Regulamento do Fundo para fins de alteração do método de apuração e cálculo de preço de novas emissões, passando referido artigo a vigorar com o seguinte teor:

“Artigo 42. Por proposta do Administrador ou do Gestor o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de Cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas, quando realizada pelos Cotistas em Assembleia Geral e observada a hipótese do Artigo 43, abaixo, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º: O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, por critério e definição do Gestor, de acordo com: (i) a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas Cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas.”

(c). A aprovação da alteração do Artigo 25, caput, do Regulamento do Fundo para fins de especificar a classificação do Fundo como produto de investimento complexo, na forma definida na autorregulamentação voltada à atividade de distribuição, que passando referido artigo a vigorar com o seguinte teor:

“Artigo 25. Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo – que, na forma da autorregulamentação da

ANBIMA aplicável à atividade de distribuição, é de Produto de Investimento Complexo – estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.”

(d) A aprovação da alteração dos parágrafos 3º e 4º do Artigo 58 do Regulamento do Fundo, relativos à data de pagamento da distribuição de rendimentos pelo Fundo e à definição dos Cotistas com direito de receber tais rendimentos:

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Artigo 58. [...]

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) Dia Útil, subsequente ao término do período de apuração.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º, acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil, subsequente ao término do período de apuração.

Os documentos relativos à Consulta Formal estarão disponíveis para apreciação dos Cotistas, nos termos do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472: (i) na sede da Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros; (ii) no endereço eletrônico <https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=30.230.870/0001-18>; (iii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; (iv) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL

Quórum: Esclarece-se que, observado o disposto no artigo 20 da Instrução CVM nº 472, que as matérias previstas no item (I) e (II) acima serão aprovadas pela maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitida do Fundo.

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, contendo voto proferido por procurador ou representante legal do Cotista deverá ser acompanhado de documentação completa comprovando poderes de representação. Os custodiantes dos respectivos cotistas poderão receber as orientações de voto de seus clientes cotistas de forma física ou eletrônica (inclusive via pdf), de acordo com os procedimentos adotados por cada custodiante.

As Cartas Resposta, preenchidas e assinadas deverão ser enviadas à Vórtx, aos cuidados da equipe jurídica de Administração de Fundos, conforme orientações contidas no Anexo I.

Prazo e Apuração: A presente Consulta Formal deverá ser respondida até as 18:00 horas o dia 27 de novembro de 2020, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado no dia 30 de novembro de 2020 e comunicado aos cotistas por meio de termo de apuração da consulta formal a ser divulgado pela Administradora.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços abaixo mencionados. 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: juridicofundos@vortex.com.br

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I

CNPJ	FUNDO
29.720.568/0001-69	R CAPITAL PRISMA FIC FIM CP
30.982.773/0001-81	R CAPITAL SOLIDUS FIC FIM
30.248.108/0001-96	HECTARE CE FII
37.087.810/0001-37	DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS FII
30.230.870/0001-18	TORDESILHAS EI FII
38.082.796/0001-41	SERRA VERDE FII
31.152.015/0001-07	HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING FII
33.827.762/0001-51	FEDERAL HIGH YIELD FII
35.449.574/0001-26	FII LOTE M2
35.434.880/0001-99	ANKARA FII DISTRESSED

ANEXO II
CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS

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: “Aprovar”, “Não Aprovar” ou “Abstenção”

Passo 2: Imprimir o voto e assinar.

Passo 3: Enviar o voto para a Administradora por correio ou e-mail, junto com cópia de documentação do cotista.

3.1. por e-mail Digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail para juridicofundos@vortex.com.br, contendo cópia de um documento de identificação oficial com foto.

3.2. Por correio, enviar para:

A/C Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, São Paulo – SP, CEP 05425-020

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 III
MODELO DE CARTA RESPOSTA

Data: / / 2020

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, São Paulo – SP, CEP 05425-020

Ref.: Consulta Formal do TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, INSCRITO NO CNPJ/MF SOB O Nº 30.230.870/0001-18 (“Fundo”).

Nome Completo: _____

CPF/CNPJ: _____

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em 11 de novembro de 2020 (“Consulta Formal”), apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Consulta Formal, no sentido de aprovar, não aprovar ou abster-se.

I – Aprovação de Aquisição de Ativos com Conflito de Interesses

(a) A autorização para aquisição, pelo Fundo, nos limites da Política de Investimentos, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”) ou outros títulos e valores imobiliários de dívida, ou híbridos classificáveis como Ativos Imobiliários nos termos do Regulamento do Fundo, que sejam geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pela Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Gestor”) e/ou por pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Gestor ou em que quaisquer sócios do Gestor tenham participação societária, sobretudo pela Forte Securitizadora S.A., desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor, previamente à realização da transação (“Partes Ligadas”), observados os critérios de elegibilidade descritos no item I.a. da Consulta Formal

☐ APROVAR ☐ NÃO APROVAR ☐ ABSTENÇÃO

(b) A autorização para a aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, conforme definido no Regulamento do Fundo que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento, carteiras administradas e demais veículos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas à eles ligadas, observados, no que aplicável for ao tipo de ativo e à transação, os mesmos critérios de elegibilidade descritos no item “a” acima bem como a Política de Investimentos do Fundo;

☐ APROVAR ☐ NÃO APROVAR ☐ ABSTENÇÃO

(c) A autorização para a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM nº 472, administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por partes à eles

ligadas, sobretudo pela Devant Asset Investimentos Ltda., os quais estão listados no Anexo I à Consulta Formal, desde que as políticas de investimento de referidos fundos sejam compatíveis com a política de investimento do Fundo.

☐ APROVAR ☐ NÃO APROVAR ☐ ABSTENÇÃO

II – Alteração do Regulamento do Fundo

(a) A aprovação da alteração do *Capítulo III – Da Remuneração do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços* do Regulamento do Fundo para fins de alteração do método de apuração, cálculo e valor da Taxa de Administração Taxa de Performance, a ser válida a partir do mês subsequente ao de aprovação da presente ata, passando referidos artigos a vigorar conforme disposto no item II.a. da Consulta Formal.

☐ APROVAR ☐ NÃO APROVAR ☐ ABSTENÇÃO

(b) A aprovação da alteração do Artigo 42, caput e parágrafo 1º, do Regulamento do Fundo para fins de alteração do método de apuração e cálculo de preço de novas emissões, passando referido artigo a vigorar conforme disposto no item II.b. da Consulta Formal.

☐ APROVAR ☐ NÃO APROVAR ☐ ABSTENÇÃO

(c) A aprovação da alteração do Artigo 25, caput, do Regulamento do Fundo para fins de especificar a classificação do Fundo como produto de investimento complexo, na forma definida na autorregulamentação voltada à atividade de distribuição, que passando referido artigo a vigorar conforme disposto no item II.c. da Consulta Formal.

☐ APROVAR ☐ NÃO APROVAR ☐ ABSTENÇÃO

(d) A aprovação da alteração dos parágrafos 3º e 4º do Artigo 58 do Regulamento do Fundo, relativos à data de pagamento da distribuição de rendimentos pelo Fundo e à definição dos Cotistas com direito de receber tais rendimentos, passando referido artigo a vigorar conforme disposto no item II.d. da Consulta Formal.

☐ APROVAR ☐ NÃO APROVAR ☐ ABSTENÇÃO

Nome do cotista:

E-mail:

Telefone: