

São Paulo, 13 de julho de 2023

**CONVOCAÇÃO PARA  
A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO  
CNPJ/MF 27.538.422/0001-71  
TICKER: SPVJ11**

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 o n.º 22.610.500/0001-88 ("Vórtx" ou "Administradora"), nos termos do parágrafo único do Artigo 69 da Instrução nº 555 da CVM de 17 dezembro de 2014 ("ICVM 555"), vem, convidá-lo a participar da Assembleia Geral Extraordinária do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.538.422/0001-71 ("Fundo"), a ser realizada em primeira convocação no dia 28 de julho de 2023, às 15:00 horas, em formato híbrido (virtual e mediante procedimento de consulta formal) ("Assembleia Geral de Cotistas").

**CONSIDERANDO QUE:**

- Em 26 de junho de 2023, a Administradora foi notificada pelo **CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("HGRU")**, cotista do Fundo que detinha mais de 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, solicitando a convocação de Assembleia Geral de cotistas, para deliberar sobre proposta de aquisição de ativos do Fundo, conforme constante no Anexo II a esta convocação ("Proposta de Aquisição de Ativos");
- Em 30 de junho de 2023, a Administradora foi notificada por outro cotista que detinha mais de 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, solicitando a convocação de Assembleia Geral de cotistas, para deliberar sobre a Proposta de Aquisição de Ativos em redação específica de Ordem do Dia;
- Em 10 de julho de 2023, a Administradora foi notificada novamente pelo HGRU para deliberar, em pauta una, redação específica de Ordem do Dia, constante nesta convocação;
- A Administradora entende, em seu melhor dever de diligência, que a solicitação de Ordem do Dia solicitada na alínea 'b' acima está contida na redação de Ordem do Dia solicitada na alínea 'c' acima, de modo que todas as preocupações dos cotistas que se manifestaram restam endereçadas na redação indicada nesta convocação;
- Deste modo, vem a Administradora convocar os cotistas para se reunirem de forma online ou votarem em procedimento de consulta formal em Assembleia Geral de Cotistas, no dia 28 de julho de 2023, às 15:00 para deliberação das matérias estabelecidas na Ordem do Dia abaixo:

**ORDEM DO DIA:**



**OUVIDORIA**

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | [OUVIDORIA@VORTX.COM.BR](mailto:OUVIDORIA@VORTX.COM.BR)



**VORTX.COM.BR**



**RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP**

- (i) Aprovar o aceite da Proposta de Aquisição de Ativos, nos termos e condições constantes no Anexo II à convocação;
- (ii) Em linha com o conteúdo da Proposta de Aquisição de Ativos, aprovar o preço de aquisição com base no valor de R\$ 252.007.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões, sete mil reais) para os Imóveis Aquisição Imobiliária, conforme definidos na Proposta de Aquisição de Ativos, considerando a não existência de dívidas em referidos ativos, observado que:
  - a. Considerando que a Aquisição Imobiliária corresponderá aos Imóveis Aquisição Imobiliária, o preço da Aquisição Imobiliária será de R\$ 252.007.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões e sete mil reais) ("Preço de Aquisição"), sendo certo que, do Preço de Aquisição, serão descontados os montantes que venham a ser assumidos pelo HGRU, referentes a obrigações de pagamento pela aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária ainda devidas pelo Fundo, conforme valores que venham a ser apurados pelo HGRU, com base nas informações disponibilizadas pelo Fundo no decorrer da Operação.
  - b. Os valores exatos a serem pagos à título de Preço de Aquisição, bem como os valores referentes à assunção, pelo HGRU, de obrigações devidas pelo Fundo, serão equalizados de forma a manter o valor nominal global do Preço de Aquisição, a depender do saldo devedor das obrigações por aquisições de imóveis que venham a ser assumidas pelo HGRU, nos termos indicados na Proposta de Aquisição de Ativos.
- (iii) Como forma de implementar a venda dos Ativos Alvo, a critério do HGRU, aprovar, desde já, a cisão parcial do Fundo e a versão do acervo cindido, para os fundos SPVJ01 e SPVJ02 (abaixo definidos), conforme detalhado na Proposta de Aquisição de Ativos, cuja data-base do fechamento dos mercados será a do dia em que todas as condições precedentes previstas na Proposta sejam verificadas (além de outras previstas nos documentos definitivos descritos na Proposta) ("Data-base"), considerando que:
  - a. A parcela cindida equivalente à totalidade das quotas de emissão da Sukces 02, incluindo recursos financeiros de caixa em montante estimado de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) (valor este que será oportunamente ajustado, de modo que corresponda ao percentual de participação do HGRU no Fundo, quando da respectiva cisão), necessários para a finalização das obras do Imóvel Maringá, conforme demonstrações financeiras do Fundo de 31 de dezembro de 2022 ("Demonstrações Financeiras do Fundo"), será vertida a um novo fundo de investimento imobiliário cujas cotas serão 100% (cem por cento) entregues ao HGRU ("Cisão SPE" e "SPVJ 01"), como forma de implementar a aquisição da Sukces 02;
  - b. A parcela cindida equivalente aos Imóveis Aquisição Imobiliária, e incluindo recursos financeiros de caixa equivalentes a, aproximadamente, R\$ 8.300.000,00 (oito milhões e trezentos mil reais) (valor este que será oportunamente ajustado, de modo



que corresponda ao percentual de participação dos demais cotistas no Fundo, quando da respectiva cisão), obtido com base nas Demonstrações Financeiras do Fundo, será vertida a um novo fundo de investimento imobiliário ("Cisão Imóveis" e "SPVJ 02", sendo a Cisão SPE e a Cisão Imóveis, quando em conjunto, denominadas como "Cisão");

c. Em razão da Cisão:

- i. A totalidade das cotas de emissão do SPVJ 02 será entregue aos demais cotistas do SPVJ, excluindo os cotistas indicados no item "b", abaixo, que não tenham qualquer relação com a Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S.A., na qualidade de administradora do HGRU ("CSHG");
  - ii. O HGRU e os demais fundos de investimento imobiliário administrados pela CSHG, quais sejam os fundos CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("HGCR11"), CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("HGLG11") e CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("HGFF11"), atuais cotistas do SPVJ, passarão a ser os únicos cotistas do SPVJ após a Cisão, com participações em percentual proporcional à sua respectiva participação no Fundo anteriormente à realização da Cisão; e
  - iii. A totalidade das cotas de emissão do SPVJ01 serão de titularidade do HGRU.
  - iv. Nos termos da Proposta, tendo em vista que o HGRU poderá decidir, a seu critério, pela realização do pagamento do Preço de Aquisição em moeda corrente nacional ou mediante a compensação, pelo SPVJ 02, dos créditos por ele detidos em razão da Operação, para a colocação de ordem de investimento nas cotas de emissão do HGRU, em montante equivalente ao crédito devido contra o HGRU, ou que seja suficiente para o atingimento da totalidade do Preço de Aquisição, por meio de integralização das cotas que vierem a ser emitidas pelo HGRU, de modo que, a depender da estrutura de aquisição escolhida pelo HGRU, o SPVJ 02 poderá passar a deter cotas de emissão do HGRU.
- (iv) Após a Cisão, conforme detalhado na Proposta, os Imóveis Aquisição Imobiliária, que passarão a ser de titularidade do SPVJ 02, em decorrência da Cisão, serão alienados pelo SPVJ 02 ao HGRU.
- (v) Autorização ao Administrador, na qualidade de instituição administradora do Fundo, bem como dos fundos de investimento imobiliário decorrentes da Cisão, quais sejam o SPVJ01 e do SPVJ02, para praticar todos os atos e tomar todas as providências necessárias ao cumprimento e efetivação do disposto acima, incluindo todos os atos necessários junto à CVM, B3, instituições financeiras, cartórios e demais órgãos no sentido de operacionalizar a Cisão, conforme aplicável, bem como entregar à CVM as



demonstrações contábeis do Fundo relativas à Cisão, acompanhadas de relatório do auditor independente, na forma da regulamentação aplicável.

- (vi) Considerando que a estrutura de aquisição poderá ser escolhida a exclusivo critério do HGRU, no caso de não ser realizada a Cisão e os Imóveis Remanescentes e os Imóveis Aquisição Imobiliária serem alienados diretamente do Fundo ao HGRU, aprovar, desde já, a alienação dos Imóveis ao HGRU, tendo em vista o potencial conflito de interesses entre o Fundo e o HGRU, enquanto o HGRU ocupe a posição de cotista relevante do Fundo, nos termos dos artigos 34, e 35, inciso IX e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472.
- (vii) Caso aprovadas as matérias acima, aprovar a liquidação do Fundo nos termos, condições e momento indicados na Proposta de Aquisição de Ativos.

Não havendo a realização da Assembleia Geral de Cotista por insuficiência da presença de cotistas em primeira convocação, esta será realizada na mesma data, dia 28 de julho de 2023, às 15:30 horas, servindo, esta carta, como segunda convocação.

Esclarece-se que as matérias previstas acima serão aprovadas em primeira ou em segunda convocação, por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, metade das cotas emitidas do Fundo, nos termos do Artigo 9.4.2 do Regulamento do Fundo ("Regulamento") e do Artigo 20, parágrafo 1º, inciso II, da ICVM 472, considerando que a quantidade de cotistas do Fundo é inferior a 100 (cem) cotistas.

Sem prejuízo do acima exposto, informamos, ainda, que a Assembleia Geral poderá ser acompanhada de forma remota, nos termos do Artigo 72 da ICVM 555, por meio de link de acesso a ser enviado pela Administradora com até 1 (uma) hora de antecedência ao início da Assembleia.

**Os Cotistas que desejarem participar da Assembleia nesta modalidade deverão solicitar um link para participação remota por e-mail à Administradora até as 18:00 horas do dia 26 de julho de 2023 no e-mail [assembleiasfundos@vortx.com.br](mailto:assembleiasfundos@vortx.com.br). A solicitação de link deverá vir acompanhada de documento oficial com foto, para pessoas físicas; e de documentação completa de representação para pessoas jurídicas e fundos de investimento (procuração, contrato ou estatuto social, regulamento dos fundos a serem representados, bem como eventuais documentos adicionais necessários a serem solicitados pela Administradora, conforme o caso).**

**Os cotistas poderão votar por meio de consulta formal, nos termos do Boletim de Voto no formato do Anexo I a esta convocação devidamente preenchido e assinado, desde que tal boletim seja recebido pela Administradora até às 18:00 horas do dia 26 de julho de 2023.**

Poderão exercer o direito de voto os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data desta convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano e que não se enquadrem nas hipóteses previstas nos incisos V e VI, do Parágrafo



Primeiro do Artigo 24 da ICVM 472 ("Cotistas Conflitados"). Ainda, conforme disposto no Relatório de Audiência Pública SDM nº07/14, os cotistas que estiverem enquadrados em uma das hipóteses de conflito de interesse, deverão se autodeclarar conflitados, devendo informar à Administradora e aos demais cotistas as circunstâncias que possam impedi-lo de exercer o seu voto, de forma que, não caberá ao administrador ou à Assembleia Geral de Cotistas impedir o voto de cotistas com fundamento em eventual conflito de interesses.

Para aqueles que não puderem comparecer na Assembleia Geral de Cotistas, informamos que a ata da Assembleia estará disponível nos websites da Administradora e no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**



**OUVIDORIA**

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | [OUVIDORIA@VORTX.COM.BR](mailto:OUVIDORIA@VORTX.COM.BR)



**VORTX.COM.BR**



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ANEXO I  
MODELO DE CARTA RESPOSTA

Data: / / 2023

À  
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Ref.: CONSULTA FORMAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO

Nome Completo:

CPF/CNPJ:

Venho por meio do presente e com base na Convocação encaminhada em 13 de julho de 2023 ("Consulta Formal"), apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, no sentido de aprovar, não aprovar ou abster-me:

- (i) Aprovar o aceite da Proposta de Aquisição de Ativos, nos termos e condições constantes no Anexo II à convocação;
- (ii) Em linha com o conteúdo da Proposta de Aquisição de Ativos, aprovar o preço de aquisição com base no valor de R\$ 252.007.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões, sete mil reais) para os Imóveis Aquisição Imobiliária, conforme definidos na Proposta de Aquisição de Ativos, considerando a não existência de dívidas em referidos ativos, observado que:
  - a. Considerando que a Aquisição Imobiliária corresponderá aos Imóveis Aquisição Imobiliária, o preço da Aquisição Imobiliária será de R\$ 252.007.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões e sete mil reais) ("Preço de Aquisição"), sendo certo que, do Preço de Aquisição, serão descontados os montantes que venham a ser assumidos pelo HGRU, referentes a obrigações de pagamento pela aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária ainda devidas pelo Fundo, conforme valores que venham a ser apurados pelo HGRU, com base nas informações disponibilizadas pelo Fundo no decorrer da Operação.
  - b. Os valores exatos a serem pagos à título de Preço de Aquisição, bem como os valores referentes à assunção, pelo HGRU, de obrigações devidas pelo Fundo, serão equalizados de forma a manter o valor nominal global do Preço de Aquisição, a depender do saldo devedor das obrigações por aquisições de imóveis que venham a ser assumidas pelo HGRU, nos termos indicados na Proposta de Aquisição de Ativos.
- (iii) Como forma de implementar a venda dos Ativos Alvo, a critério do HGRU, aprovar, desde já, a cisão parcial do Fundo e a versão do acervo cindido, para os fundos SPVJ01 e SPVJ02 (abaixo definidos), conforme detalhado na Proposta de Aquisição de Ativos, cuja data-base do fechamento dos mercados será a do dia em que todas as condições



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

precedentes previstas na Proposta sejam verificadas (além de outras previstas nos documentos definitivos descritos na Proposta) ("Data-base"), considerando que:

- a. A parcela cindida equivalente à totalidade das quotas de emissão da Sukces 02, incluindo recursos financeiros de caixa em montante estimado de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) (valor este que será oportunamente ajustado, de modo que corresponda ao percentual de participação do HGRU no Fundo, quando da respectiva cisão), necessários para a finalização das obras do Imóvel Maringá, conforme demonstrações financeiras do Fundo de 31 de dezembro de 2022 ("Demonstrações Financeiras do Fundo"), será vertida a um novo fundo de investimento imobiliário cujas cotas serão 100% (cem por cento) entregues ao HGRU ("Cisão SPE" e "SPVJ 01"), como forma de implementar a aquisição da Sukces 02;
- b. A parcela cindida equivalente aos Imóveis Aquisição Imobiliária, e incluindo recursos financeiros de caixa equivalentes a, aproximadamente, R\$ 8.300.000,00 (oito milhões e trezentos mil reais) (valor este que será oportunamente ajustado, de modo que corresponda ao percentual de participação dos demais cotistas no Fundo, quando da respectiva cisão), obtido com base nas Demonstrações Financeiras do Fundo, será vertida a um novo fundo de investimento imobiliário ("Cisão Imóveis" e "SPVJ 02", sendo a Cisão SPE e a Cisão Imóveis, quando em conjunto, denominadas como "Cisão");
- c. Em razão da Cisão:
  - i. A totalidade das cotas de emissão do SPVJ 02 será entregue aos demais cotistas do SPVJ, excluindo os cotistas indicados no item "b", abaixo, que não tenham qualquer relação com a Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S.A., na qualidade de administradora do HGRU ("CSHG");
  - ii. O HGRU e os demais fundos de investimento imobiliário administrados pela CSHG, quais sejam os fundos CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("HGCR11"), CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("HGLG11") e CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("HGFF11"), atuais cotistas do SPVJ, passarão a ser os únicos cotistas do SPVJ após a Cisão, com participações em percentual proporcional à sua respectiva participação no Fundo anteriormente à realização da Cisão; e
  - iii. A totalidade das cotas de emissão do SPVJ01 serão de titularidade do HGRU.
  - iv. Nos termos da Proposta, tendo em vista que o HGRU poderá decidir, a seu critério, pela realização do pagamento do Preço de Aquisição em moeda corrente nacional ou mediante a compensação, pelo SPVJ 02, dos créditos por ele detidos em razão da Operação, para a colocação de ordem de investimento nas cotas de emissão do HGRU, em montante equivalente ao crédito devido contra o HGRU, ou que



seja suficiente para o atingimento da totalidade do Preço de Aquisição, por meio de integralização das cotas que vierem a ser emitidas pelo HGRU, 4 de modo que, a depender da estrutura de aquisição escolhida pelo HGRU, o SPVJ 02 poderá passar a deter cotas de emissão do HGRU.

- (iv) Após a Cisão, conforme detalhado na Proposta, os Imóveis Aquisição Imobiliária, que passarão a ser de titularidade do SPVJ 02, em decorrência da Cisão, serão alienados pelo SPVJ 02 ao HGRU.
- (v) Autorização ao Administrador, na qualidade de instituição administradora do Fundo, bem como dos fundos de investimento imobiliário decorrentes da Cisão, quais sejam o SPVJ01 e do SPVJ02, para praticar todos os atos e tomar todas as providências necessárias ao cumprimento e efetivação do disposto acima, incluindo todos os atos necessários junto à CVM, B3, instituições financeiras, cartórios e demais órgãos no sentido de operacionalizar a Cisão, conforme aplicável, bem como entregar à CVM as demonstrações contábeis do Fundo relativas à Cisão, acompanhadas de relatório do auditor independente, na forma da regulamentação aplicável.
- (vi) Considerando que a estrutura de aquisição poderá ser escolhida a exclusivo critério do HGRU, no caso de não ser realizada a Cisão e os Imóveis Remanescentes e os Imóveis Aquisição Imobiliária serem alienados diretamente do Fundo ao HGRU, aprovar, desde já, a alienação dos Imóveis ao HGRU, tendo em vista o potencial conflito de interesses entre o Fundo e o HGRU, enquanto o HGRU ocupe a posição de cotista relevante do Fundo, nos termos dos artigos 34, e 35, inciso IX e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472. d.
- (vii) Caso aprovadas as matérias acima, aprovar a liquidação do Fundo nos termos, condições e momento indicados na Proposta de Aquisição de Ativos.

A Favor

Contra

Abstenção

Abstenção por Conflito de Interesses

---

**Assinatura do Cotista e/ou se representante legalmente constituído**



**OUVIDORIA**

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | [OUVIDORIA@VORTX.COM.BR](mailto:OUVIDORIA@VORTX.COM.BR)



[VORTX.COM.BR](http://VORTX.COM.BR)



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

---

ANEXO II  
PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS



**OUVIDORIA**

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | [OUVIDORIA@VORTX.COM.BR](mailto:OUVIDORIA@VORTX.COM.BR)



**VORTX.COM.BR**



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

São Paulo, 26 de junho de 2023.

**VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA. ("Administrador")**

A/C: Eric Hayashida

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Pinheiros, São Paulo - SP

CEP 05.425-020

fundos@vortx.com.br

**SPCV S.A. ("Consultor Imobiliário")**

A/C: Cesar Augusto Pires Viana

Avenida Ibirapuera, nº 2.332, conjunto 111, sala 10, Torre II, Indianópolis, São Paulo – SP

CEP 04028-002

cesar.viana@succespar.com.br

Ref.: Proposta para Aquisição dos Imóveis do Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo.

Prezados,

O CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 ("HGRU"), neste ato representado por sua administradora, Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30 ("CSHG"), vem apresentar a V.Sas., na qualidade de Administrador e Consultor Imobiliário, respectivamente, do Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo, inscrito no CNPJ sob o nº 27.538.422/0001-71 ("SPVJ"), em conformidade com os entendimentos até então mantidos, proposta de realização de operação ("Proposta"), conforme principais termos e condições indicados abaixo.

**I. OPERAÇÃO**

1.1. Observados os termos aqui estabelecidos, o HGRU propõe a aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária (conforme abaixo definidos), detidos pelo SPVJ, bem como das quotas de emissão da sociedade Sukces 02 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., titular dos direitos e obrigações referentes ao Imóvel Maringá (conforme abaixo definido) ("Sukces 02" e, quando em conjunto com os Imóveis Aquisição Imobiliária denominados como "Ativos Alvo"), conforme estrutura descrita abaixo ("Operação").

1.2. Para os fins da presente Proposta, adotam-se as seguintes definições:

*Handwritten signature and stamp:*  
A blue ink signature is written over a circular stamp. The stamp contains the text "CSHG" at the top and "ADMINISTRADOR" at the bottom. There is also a handwritten "No:" to the right of the signature.

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO**

- (i) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rua Merluza, 208, Camaçari, Estado de Bahia ("Imóvel Camaçari");
- (ii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Pres. Vargas, 5600, esquina da Rua Francisco Pereira Lago, Castanhal, Estado de Pará ("Imóvel Castanhal");
- (iii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2511, Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba, Estado do Paraná ("Imóvel Curitiba");
- (iv) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Cartos Roberto Costa, 350, Iguatu, Estado de Ceará ("Imóvel Iguatu");
- (v) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Joaquim Teotônio Segurado, s/n, Plano Diretor Sul, Palmas, Estado de Tocantins ("Imóvel Palmas");
- (vi) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Estrada União e Indústria, 870, Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel Petrópolis");
- (vii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Dom Pedro I, E-630, Jardim Silvia Maria, Taubaté, Estado de São Paulo ("Imóvel Taubaté");
- (viii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rodovia AL 220, s/n, Planalto, cidade de Arapiraca, Estado de Alagoas ("Imóvel Arapiraca");
- (ix) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Estrada Lagoa Patos (BR 030), km 6, Guanambi, Estado da Bahia ("Imóvel Guanambi");
- (x) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rod. BR 364, s/n, Km 3,5, Eldorado, Porto Velho, Estado de Rondônia ("Imóvel Porto Velho");
- (xi) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rod. BR 364, s/n, Floresta, Rio Branco, Estado do Acre ("Imóvel Rio Branco");
- (xii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Jerônimo de Albuquerque, 260, Angelim, São Luis, Estado do Maranhão ("Imóvel São Luís");


- (xiii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Bandeirantes, s/n, Rondonópolis, Estado de Mato Grosso ("Imóvel Rondonópolis"); e
- (xiv) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Colombo, 9322, Maringá, Estado do Paraná ("Imóvel Maringá") e, quando em conjunto com o Imóvel Camaçari, Imóvel Castanha, Imóvel Curitiba, Imóvel Iguatu, Imóvel Palmas, Imóvel Petrópolis, Imóvel Taubaté, Imóvel Arapiraca, Imóvel Guanambi, Imóvel Porto Velho, Imóvel Rio Branco, Imóvel São Luís, e Imóvel Rondonópolis, denominados como "Imóveis").
- (xv) o Imóvel Curitiba, Imóvel Camaçari, Imóvel Castanha, Imóvel Palmas, Imóvel Taubaté, Imóvel Guanambi, e Imóvel Iguatu quando em conjunto, serão denominados como "Imóveis Remanescentes";
- (xvi) o Imóvel Arapiraca, Imóvel Petrópolis, Imóvel Rondonópolis, Imóvel Porto Velho, Imóvel Rio Branco e Imóvel São Luís, quando em conjunto, serão denominados como "Imóveis Aquisição Imobiliária".

## II. ESTRUTURA DE AQUISIÇÃO

2.1. Na data de recebimento desta Proposta, e seguindo as normas aplicáveis, o Administrador deverá publicar fato relevante informando aos cotistas do SPVJ e ao mercado em geral sobre o recebimento desta Proposta e os próximos passos a serem seguidos, incluindo a convocação de assembleia geral de cotistas do SPVJ, a qual deverá ser realizada após 15 (quinze) dias de sua convocação, na forma do regulamento do SPVJ. A assembleia geral de cotistas do SPVJ deverá deliberar sobre a Proposta aqui apresentada, incluindo os atos necessários para a implementação da estrutura, forma de pagamento e demais termos e condições aqui previstos, os quais, conforme o caso, deverão ser endereçados em matérias distintas da ordem do dia para apreciação pelos cotistas do SPVJ, observados os respectivos quóruns de aprovação, e, caso aprovadas, autorizar em pauta uma os passos a serem seguidos e os atos a serem praticados pelo Administrador e pelo Consultor Imobiliário para a conclusão da Operação.

2.2. Como forma de implementar a aquisição dos Ativos Alvo, nos termos aqui propostos, especialmente considerando que: (i) o SPVJ 02 (conforme abaixo definido) poderá, ao final da Operação, ser titular de cotas do HGRU, conforme detalhado nesta Proposta, e (ii) o HGRU possui, na data desta Proposta, participação de 40,89% (quarenta inteiros e oitenta e nove centésimos por cento) das cotas emitidas do SPVJ, compreendendo a fração do patrimônio líquido do SPVJ que corresponde à Sukces 02, aos Imóveis, recursos financeiros de caixa, e demais direitos, obrigações e passivos decorrentes de tal percentual ("Parcela Total"); a conclusão da Operação demandará os seguintes passos:

- (i) Deverá ser realizada a cisão do SPVJ, nos termos abaixo descritos:

Handwritten signature in blue ink and a circular stamp with illegible text and a signature inside.

- (a) A parcela equivalente à totalidade das quotas de emissão da Sukces 02, incluindo recursos financeiros de caixa em montante estimado de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) (valor este será oportunamente ajustado, de modo que corresponda ao percentual de participação do HGRU no SPVJ, quando da respectiva cisão), necessários para a finalização das obras do Imóvel Maringá, conforme demonstrações financeiras do SPVJ de 31 de dezembro de 2022 ("Demonstrações Financeiras SPVJ"), deverá ser vertida a um novo fundo de investimento imobiliário, a ser constituído, cujo regulamento, bem como os contratos a ele relativos, serão negociados em novas bases com o Consultor Imobiliário, passando a contar, portanto, com características diferentes ao atual regulamento do SPVJ, e cujas cotas serão 100% (cem por cento) entregues ao HGRU ("Cisão SPE" e "SPVJ 01"), como forma de implementar a aquisição da Sukces 02.;
- (b) Os Imóveis Aquisição Imobiliária, e incluindo recursos financeiros de caixa equivalentes a, aproximadamente, R\$ 8.300.000,00 (oito milhões e trezentos mil reais) (valor este que será oportunamente ajustado, de modo que corresponda ao percentual de participação dos demais cotistas no SPVJ, quando da respectiva cisão), obtido com base nas Demonstrações Financeiras SPVJ, deverão ser vertidos a um novo fundo de investimento imobiliário, a ser constituído, que terá o regulamento e as características análogas ao SPVJ ("Cisão Imóveis" e "SPVJ 02", sendo a Cisão SPE e a Cisão Imóveis, quando em conjunto, denominadas como "Cisão");
- (ii) Os Imóveis Remanescentes permanecerão no SPVJ. Neste caso deverá ser observada a possibilidade de estrutura alternativa indicada no item 2.5, abaixo; e
- (iii) Em razão da Cisão:
- (a) A totalidade das cotas de emissão do SPVJ 02 deverá ser entregue aos demais cotistas do SPVJ, excluindo os cotistas indicados no item "b", abaixo, que não tenham qualquer relação com a CSHG, de forma que a Aquisição Imobiliária e, portanto, o pagamento e a respectiva Integralização Mediante Compensação (conforme abaixo definida) possa ser feita sem ocasionar participação recíproca entre os fundos administrados pelo CSHG (conforme descritos no item abaixo); e
- (b) O HGRU e os demais fundos de investimento imobiliário administrados pela CSHG, quais sejam os fundos CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("HGCR11"), CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("HGLG11") e CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("HGFF11"), atuais cotistas do SPVJ,

passarão a ser os únicos cotistas do SPVJ após a Cisão, com participações em percentual proporcional à sua respectiva participação no SPVJ anteriormente à realização da Cisão.

2.2.1 Os percentuais de participação decorrentes da Cisão, bem como demais valores aqui indicados foram obtidos com base nas informações disponíveis à proponente, constantes das divulgações realizadas pelo SPVJ, e indicados nesta proposta, podendo sofrer variações em razão da validação, pelo HGRU, de novas informações que venham a ser disponibilizados pelo SPVJ no decorrer da Operação, bem como levando em consideração o valor efetivo dos ativos e passivos do SPVJ no momento da Cisão de forma que a criação dos novos fundos decorrentes da Cisão (SPVJ 01 e SPVJ 02) e a entrega de suas cotas às partes aqui previstas seja feita de maneira equitativa entre todos os cotistas atuais do SPVJ.

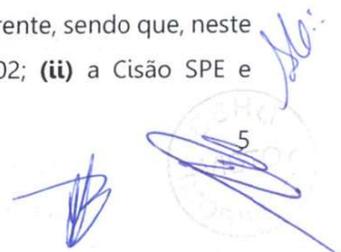
2.3. A implementação da Cisão, caso a Operação venha a ser aprovada, deverá ser realizada em momento anterior e oportuno, para que o fechamento da Operação como um todo ocorra na mesma data da formalização da Aquisição Imobiliária, conforme definida abaixo. Os custos de ITBI, emolumentos de registros de imóveis, e demais atos públicos e notariais necessários para a transferência dos Imóveis Aquisição Imobiliária, serão de responsabilidade do HGRU na qualidade de proponente desta Proposta e as partes deverão em boa-fé definir, durante a fase de elaboração dos documentos definitivos, qual a melhor estrutura para que o HGRU realize o pagamento de referidos custos.

2.3.1. Os custos, emolumentos e demais atos públicos e notariais, relativos à criação dos novos fundos (SPVJ 01 e SPVJ 02) deverão ser arcados por cada um dos respectivos fundos, com os recursos financeiros de caixa disponível em razão da Cisão.

2.3.2. Os custos e emolumentos para eventual aprovação governamental que se faça necessária, serão arcados pelas respectivas partes. Neste caso, as partes deverão em boa-fé definir, durante a fase de elaboração dos documentos definitivos, qual a melhor estrutura para que o HGRU realize o pagamento da parte que lhe cabe.

2.4. Com relação aos Imóveis Aquisição Imobiliária, que passarão a ser de titularidade do SPVJ 02, em decorrência da Cisão, a aquisição será realizada por meio da celebração de documentos particulares e públicos ("Instrumentos de Aquisição"), necessários à transferência da propriedade e/ou dos direitos relativos à propriedade que o SPVJ 02 possuirá, mediante o pagamento do Preço de Aquisição (definido abaixo), conforme as condições constantes da seção "Preço de Aquisição e Forma de Pagamento", abaixo ("Aquisição Imobiliária").

2.5. O HGRU, a seu exclusivo critério, poderá optar pela aquisição direta dos Imóveis, desde que seja possível a realização de tal aquisição integralmente mediante pagamento em moeda corrente, sendo que, neste caso **(i)** não deverá ser realizada a Cisão Imóveis e conseqüente criação do SPVJ 02; **(ii)** a Cisão SPE e



Handwritten signature and a circular stamp with the number 5 inside.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

consequente criação do SPVJ01, deverá ser realizada nos termos do item 2.2., "i", "a", acima; e **(iii)** a aquisição dos Imóveis Remanescentes passará a integrar a Aquisição Imobiliária, considerando os Imóveis Remanescentes pelo preço de R\$ 392.583.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões quinhentos e oitenta e três mil reais), dos quais a assunção das obrigações de operações de securitização representa aproximadamente R\$ 84.117.000,00 (oitenta e quatro milhões cento e dezessete mil reais), de acordo com as Demonstrações Financeiras SPVJ, e o preço de *equity* representa R\$ 308.466.000,00 (trezentos e oito milhões quatrocentos e sessenta e seis mil reais) no Preço de Aquisição (abaixo definido).

2.5.1. Considerando que a estrutura de aquisição indicada no item 2.5, acima, poderá ser escolhida a critério do HGRU, a assembleia geral de cotistas do SPVJ, mencionada no item 2.1, acima, deverá incluir como pauta da referida assembleia a realização da Operação com o HGRU tendo em vista o potencial conflito de interesses entre o SPVJ e o HGRU que, neste caso, ocupará a posição de cotista relevante do SPVJ.

2.6. Os Instrumentos de Aquisição deverão necessariamente prever a sucessão dos direitos referentes à Aquisição Imobiliária, inicialmente titulados pelo SPVJ, para o SPVJ 02.

### III. PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. Preço da Aquisição Imobiliária: O preço de aquisição toma por base o valor de R\$ 252.007.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões, sete mil reais) para os Imóveis Aquisição Imobiliária, considerando a não existência de dívidas em referidos ativos, observado que:

(a) Considerando que a Aquisição Imobiliária corresponderá aos Imóveis Aquisição Imobiliária, o preço da Aquisição Imobiliária será de R\$ 252.007.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões e sete mil reais) ("Preço de Aquisição"), sendo certo que, do Preço de Aquisição, serão descontados os montantes que venham a ser assumidos pelo HGRU, referentes a obrigações de pagamento pela aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária ainda devidas pelo SPVJ, conforme valores que venham a ser apurados pelo HGRU, com base nas informações disponibilizados pelo SPVJ no decorrer da Operação, ou ainda, estar sujeito aos termos dos itens 2.5 e 3.3 desta Proposta.

(b) Os valores exatos a serem pagos à título de Preço de Aquisição, bem como os valores referentes à assunção, pelo HGRU, de obrigações devidas pelo SPVJ, serão equalizados de forma a manter o valor nominal global do Preço de Aquisição, observados os termos dos itens 2.5 e 3.3 desta Proposta, a depender do saldo devedor das obrigações por aquisições de imóveis que venham a ser assumidas pelo HGRU, nos termos indicados acima. Qualquer reavaliação de ativos a partir de 31 de janeiro de 2023 e até o fechamento da Operação não deverá impactar o Preço de Aquisição aqui definido.

3.2. Forma de Pagamento: O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as Condições Precedentes (definidas abaixo) e mantidas as Premissas abaixo descritas, e observados os documentos definitivos da Operação:

(a) o montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) a ser pago em moeda corrente nacional, conforme venha a ser negociado pelas partes, em razão do fechamento da Operação; e

(b) a critério do HGRU, o pagamento do montante remanescente do Preço de Aquisição poderá ser realizado:

(i) mediante a compensação, pelo SPVJ 02, dos créditos por ele detidos em decorrência dos Instrumentos de Aquisição, para a colocação de ordem de investimento nas cotas de emissão do HGRU, em montante equivalente ao crédito devido contra o HGRU, ou que seja suficiente para o atingimento do Preço de Aquisição, observados os termos indicadas na alínea "a", do item 3.1, acima, de modo que, por meio de integralização, o SPVJ 02 poderá passar a deter cotas de emissão do HGRU ("Integralização Mediante Compensação"). A Integralização Mediante Compensação se dará apenas com relação ao valor de emissão por cota, de modo que o montante necessário para o pagamento do custo unitário de distribuição, incidente sobre o valor de emissão por cota, com a finalidade de custear os gastos da oferta de distribuição primária das cotas do HGRU, deverá ser pago pelo SPVJ em moeda corrente; ou

(ii) Integralmente em moeda corrente, nos termos do item 2.5 desta Proposta.

3.3. Parte do Preço de Aquisição poderá sofrer deduções, e/ou ser retido pelo HGRU, no caso de serem encontradas ou reveladas, durante as Auditorias (conforme definido abaixo), contingências que não tenham sido reportadas nas demonstrações financeiras e relatórios mensais, trimestrais e anuais do SPVJ ou contingências que, embora reportadas pelo SPVJ, não reflitam o valor atualizado de tais contingências, de acordo com exclusiva avaliação do HGRU e seus assessores jurídicos, ou ainda em casos que o SPVJ 02 assumam responsabilidades por indenização ou passivos durante e em decorrência da negociação dos Instrumentos de Aquisição. O montante da dedução e/ou retenção, bem como o prazo e condições para a liberação de eventuais recursos retidos, será negociado de boa-fé entre as partes e levará em consideração as avaliações das Auditorias e condições usuais de mercado para tais tipos de operação.

3.4. O HGRU realizará uma nova emissão de cotas com o objetivo de viabilizar a aquisição por meio da Integralização Mediante Compensação, sendo certo que a aquisição, objeto da presente proposta, não estará sujeita à realização da nova emissão, a qual, caso realizada, poderá ou não estar relacionada à presente Operação, tendo em vista a prerrogativa do HGRU em optar pelas diferentes estruturas e formas de pagamento

acima indicadas. Referida emissão, caso assim decidido pelo HGRU, deverá ser aprovada em assembleia geral de cotistas do HGRU após a aprovação da Operação em assembleia geral de cotistas do SPVJ, observados os termos do item 5.2, abaixo.

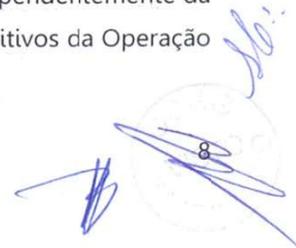
3.5. Dessa forma, caso, a critério do HGRU, seja escolhida a opção de pagamento do Preço de Aquisição por meio da Integralização Mediante Compensação, substancialmente nos termos indicados no item 3.2, "b", "i", acima, independentemente do volume de recursos que venham a ser captados pelo HGRU em razão da oferta das cotas de sua nova emissão, os créditos detidos contra o HGRU pelo SPVJ 02, em decorrência dos Instrumentos de Aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária, serão compensados com a obrigação de integralização de cotas de emissão do HGRU, devendo o SPVJ 02 se obrigar a subscreve-las em decorrência da Operação, se aprovada em assembleia geral de cotistas do SPVJ.

3.6. O preço de subscrição das cotas do HGRU será aprovado em assembleia geral de cotistas do HGRU e corresponderá ao valor patrimonial das cotas do HGRU do mês anterior à convocação da assembleia geral de cotistas do HGRU, acrescido de eventuais despesas e custos vinculados à emissão, e que corresponde ao custo unitário de distribuição. Qualquer variação posterior, seja do valor patrimonial das cotas, seja em seu valor de mercado, bem como de outras considerações relativas a condições de mercado, não implicará em qualquer alteração das condições da nova emissão das cotas ou do Preço de Aquisição. Assim, a integralização das cotas pelo SPVJ 02 será realizada pelo preço aprovado na assembleia geral de cotistas e nos mesmos termos que os demais cotistas participantes de referida oferta pública, devendo ser observado o pagamento do custo unitário de distribuição por cota, nos termos do item 3.2, "b", "i", acima, não havendo qualquer garantia com relação ao valor de mercado das cotas seja no momento da própria emissão seja no momento da integralização ou em qualquer momento futuro.

#### **IV. PREMISSAS**

4.1. Todos os termos e condições desta Proposta foram baseados em premissas do HGRU, que devem ser entendidas como essenciais à Operação aqui pretendida, conforme seguem:

- (i) Independência entre as Partes. Apesar do HGRU, na presente data, deter participação no SPVJ, eles são partes independentes entre si, sendo que a Proposta aqui apresentada deverá ser analisada pelo Consultor Imobiliário, SPVJ e seus cotistas de acordo com os respectivos órgãos de governança para sua aprovação, devendo ser considerada, ainda, a premissa prevista no inciso "iv", abaixo. Ademais, a negociação dos documentos definitivos, após a aprovação da Operação nas respectivas assembleias gerais de cotistas, caso aplicável, será realizada pelas partes e seus respectivos assessores como partes não relacionadas e cada uma buscando o melhor interesses para seus cotistas, independentemente da relação de investidor que o HGRU possui no SPVJ, sendo que os documentos definitivos da Operação

Handwritten signature in blue ink over a circular stamp. The stamp contains the text "CREDIT SUISSE" and "HEDGING-GRIFFO".

deverão conter cláusulas de declarações e garantias, indenização e demais termos e condições usuais para esse tipo de Operação.

(ii) Validação de Informações. Os percentuais de participação, bem como demais valores aqui indicados foram obtidos com base nas informações disponíveis à proponente, constantes das divulgações realizadas pelo SPVJ, e indicados nesta proposta, podendo sofrer variações em razão da validação, pelo HGRU, das novas informações que venham a ser disponibilizados ao HGRU, pelo SPVJ, no decorrer da Operação.

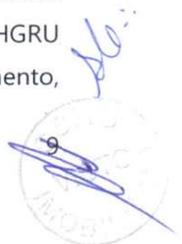
(iii) Obrigações perante o Poder Público. Não existem quaisquer obrigações não cumpridas ou contrapartidas pendentes, perante o Poder Público, com relação ao processo de construção e licenciamento dos Imóveis.

(iv) Abstenção de Voto na Assembleia do SPVJ pelo HGRU. O HGRU em razão de possuir participação de 40,89% (quarenta por cento inteiros e oitenta e nove centésimos por cento) das cotas do SPVJ e conforme previsto no Art. 24, §1º, VI da Instrução CVM 472/08, conforme alterada ("ICVM nº 472"), não pretende exercer seu direito de voto na assembleia geral de cotistas do SPVJ que vier a deliberar exclusivamente sobre esta Proposta, incluindo as aprovações relativas à Cisão do SPVJ, à venda dos Imóveis Aquisição Imobiliária aqui prevista, ou o potencial conflito de interesses indicado no item 2.5.1, acima. Ainda, nos termos do disposto no Art. 24, §2º, II da ICVM nº 472, caso a maioria dos demais cotistas do SPVJ aprovem expressamente, na referida assembleia, a possibilidade do HGRU votar, então, apenas neste caso, nos resguardamos o direito de voto a ser, ou não, exercido em tal ocasião.

(v) Não há corretagem imobiliária. O HGRU não contratou ou foi assistido por nenhuma corretora ou recebeu qualquer tipo de assessoria imobiliária na Operação e não há qualquer tipo de taxa, corretagem ou *fee* devido a qualquer terceiro pela compra dos Imóveis.

(vi) Não há contingências ou passivos não informados. Todas as contingências e passivos relativos aos Ativos Alvo, incluindo os imóveis, aos seus condomínios (se aplicável), e ao SPVJ, incluindo ações judiciais ou questões de regularização imobiliária ou ambiental estão completas, precisas, corretas e suficientemente detalhadas nos documentos preparados pelo SPVJ e apresentados à CVM e divulgados pública e periodicamente ao mercado, sendo que qualquer valor não detalhado em tais documentos e devido em razão de atos, fatos ou causas anteriores ao fechamento serão de responsabilidade do SPVJ.

(vii) Receitas e Despesas. As receitas e despesas decorrentes dos Ativos Alvo, incluindo quaisquer obrigações de pagamento de aquisição ainda devidas a anteriores vendedores de determinados Imóveis Aquisição Imobiliária, conforme acima indicado, passarão a ser direitos e obrigações do HGRU na data de fechamento da Aquisição Imobiliária, sendo que o valor total das obrigações de pagamento,



ainda devidas, que venham a ser assumidas pelo HGRU, nos termos do item 3.1, "a", acima, serão descontadas do Preço de Aquisição com relação a referidos imóveis.

(viii) Quebra de Contrato. A Proposta aqui apresentada bem como a conclusão da Operação não impactará ou causará a quebra de quaisquer contratos ou vencimento antecipado de quaisquer dívidas pelo SPVJ, incluindo os CRI (conforme abaixo definido). Contudo, caso, a critério do HGRU, seja adotada a estrutura alternativa de aquisição prevista no item 2.5, acima, a implementação da aquisição dos Imóveis Remanescentes, que estejam vinculados aos CRI (conforme abaixo definido), estará sujeita à obtenção de autorização prévia pelos titulares dos CRI (conforme abaixo definido), caso aplicável.

(ix) Certificados de Recebíveis Imobiliários. O Imóvel Curitiba, Imóvel Camaçari, Imóvel Castanhal, Imóvel Palmas, Imóvel Taubaté e Imóvel Guanambi, encontram-se vinculados às 281ª e 282ª séries, da 1ª emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., seja em forma de garantia ou para a composição de lastro ("CRI"). Os CRI serão mantidos conforme originalmente contratados, inclusive com relação a todas as suas garantias existentes e taxas vigentes, sendo premissa da Operação, e sem a qual esta Proposta e a Operação restarão sem quaisquer efeitos, inclusive no caso da estrutura alternativa de aquisição, descrita no item 2.5, acima.

(x) Autorização de Órgãos Governamentais. Exceto por eventual necessidade de apresentação da Operação para análise dos órgãos antitruste brasileiros, o que será analisado em conjunto pelo HGRU e pelo Consultor Imobiliário e Administrador durante a fase de auditoria dos Imóveis, não vislumbramos qualquer necessidade de autorizações prévias ou posteriores de órgãos governamentais com relação à Operação aqui proposta.

(xi) Inadimplência ou Renegociação. Não há inadimplência de contratos com as locatárias dos Imóveis que não tenham sido divulgadas ao mercado. As renegociações e renovações de contratos com as locatárias dos Imóveis estão seguindo as práticas usuais de mercado a serem verificadas pelo HGRU.

(xii) Controle dos Imóveis. Nenhum dos Imóveis faz parte de condomínios ou associações com co-propriedades de áreas. Caso haja algum condomínio ou co-propriedade sob qualquer forma, será necessário que o HGRU tenha acesso aos documentos pertinentes para verificação e será necessário seguir os ritos para a conclusão da Operação.

(xiii) Obrigação de Realização da Operação. Mediante o recebimento desta Proposta, o Administrador e o Consultor Imobiliário se obrigam a (a) publicar o fato relevante informando o recebimento da proposta, que será analisada Consultor Imobiliário, e enviada para apreciação em assembleia geral de cotistas, e (b) convocar a assembleia geral de cotista do SPVJ. Caso haja a aprovação da Operação na assembleia geral extraordinária do SPVJ, tal aprovação implicará na obrigação, por

parte das partes, de tomar todas as providências necessárias para efetivação da Operação, incluindo: (a) fornecer, prontamente, os documentos e informações solicitadas pelo HGRU (usualmente analisados para esse tipo de Operação), inclusive aqueles relativos à auditoria jurídica, técnica ou financeira, observados eventuais prazos necessários para a própria obtenção dos referidos documentos junto a órgãos governamentais; (b) tomar todas as providências necessárias para a realização de visitas técnicas aos Imóveis, inclusive por parte de eventuais terceiros contratados pelo HGRU ou pelo CSHG, para fins de avaliação técnica dos empreendimentos; (c) enviarem prontamente aos locatários dos Imóveis e aos co-proprietários, se aplicável, as notificações de direito de preferência conforme minutas a serem acordadas entre HGRU e SPVJ; (d) envidar seus melhores esforços para que a Operação seja implementada durante o Prazo de Exclusividade (definido abaixo), seguindo o cronograma tentativo proposto pelo HGRU, sendo que este poderá prorrogar automaticamente o Prazo de Exclusividade até a conclusão da Operação, nos termos indicados nesta Proposta.

(xiv) Condução Normal dos Negócios. Após o recebimento desta Proposta e até o fechamento da Operação, caso venha a ser aprovada em assembleia geral de cotistas do SPVJ, ou até a assembleia geral de cotista do SPVJ que não aprove a operação, o Administrador e o Consultor Imobiliário devem continuar prestando seus serviços ao SPVJ com a mesma diligência e da forma como vinham prestando até o momento, mantendo o curso normal dos negócios do SPVJ em todos os seus aspectos.

## V. CONDIÇÕES PRECEDENTES

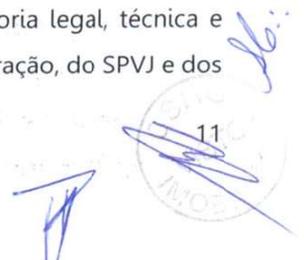
5.1. A conclusão da Operação estará condicionada à manutenção das premissas acima descritas, ao exclusivo critério do HGRU e à implementação das condições precedentes abaixo listadas, e eventualmente outras que o HGRU entenda necessárias durante a análise dos Documentos da Operação e negociação dos documentos definitivos e em acordo com o ajustado entre as partes, observado que o HGRU poderá renunciar a quaisquer dessas condições ("Condições Precedentes"):

(i) Renúncia das Locatárias ao direito de preferência. Apresentação pelo SPVJ da renúncia expressa das locatárias dos Imóveis ao exercício do direito de preferência na aquisição dos Imóveis ou comprovação do decurso do prazo legal para exercício do direito de preferência sem manifestação de referidas locatárias;

(ii) Renúncia Coproprietárias ao direito de preferência. Se aplicável, apresentação pelo SPVJ da renúncia expressa de eventuais coproprietárias dos Imóveis ao exercício do direito de preferência na aquisição dos Imóveis;

(iii) Due Diligence Satisfatória. A conclusão satisfatória pelo HGRU da auditoria legal, técnica e ambiental dos Imóveis, da Sukces 02, e demais ativos que venham a integrar a operação, do SPVJ e dos

11



antecessores na propriedade dos Imóveis ("Auditorias"); conclusão satisfatória pelo HGRU de diligência comercial e financeira, incluindo a análise dos contratos de locação e das locatárias do Imóveis, bem como o enquadramento dos Imóveis à política de investimento do HGRU. O Administrador e/ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, disponibilizarão ao HGRU a totalidade de documentos que receberam na ocasião de compra dos Imóveis e os relatórios de diligência e avaliação que tenham elaborado sobre os Imóveis, tanto na aquisição quanto posteriormente;

(iv) Análise de conformidade dos Contratos de Locação dos Imóveis Remanescentes com a Operação. Considerando a premissa indicada no inciso "ix", do item 4.1, acima (manutenção dos CRI), a verificação e conclusão satisfatória, a critério do HGRU, de que a realização da Operação, considerando todas as etapas estimadas, não impactará ou causará a quebra de quaisquer obrigações ou vencimento antecipado dos contratos de locação dos Imóveis Remanescentes, e, conseqüentemente, não impactará ou causará a quebra de quaisquer obrigações, vencimento antecipado, recompra compulsória ou multa indenizatória dos CRI;

(v) Aprovação pelos titulares dos CRI. Na hipótese de ser adotada a estrutura de aquisição alternativa, prevista no item 2.5, acima, a obtenção de aprovação prévia, pelos titulares dos CRI, a respeito da transferência dos Imóveis Remanescentes, que estejam vinculados aos CRI, caso aplicável;

(vi) Laudo de Avaliação. Obtenção de laudo de avaliação elaborado por empresa de notório reconhecimento no mercado em atividades de avaliação de empreendimentos similares aos Imóveis e determinação de valor justo de avaliação em valor a ser escolhido pelo HGRU;

(vii) Impedimentos Legais. Inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Operação, inclusive decorrentes de alterações nas normas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários;

(viii) Alteração Material Adversa. Não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem os Imóveis, o HGRU ou o SPVJ;

(ix) Aprovações SPVJ. Aprovação da Operação na assembleia geral de cotistas do SPVJ, observados os termos do item 5.2 desta Proposta, sendo que após a aprovação na assembleia geral de cotistas do SPVJ, este estará obrigado a concluir a Operação, observado os termos e condições aqui previstos, incluindo a obrigação de subscrição e integralização de cotas do HGRU, se for o caso;

(x) Aprovação HGRU. Aprovação da emissão de novas cotas do HGRU em assembleia geral de cotistas do HGRU e efetiva captação de recursos em tal emissão de cotas, em dinheiro, pelo HGRU, em montante equivalente, no mínimo, ao valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Valor

Mínimo de Captação”). A presente Condição Precedente apenas condicionará a Operação na hipótese de ser escolhida, pelo HGRU, a estrutura de aquisição em que ocorrerá pagamento por meio da Integralização Mediante Compensação, sendo que o CSHG poderá decidir pela continuidade ou não da Operação, independentemente da aprovação da emissão de novas cotas do HGRU ou obtenção do Valor Mínimo da Captação;

(xi) Aprovação Interna. Aprovação da Operação e dos Documentos da Operação pelos órgãos internos de governança do CSHG na qualidade de gestora e administradora do HGRU e, portanto, em nome do HGRU; e

(xii) Aprovações Governamentais. Aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica, caso seja necessário.

5.2. A aprovação da presente Operação, em sede de assembleia geral de cotistas do SPVJ, dentre outras matérias que venham a ser pertinentes, deverá considerar a aprovação da Cisão, da Aquisição Imobiliária e da estrutura prevista nos itens 2.5 e 2.5.1, nos termos indicados na Seção “II. ESTRUTURA DE AQUISIÇÃO” da presente Proposta.

## VI. EXCLUSIVIDADE

6.1. Uma vez aprovada a assembleia geral de cotistas do SPVJ para aprovação da Operação, o Administrador e o Consultor Imobiliário do SPVJ, assim como seus administradores, gestores, suas respectivas empresas controladas, coligadas, administradores e sócios, ficam obrigadas a não iniciar, analisar ou conduzir tratativas com quaisquer terceiros ou concluir quaisquer contratos, acordos ou negócios que tenham por objeto negócio similar ou igual ao que é objeto da Proposta ou que, de qualquer maneira, possam restringir ou limitar a plena implementação e efetivação da Operação; entre as restrições impostas por este regime de exclusividade, destaca-se qualquer operação que resulte em venda, promessa de venda, locação ou constituição de qualquer ônus ou gravame ou qualquer disposição, direta ou indireta, dos Imóveis e da Sukces 02, até a data da conclusão da Operação (“Exclusividade”). Assim sendo, o SPVJ, o Administrador e o Consultor Imobiliário, assumirão o dever de Exclusividade perante o HGRU para todos os fins e efeitos legais, o qual permanecerá válido pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de aceitação desta Proposta pela assembleia geral de cotistas do SPVJ, caso aprovada, (“Prazo de Exclusividade”), prorrogáveis na forma abaixo descrita.

6.2. Considerando os diversos passos a serem concluídos para a concretização da Operação aqui proposta, caso a presente Proposta seja aprovada em assembleia geral de cotistas do SPVJ, o HGRU poderá, a seu exclusivo critério, mediante comunicação prévia por escrito (inclusive por e-mail) prorrogar o Prazo de Exclusividade até que a Operação seja concluída, ficando o SPVJ, bem como o Administrador e o Consultor Imobiliário, vinculados à deliberação havida no âmbito da assembleia geral de cotistas do SPVJ.

## VII. CONFIDENCIALIDADE

7.1. Os termos e condições da presente Proposta são confidenciais e somente podem ser divulgados mediante a prévia e expressa anuência por escrito por parte do HGRU. Adicionalmente, o presente instrumento somente pode ser utilizado para a finalidade de estruturação potencial da Operação, não devendo, sob quaisquer hipóteses, ser utilizado ou divulgado para outros fins, estando assim autorizada a sua divulgação exclusivamente para fins do cumprimento da regulamentação aplicável e das deliberações do SPVJ e do HGRU necessárias à consecução da Operação, sendo que o conteúdo das divulgações a serem realizadas pelo SPVJ, sobre os termos desta proposta, deverão ser previamente acordado entre as partes.

## VIII. PRAZO DE VALIDADE

8.1. Esta Proposta será válida pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados de seu recebimento por parte do SPVJ ("Prazo de Validade"), ficando este prazo automaticamente prorrogado em caso de necessidade de convocação ou reconvocação de assembleia geral de cotistas do SPVJ, de modo que o Administrador deverá tomar todas as cautelas e adotar todas as providências necessárias para que, no momento de realização de assembleia geral de cotistas do SPVJ, a presente Proposta esteja válida e eficaz. Caso a presente Proposta seja aprovada em assembleia geral de cotistas do SPVJ dentro do prazo inicial de 180 (cento e oitenta) dias aqui previsto ou no prazo adicional, o Prazo de Validade desta Proposta será prorrogado automaticamente, a exclusivo critério do HGRU, até a conclusão da Operação ou prazo inferior caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas e assim determinada pelo HGRU, bem como no caso de não conclusão da *due diligence* pela não entrega de informações pelo SPVJ e no caso do HGRU não ter concluído a negociação dos documentos da Operação até o final do Prazo de Validade..

## IX. CRONOGRAMA SUGERIDO

9.1. Conforme mencionado acima nas "Condições Precedentes", nós antecipamos que a conclusão da Operação demandará diversos passos a serem seguidos pelo HGRU, pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário, e pelo próprio SPVJ.

9.2. A partir do momento em que a presente Proposta e a Operação sejam deliberadas e aprovadas pelos cotistas do SPVJ, reunidos em assembleia geral extraordinária, as respectivas partes deverão, de boa-fé, tomar todas as providências necessárias para a implementação da Operação no menor prazo adequadamente necessário, levando em consideração a natureza desta Operação.

9.3. Nesse sentido, o HGRU confirma que tem dedicado esforços e recursos, desde já, para a conclusão da Operação e que, após a aprovação da Operação na assembleia geral de cotistas do SPVJ, dedicará ainda mais

recursos para a conclusão de todas as etapas necessárias para a Operação de forma a assegurar um processo diligente e rápido, observado o cronograma tentativo abaixo:

Ref	Data	Providência
Em	26/06/2023	(i) Envio de proposta
Até	28/06/2023	(ii) Convocação de Assembleia de Cotistas do SPVJ;
Até	13/07/2023	(iii) Deliberação em Assembleia de Cotistas do SPVJ;
A partir de	13/07/2023	(iv) Abertura de Data Room com Documentos para Due Diligence;
A partir de	13/07/2023	(v) Início das tratativas sobre os documentos definitivos (CVCs, Escrituras etc.)
A partir de	13/07/2023	(vi) Visitas técnicas aos imóveis;
Até	06/08/2023	(vii) Celebração dos CVCs, com Condições Precedentes a serem cumpridas;
A partir de	13/07/2023	(viii) Envio das cartas de direito de preferência aos locatários;
Até	29/09/2023	(ix) Superação do direito de preferência aos locatários;
A partir de	12/07/2023	(x) Convocação de Assembleia de Cotistas do HGRU;
A partir de	27/07/2023	(xi) Deliberação em Assembleia de Cotistas do HGRU;
A partir de	08/08/2023	(xii) Início Oferta de Cotas do HGRU;
Até	09/10/2023	(xiii) Cumprimento das Condições Precedentes finais e conclusão da oferta mínima de cotas do HGRU;
Até	10/10/2023	(xiv) Cisão do SPVJ, criação do SPVJ 01 e SPVJ 02, e fechamento da operação de aquisição.

## X. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Notificações. Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a esta Proposta devem ser feitas por escrito nos seguintes endereços:

A/C: Augusto Martins

End.: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 12º andar, Itaim Bibi

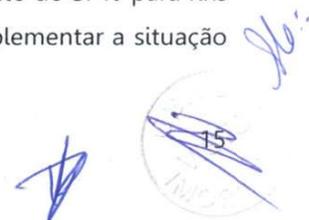
Cidade de São Paulo, estado de São Paulo

CEP 04542-000

Tel.: 55 11 3701-8604

E-mail: [augusto.martins@cshg.com.br](mailto:augusto.martins@cshg.com.br) e [list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)

10.2. Ajustes no Regulamento do SPVJ. Tendo em vista a configuração final dos ativos que poderão ser detidos pelo SPVJ, é de se considerar também eventuais ajustes necessários ao regulamento do SPVJ para fins de que este detenha, diretamente, as cotas de emissão do HGRU, na hipótese de se implementar a situação descrita no item 3.2, "b", "i", acima.



Handwritten signature and a circular stamp with the number 15 and the text 'INSS' are visible in the bottom right corner of the page.

10.3. Convocação de Assembleia e próximos passos. O Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, é responsável pela adequada convocação, instalação e condução da assembleia geral extraordinária, neste sentido, caso a Operação seja eventualmente aprovada, estas deverão pautar suas condutas, de forma diligente e de boa-fé, no sentido de se fazer cumprir o quanto deliberado pela referida assembleia geral extraordinária.

Assim, sendo estes os termos da Proposta, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

*Sarita Costa*

   
**CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FI**

representado por sua administradora,

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

*Bruno F. Margato*