

São Paulo, 08 de janeiro de 2021.

REF.: CONSULTA FORMAL DO HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, INSCRITO NO CNPJ/MF SOB O Nº 31.152.015/0001-07 (“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, 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 26 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

Deliberar, nos termos dos termos do art. 18, inciso XII c/c o art. 34, ambos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472”), sobre:

a) A autorização para aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”) 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)** (iii) Ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexado a CDI;
- (iv)** (iv) Possuir uma remuneração mínima de inflação (IGP-M, IPCA, INCC ou IGP-DI) + 5% 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 que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Gestor, observados os mesmos critérios de elegibilidade descritos no item “a” acima; e

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

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=31.152.015/0001-07>; (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, a matéria prevista no item (I) acima será aprovada pela maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas.

Direito de Voto: Nos termos do Regulamento 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 contendo voto proferido por procurador ou representante legal do Cotista deverá ser acompanhada 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 (ANEXO III), 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 o dia de 26 de janeiro 2021, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado no dia 27 de janeiro de 2021 e comunicado aos cotistas por meio de fato relevante 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 MOBILIÁRIO LTDA.

ANEXO I
LISTA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO

26.191.053/0001-20	GOLDEN WEST VX FII
26.502.761/0001-35	CATUAÍ FII
26.502.810/0001-30	XPCE RE FII 2 - FII
26.395.660/0001-02	FII TOURMALET I
24.853.060/0001-15	XPCE RE FII
28.516.325/0001-40	XP INDUSTRIAL FII
25.032.881/0001-53	FII TG ATIVO REAL
30.654.849/0001-40	XP PROPERTIES – FII
26.502.794/0001-85	XP LOG FII
30.248.180/0001-96	HECTARE CE – FII
30.578.351/0001-45	VX XII - FII
30.230.870/0001-18	TORDESILHAS EI – FII
30.578.275/0001-78	FII GV BLUE CHIP
13.703.596/0001-38	TREVISÓ FII
30.578.316/0001-26	FII TOURMALET II
30.982.880/0001-00	JPP ALLOCATION MOGNO - FII
30.982.923/0001-57	FII VITACON
30.578.417/0001-05	HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FII
30.982.974/0001-89	VX XVI – FII
27.538.422/0001-71	FII SUCCESPAR VAREJO
23.781.211/0001-04	FII NORTHWEST INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE FUND I
28.516.301/0001-91	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FII
27.368.617/0001-10	FII QUINTAS
08.693.497/0001-82	FII VEREDA
20.265.467/0001-70	FII HIERON BERLIM
30.248.158/0001-46	LEGATUS SHOPPINGS FII
34.508.923/0001-70	CF2 FII
34.081.631/0001-02	FII HOUSI
35.449.574/0001-26	LOTE M2 FII
34.508.872/0001-87	URCA PRIME RENDA FII
34.509.007/0001-55	FII JAPURÁ
18.259.637/0001-62	ETR PROPERTIES FII
38.456.508/0001-71	HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FII
35.434.880/0001-99	ANKARA DISTRESSED FII
36.669.660/0001-07	KILIMA FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FII SUNO 30
30.578.239/0001-04	HECTARE I FII
35.754.164/0001-99	PATRIA LOGÍSTICA FII
37.087.810/0001-37	DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII
22.103.617/0001-75	TC ALMAVI FII
34.081.637/0001-71	BLUEMACAW LOGÍSTICA FII

27.771.547/0001-47	SJ AU LOGÍSTICA FII
09.517.273/0001-82	SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FII
27.773.327/0001-52	AIRPORT TOWN FII
37.931.298/0001-63	PETTRA - FII
38.658.984/0001-75	FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS
36.669.535/0001-05	VÊNUS - FII
38.456.598/0001-09	FII ROOFTOP I
36.244.015/0001-42	VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII
34.508.959/0001-54	VX XXVI - FII
29.720.571/0001-82	HECTARE REAL ESTATE FC DE FIM CP

ANEXO II - CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS

INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO:

Passo 1: Preencher todos os campos da CARTA RESPOSTA

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 correio, enviar para

A/C Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo - SP
CEP 05425-020

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

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: _____ de _____ de _____

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar

Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo

Ref.: Consulta Formal do **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, INSCRITO NO CNPJ/MF SOB O Nº 31.152.015/0001-07** ("Fundo").

NOME

COMPLETO: _____

CPF / CNPJ/MF: _____

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em 08 de janeiro de 2021 ("Consulta Formal"), apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Consulta Formal, no sentido de aprovar ou não aprovar:

I. Aprovação de Aquisição de Ativos com Conflito de Interesses

Deliberar, nos termos dos termos do art. 18, inciso XII c/c o art. 34, ambos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472"), sobre:

a) A autorização para aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") 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:

- (v)** 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;
- (vi)** Ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos;

- (vii) (iii) Ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexado a CDI;
- (viii) (iv) Possuir uma remuneração mínima de inflação (IGP-M, IPCA, INCC ou IGP-DI) + 5% 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 que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Gestor, observados os mesmos critérios de elegibilidade descritos no item “a” acima; e

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

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=31.152.015/0001-07>; (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.

☐ APROVAR ☐ NÃO APROVAR ☐ ABSTENÇÃO

Nome do cotista:

E-mail:

Telefone: