

São Paulo, 18 de setembro de 2020

REF.: CONSULTA FORMAL DO HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, INSCRITO NO CNPJ/MF SOB O Nº 30.248.180/0001-96 (“Fundo”)

Prezado Cotista,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, 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 Contas e Demonstrações Financeiras do Fundo

Aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, devidamente acompanhadas do parecer da RSM Brasil Auditores Independentes Sociedade Simples, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, enviadas à CVM pelo Administrador e tornadas públicas em 12 de maio de 2020.

II. Aprovação de Aquisição de Ativos com Conflito de Interesses

Deliberar, nos termos nos 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) 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) + 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, 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.

III. Alteração do Montante Fixo Anual Devido ao Auditor Independente

Aprovar a alteração da redação do Regulamento que trata da remuneração do Auditor Independente, excluindo o limite anual a ser pago ao referido prestador de serviços, de forma que o parágrafo 5º, do artigo 8º do Regulamento, passará a vigor com a seguinte nova redação:

“Parágrafo 5º **Auditoria Independente.** *A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, sendo que a contratação de serviços de auditoria obedecerá valores de mercado, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.”*

IV. Alteração do Capital Autorizado para Novas Emissões

Aprovar a alteração da redação do Regulamento que trata do capital aprovado, alterando o limite de capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, de forma que o parágrafo 1º, do artigo 36 do Regulamento, passará a vigor com a seguinte nova redação:



“Parágrafo 1º. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão terá como base (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.”

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 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar; (ii) no endereço eletrônico <https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=30.248.180/0001-96>; (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) a matéria prevista no item (I) acima será aprovada pela maioria de votos dos cotistas presentes;

(b) as matérias previstas no item (II) acima serão aprovadas pela maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas;

(c) a matéria prevista no item (III) acima será aprovada pela maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas; e

(a) a matéria prevista no item (IV) 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 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 (ANEXO II), 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 22 de outubro de 2020, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado no dia 23 de outubro 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 Mobiliário Ltda.



ANEXO I - 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.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, São Paulo - SP
CEP 01452-000

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 II - MODELO DE CARTA RESPOSTA

Data: / / 2020

À
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202,
Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo

Ref.: Consulta Formal do **HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº **30.248.180/0001-96** (“Fundo”).

NOME
COMPLETO: _____

CPF / CNPJ/MF: _____

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em 18 de setembro de 2020 (“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 Contas e Demonstrações Financeiras do Fundo

Aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, devidamente acompanhadas do parecer da RSM Brasil Auditores Independentes Sociedade Simples, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, enviadas à CVM pela Administradora e tornadas públicas em 12 de maio de 2020.

[] APROVAR [] NÃO APROVAR [] ABSTENÇÃO

II. Aprovação de Aquisição de Ativos com Conflito de Interesses

Aprovar, nos termos do art. 18, inciso XII c/c o art. 34, ambos da Instrução CVM 472:

a) A aquisição, pelo Fundo, de CRIs geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Gestor, sobretudo pela Forte Securitizadora S.A., observados os critérios de elegibilidade descritos no item II.a. da Consulta Formal.



APROVAR NÃO APROVAR ABSTENÇÃO

b) A aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de ativos que, cumulativamente ou não, sejam detidos pelos 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 II.a. da Consulta Formal.

APROVAR NÃO APROVAR ABSTENÇÃO

c) 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 Ligadas ao Gestor, sobretudo pela Devant Asset Investimentos Ltda., observados os critérios de elegibilidade descritos no item II.c. da Consulta Formal.

APROVAR NÃO APROVAR ABSTENÇÃO

III. Alteração do Montante Fixo Anual Devido ao Auditor Independente

Aprovar a alteração da redação do parágrafo 5º, do artigo 8º do Regulamento que trata da remuneração do Auditor Independente, excluindo o limite anual a ser pago ao referido prestador de serviços.

APROVAR NÃO APROVAR ABSTENÇÃO

IV. Alteração do Capital Autorizado para Novas Emissões

Aprovar a alteração da redação do parágrafo 1º, do artigo 36 do Regulamento que trata do capital aprovado, alterando o limite de capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo.

APROVAR NÃO APROVAR ABSTENÇÃO

Nome do cotista:

E-mail:

Telefone: