

**TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ/ME nº 30.230.870/0001-18**

**PROPOSTA DO ADMINISTRADOR DA**  
**ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA POR MEIO DE PROCESSO DE**  
**CONSULTA FORMAL**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar – Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Administrador**”), na qualidade de administrador do **TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.230.870/0001-18 (“**Fundo**”), apresenta a Proposta do Administrador referente às matérias da ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de processo de consulta formal, nos termos do artigo 32 do Regulamento vigente do Fundo.

**Ordem do Dia e Proposta do Administrador:**

**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 Proposta da Administradora, 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”).*

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

**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.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
**Administradora**

**ANEXO I**

| <b>CNPJ</b>        | <b>FUNDO</b>                                      |
|--------------------|---------------------------------------------------|
| 29.720.568/0001-69 | R CAPITAL PRISMA FIC FIM<br>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<br>IMOBILIARIOS FII             |
| 30.230.870/0001-18 | TORDESILHAS EI FII                                |
| 38.082.796/0001-41 | SERRA VERDE FII                                   |
| 31.152.015/0001-07 | HECTARE<br>DESENVOLVIMENTO<br>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                             |