

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



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. 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



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, 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



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



VORTX.COM.BR



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