

## TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME n.º 30.230.870/0001-18

ISIN: BRTORDCTF015

Código de negociação B3 (*ticker*): TORD11

### FATO RELEVANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08 de janeiro de 2016, na qualidade de instituição administradora, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a **HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º Andar, conjunto 71, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 31.230.324/0001-40, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório n.º 16.590, expedido em 19 de setembro de 2018, na qualidade de instituição gestora (“Gestora”) do **TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME n.º 30.230.870/0001-18 (“Fundo”), nos termos do parágrafo 4º do artigo 62 do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“Regulamento”), informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que, nos termos do artigo 43 do Regulamento, foi aprovada, por meio de Ato da Administradora datado de 23 de julho de 2020, a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Segunda Emissão”), a qual, respeitado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional abaixo descritos, serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição e melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476” e “Oferta Restrita”, respectivamente).

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.293.225/0001-25 (“Coordenador Líder”). As Novas Cotas serão registradas para negociação na B3 S.A. - BRASIL. BOLSA. BALCÃO (“B3”), observado o disposto no Regulamento.

A Oferta Restrita é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 9-A da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Investidor Profissional” ou “Investidores Profissionais”). Não obstante, todos os Cotistas na

presente data poderão participar da Oferta Restrita durante o Período de Exercício do Direito de Preferência independentemente de sua qualificação como Investidor Profissional

O valor total da Oferta Restrita, incluindo a subscrição por meio do exercício do direito de preferência e a subscrição no âmbito da Oferta Restrita, será de até R\$40.000.009,28 (quarenta milhões, nove reais e vinte e oito centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), correspondente a até 4.032.259 (quatro milhões, trinta e duas mil e duzentas e cinquenta e nove) Novas Cotas, pelo valor unitário de R\$9,92 (nove reais e noventa e dois centavos), sem considerar o custo da Taxa de Distribuição Primária (“Preço da Emissão”), valor este fixado, nos termos do item (ii) do parágrafo 1º do artigo 42 do Regulamento, de acordo com o critério do valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas. O Preço da Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas por meio de novo Fato Relevante que será divulgado até, no máximo, o 5º (quinto) Dia Útil do Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), de acordo com a divulgação oficial do índice IPCA para o mês de julho/2020.

Será admitida a distribuição parcial da Oferta Restrita, observado o montante mínimo de R\$15.000.002,24 (quinze milhões e dois reais e vinte e quatro centavos) (“Montante Mínimo da Oferta”), correspondente a 1.512.097 (um milhão, quinhentas e doze mil e noventa e sete) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”).

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”). Caso a Oferta Restrita seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de colocação parcial da Segunda Emissão, o saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, junto ao Escriturador (abaixo definido), sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta Restrita. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta Restrita.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 49 do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas nesta data, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas (“Direito de Preferência”), no período compreendido entre 31 de julho de 2020, inclusive, e 14 de agosto de 2020, inclusive (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas

Cotas equivalente a 1,17636009261362000, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista nesta data.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, que se inicia em 31 de julho de 2020, inclusive (i) até 14 de agosto de 2020, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até 17 de agosto de 2020, inclusive, junto à Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), entrando em contato no telefone: (11) 3030-7177, ou no e-mail: [escrituracao@vortex.com.br](mailto:escrituracao@vortex.com.br) no horário de atendimento em dias úteis das 9h às 18h, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador. Nos termos do Regulamento, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os cotistas que exercerem seus respectivos Direito de Preferência: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada em 18 de agosto de 2020 (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente a Data de Liquidação do Período de Preferência, o fato relevante de encerramento do Período de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores (*Internet*) da Administradora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, abaixo descrito.

Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e tiverem solicitado essa opção, o direito de subscrição das sobras de Novas Cotas (“Direito de Subscrição de Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre: (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta Restrita (podendo ser incluída a emissão de Cotas Adicionais) após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e o direito de subscrição do saldo remanescente de Novas Cotas após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”). Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (além do fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Sobras (“Montante Adicional”), sendo certo que, em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder realizará o rateio de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional nos montantes individuais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta Restrita. Os Cotistas não poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 ou ao Escriturador o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse na subscrição do Montante Adicional, entre o dia 19 de agosto de 2020, inclusive, e o dia (i) 24 de

agosto de 2020, inclusive, para o exercício junto à B3; ou (ii) 25 de agosto de 2020, inclusive, para o exercício junto ao Escriturador, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso (“Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”).

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os cotistas que exercerem seus respectivos Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional: a e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será realizada em 28 de agosto de 2020 (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas (“Recibo de Subscrição”). Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta Restrita e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Encerrado o Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente a Data de Liquidação do Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o fato relevante de encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas no âmbito da Oferta Restrita.

Ressalta-se que as Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta Restrita ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476.

Durante o período em que os Recibo de Subscrição ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/09 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até o último dia do mês em que ocorrer tal integralização. Adicionalmente, a partir do último dia do mês em que ocorrer a integralização das Novas Cotas (exclusive) e da conversão do recibo de Nova Cota detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência em Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

As Novas Cotas da Oferta Restrita, desde que alcançado o Montante Mínimo da Oferta, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e integralização e com direitos iguais às demais cotas do Fundo.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência e, caso aplicável, o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da datada respectiva liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Restrita que será enviado pela Administradora. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, conforme descrito neste item, os Cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional

O início da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da Instrução CVM 476 (“Comunicação de Início”). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Período de Colocação”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta

Restrita, a Administradora e o gestor do Fundo, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta Restrita a qualquer momento.

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de coordenador contratado ou instituição participante, participar da Oferta Restrita, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras. O Coordenador Líder poderá ainda, por conta e ordem do Fundo, contratar outra instituição pertencente ao seu grupo econômico para prestar os serviços de estruturação da Oferta Restrita.

Os custos estimados com a Oferta Restrita são de até 2,79% (dois inteiros e setenta e nove centésimos por cento) sobre o referido Montante Inicial da Oferta, equivalentes a R\$0,29 (vinte e nove centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”) e será arcado por todos os investidores que subscreverem as Novas Cotas.

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Restrita serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita no Regulamento.

Adicionalmente, a Administradora informa aos Cotistas que no Comunicado ao Mercado divulgado em 1º de abril de 2020, constou, em seu item “ii”, que todas as cotas da 1ª (primeira) emissão pública de cotas do Fundo já haviam sido subscritas e integralizadas pelos investidores. Ocorre que, na data de divulgação do referido Comunicado ao Mercado, haviam Cotas pendentes de integralização pelos subscritores. Dessa forma, informa-se aos cotistas e ao mercado em geral a retificação do referido trecho, que deverá ser assim considerado:

“(ii) *A oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão foi encerrada em 13 de março de 2020, sendo que 4.000.000 (quatro milhões) de cotas foram subscritas nesta data e 3.045.144,88 (três milhões, quarenta e cinco mil, cento e quarenta e quatro vírgula oitenta e oito cotas) foram integralizadas até o momento, totalizando o valor de R\$ 30.451.448,80 (trinta milhões, quatrocentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oitenta centavos) de patrimônio líquido do Fundo (“Oferta Restrita”).;*”

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 28 de julho de 2020.

Atenciosamente,

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Administradora do **TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**