

São Paulo, 5 de setembro de 2025

**CONSULTA FORMAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS -
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 27.368.617/0001-10**

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 nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS - RESPONSABILIDADE LIMITADA** inscrito no CNPJ/MF nº 27.368.617/0001-10, ("Fundo"), vem, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("RCVM 175") e do regulamento do Fundo ("Regulamento"), conforme solicitação de Cotistas detentores de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas subscritas e integralizadas pelo Fundo ("Cotistas Solicitantes"), consultá-lo acerca da seguinte matéria de deliberação, reproduzida integralmente conforme solicitação dos Cotistas Solicitantes ("Consulta Formal"):

- (a) Deliberar sobre a destituição da atual Gestora do Fundo, **REAG HIERON INVESTIMENTOS LTDA**, sociedade limitada autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 16.172, de 23 de março de 2018, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 2345, Jardim América, CEP 01.441-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.464.748/0001-07 ("Atual Gestora") e substituição desta pela **ELEMENTUM ASSET MANAGEMENT LTDA**, sociedade limitada autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório número 17.445 de 14 de outubro de 2019, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, Alameda Mamore, 535, 14º andar, sala 1401, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.645.906/0001-38 ("Nova Gestora").

Caso aprovada, a deliberação acima passará a vigorar em data a ser alinhada entre a Administradora e a Nova Gestora, a ser divulgada no Termo de Apuração desta Consulta Formal, observado o prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado a partir da data de divulgação do Termo de Apuração ("Data da Transferência")

A aprovação da substituição da Atual Gestora pelo Nova Gestora implica na aprovação de todos os atos de gestão da carteira do Fundo praticados pela Atual Gestora até esta data, sendo certo que a Atual Gestora permanecerá responsável por todos os atos, por esta praticados na gestão do Fundo incorridos até a Data da Transferência, permanecendo



responsável perante os cotistas e órgãos fiscalizadores e reguladores, por todos os atos praticados até a Data da Transferência.

A Administradora e a Nova Gestora ficam, ainda, autorizadas a adotar todas as medidas necessários para a implementação da deliberação acima, caso aprovada, inclusive a consolidar a nova versão do Regulamento, que contemplará tão a alteração da Gestora, conforme deliberação acima, nos termos do Anexo IV à presente Consulta Formal, bem como a debitar do Fundo os custos incorridos em razão da Assembleia.

Os termos iniciados por letras maiúsculas e não definidos nesta convocação terão os significados a eles atribuídos no Regulamento.



ANEXO I

PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL

Quórum: Nos termos da regulamentação em vigor, e, ainda, do item i do art. 40.1 do Regulamento do Fundo, o quórum para aprovação da matéria acima, será a 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 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 poderão votar, tampouco integrar o cômputo do quórum de deliberação, em conformidade com o art. 78 da RCVM 175: (a) os prestadores de serviço do Fundo, essenciais ou não; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) as partes relacionadas a prestadores de serviço do Fundo, bem como seus sócios, diretores e empregados; (d) o cotista que, em relação à matéria submetida à deliberação, detenha interesse conflitante com o do Fundo; e (e) o cotista, quando se tratar de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo.

Manifestação de Voto: 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), observado o disposto no item 3 do Anexo I abaixo.

Conflito de Interesses: Ressalta-se, em especial, que os Cotistas deverão, obrigatoriamente, informar à Administradora qualquer situação que os coloque em conflito de interesses em relação às matérias objeto desta Consulta Formal. Identificado o conflito, o respectivo Cotista ficará automaticamente impedido de exercer seu direito de voto nas deliberações que envolvam o objeto do conflito, até que cesse tal condição.

Não se aplicará a vedação prevista no item (iii) quando: (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas ali mencionadas; ou (b) houver anuência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que faça referência específica à assembleia em que se conceda a permissão de voto.

Em conformidade com o disposto no inciso II do §1º do artigo 78 da parte geral da RCVM 175, a Administradora submete à apreciação dos Cotistas a solicitação de aquiescência



expressa para voto do Cotista Solicitante, da Gestora, dos seus respectivos sócios diretores e empregados e/ou das suas respectivas partes relacionadas, seus sócios, diretores e empregados, nas deliberações relativas às ordens do dia. A aquiescência para voto aqui prevista deverá ser manifestada de forma expressa na Assembleia ou enviada à Administradora, em até 1 (um) Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia, nos termos da carta prevista no Anexo I ao presente edital.

Adicionalmente, a Administradora ressalta que, nos termos do §2º do artigo 78 da parte geral da RCM 175, caso qualquer Cotista tenha interesse conflitante com o Fundo no que se refere às matérias constantes na ordem do dia ou impedimento de voto, cabe ao respectivo Cotista formalmente declarar seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Prazo e Apuração: A presente Consulta Formal deverá ser respondida até as 23:59 horas do dia 22 de setembro de 2025, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado e divulgado no dia útil seguinte 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.

Para aqueles que não puderem comparecer na Assembleia, informamos que a ata da Assembleia estará disponível para consulta e ciência nos websites da Administradora e da CVM.

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:

Contato: Telefone: (11) 3030-7177

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



ANEXO II

CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS INSTRUÇÕES PARA VOTO MANUAL:

Passo 1: Preencher todos os campos da CARTA RESPOSTA

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 o dia **22 de setembro de 2025** às 23:59 horas.

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 IV
MODELO DE CARTA RESPOSTA

Data: / / 2025

À
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Ref.: [...]
CNPJ N° [...]

Nome Completo:
CPF/CNPJ:

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em 05 de setembro de 2025, apresentar voto por escrito referente às deliberações da(s) Ordem(ns) do Dia da Consulta Formal, no sentido de aprovar, não aprovar ou abster-me quanto a:

ORDENS DO DIA:

- (a) Deliberar sobre a destituição da atual Gestora do Fundo, **REAG HIERON INVESTIMENTOS LTDA**, sociedade limitada autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 16.172, de 23 de março de 2018, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 2345, Jardim América, CEP 01.441-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.464.748/0001-07 ("Atual Gestora") e substituição desta pela **ELEMENTUM ASSET MANAGEMENT LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, Alameda Mamore, 535, 14º andar, sala 1401, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.645.906/0001-38 ("Nova Gestora").

A Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

DECLARAÇÃO DE PARTE RELACIONADA:

Em linha com o disposto nos incisos II e III do *caput* do artigo 78 da parte geral da RCMV 175/22, vimos declarar o quanto segue:

[] SIM, o Cotista abaixo assinado é sócio, diretor ou empregado de qualquer prestador de serviços do Fundo, essencial ou não, ou parte relacionada a qualquer prestador de serviços



do Fundo, seu sócio, diretor ou empregado

☐ NÃO, o Cotista abaixo assinado não é sócio, diretor ou empregado de qualquer prestador de serviços do Fundo, essencial ou não, ou parte relacionada a qualquer prestador de serviços do Fundo, seu sócio, diretor ou empregado

DECLARAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES:

Em conformidade com o disposto no inciso IV do *caput* e no §2º do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM 175/22, vimos declarar o quanto segue:

☐ SIM, o Cotista abaixo assinado possui impedimento de voto e/ou interesse conflitante com o do Fundo no que se refere às matérias constantes nos itens [] da ordem do dia

☐ NÃO, o Cotista abaixo assinado não possui qualquer interesse conflitante com o do Fundo no que se refere às matérias constantes na ordem do dia ou impedimento de voto

☐ NÃO APLICÁVEL

Os termos iniciados por letras maiúsculas e não definidos nesta orientação de voto terão os significados a eles atribuídos no edital de convocação da Assembleia.

[LOCAL], ----- de ----- de 2025.

Assinatura do Cotista

(deve ser igual à assinatura aposta em documento de identificação)

