

São Paulo, 29 de junho de 2022.

REF.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à CONSULTA FORMAL DO HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, INSCRITO NO CNPJ/ME Nº 38.456.508/0001-71 ("Fundo") do dia 22 de junho de 2022.

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/MF sob nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora"), nos termos do artigo 41 da Instrução CVM nº. 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), na qualidade de administradora do Fundo vem apresentar a V. As., na qualidade de cotista do Fundo ("Cotista"), a seguinte proposta do administrador ("Proposta") para as deliberações propostas para a consulta formal do Fundo enviada em 29 de junho de 2022, com prazo para resposta até 14 de julho de 2022.

Ordens do Dia:

(a) aprovar os critérios de elegibilidade, bem como a autorização para a aquisição e a alienação pelo Fundo, quando tais critérios forem atendidos, dentro dos limites de alocação previstos pela regulamentação em vigor, dos seguintes ativos considerados como de potencial conflito de interesses com a Administradora e/ou a Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, com validade até que haja a necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo ou em seu patrimônio líquido, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição ou alienação a ser realizada:

(i) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") com lastro em créditos imobiliários oriundo de imóveis urbanos ou rurais, distribuídos, originados, estruturados e/ou detidos pela Administradora e/ou pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos e/ou fundos de investimento, administrados ou geridos por estas entidades ("**CRIs Conflitados**"), que deverão conter, de forma cumulativa ou não, as seguintes características: (i.i) ter sido emitido por empresa(s) emissora(s) dos CRIs, conforme o caso, que, cumulativamente, atenda(m) aos seguintes critérios: (a) esteja(m) devidamente habilitada(s) perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável (exceto se tal habilitação vier a ser posteriormente dispensada pela CVM, em razão de superveniência de nova



regulamentação a ser editada por aquela autarquia); (b) tenha(m) a reputação ilibada; e (c) disponha(m) de regras e procedimentos internos devidamente formalizadas (**"Securitizadora Qualificada"**), e estar lastreado em títulos pulverizados, ou de devedor único envolvendo operações de financiamento imobiliário, compra e venda de imóveis, promessa de compra e venda de imóveis, locação, arrendamento, concessão de direito real de superfície, incorporação, e a exploração de imóveis de forma geral; (i.ii) a liquidação das operações deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM; (i.iii) tenha sido estabelecido ao CRI um regime fiduciário por um agente fiduciário independente; (i.iv) ter prazo total de duração de no máximo 30 (trinta) anos, contados a partir da aquisição dos CRIs Conflitados; (i.v) ser atualizados monetariamente por um dos seguintes indexadores: IGP-M, INCC ou IPCA (IBGE), ou, alternativamente, possuírem uma rentabilidade atrelada ao CDI, podendo ainda ser corrigidos por taxas de juros pré-fixadas.

(ii) cotas de fundos de investimento imobiliário (**"FII"**), que sejam distribuídos, originados, estruturados, detidos, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos e/ou fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades (**"Cotas de FII Conflitadas"**), que deverão conter, de forma cumulativa ou não, as seguintes características: (iii.i) seja listado na Brasil Bolsa Balcão (B3) ou Negociado a Balcão junto a Corretoras e/Distribuidoras devidamente associado à Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais (ANBIMA); (iii.ii) Patrimônio Líquido de no mínimo 1.000.000,00 (um milhão de reais); (iii.iii) administrador fiduciário devidamente associado à Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais (ANBIMA).

(iii) de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (**"FIDC"**) cujas respectivas políticas de investimento prevejam a alocação de seu patrimônio líquido preponderantemente em ativos passíveis de aquisição pelos Fundos Imobiliários, que sejam distribuídos, originados, estruturados, detidos, administrados e/ou geridos pelo Administradora e/ou pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos e/ou fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades (**"Cotas de FIDC Conflitadas"**), que deverão conter, de forma cumulativa ou não, as seguintes características: (v.i) a carteira do FIDC tenha (i) garantia real (ii) ter prazo total de duração de no máximo 30 (trinta) anos, contados a partir da aquisição dos Ativos Alvo; (iii) ser atualizados monetariamente por um dos seguintes indexadores: IGP-M, INCC ou IPCA (IBGE), ou, alternativamente, possuírem uma rentabilidade atrelada ao CDI, podendo ainda ser corrigidos por taxas de juros pré-fixadas.

(iv) autorização do investimento, pelo Fundo, em Ativos de Liquidez conforme definidos no artigo 4º do Regulamento, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, considerando cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora, assim como por sociedades de seus



respectivos grupos econômicos, situação esta que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável; e

(v) a contratação da Administradora para realizar investimento em operações compromissadas em títulos públicos federais, em cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa e/ou Fundos de Investimento Referenciados DI (conforme definidos na regulamentação aplicável), com liquidez diária, a qual seja contraparte ou quando tais títulos sejam administrados por ela, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo ("Zeragem de Caixa"), nos termos do artigo 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável.

(b) A alteração do método de cálculo da taxa de performance do Fundo, com a consequente alteração do caput do artigo 8º do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 8º Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º(quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[Resultado] - [PL \text{ Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- *VT Performance = Valor da taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;*
- *Índice de Correção = Variação do IPCA, utilizando o número índice do mês imediatamente anterior ao mês de apuração, acrescido de 3% (três por cento) ao ano, calculada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), entre a data da primeira integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive).*
- *PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do FUNDO utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido utilizado na última cobrança da Taxa de Performance e efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;*



- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(PL \text{ Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

Onde:

- Distribuições Atualizadas =

$$\sum_{i=m}^n \frac{\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{Índice de Correção mês } i)}$$

- PL Contábil = Valor do patrimônio Líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

- Rendimento mês =

i = Mês de referência

M = Mês de referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance."

(c) A alteração da data para pagamento dos rendimentos do Fundo, com a consequente alteração do Artigo 54º, parágrafos 3º e 4º o Regulamento do Fundo, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 54º (...)

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará aos Cotistas no 1º dia útil do mês subsequente ao encerramento semestral conforme Parágrafo 1º acima, cujo resultado tenha sido apurado: (i) a data de pagamento, que deverá ser no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, e (ii) o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 1º dia útil do mês subsequente ao encerramento semestral conforme Parágrafo 1º acima, do mês cujo rendimento tenha sido apurado, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante."



(d) A autorização para aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, conforme definido abaixo e no item 2.1 do Regulamento do Fundo, detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, observados os seguintes critérios: (i) no caso de imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, o valor de aquisição dar-se-á no máximo pelo valor de laudo de avaliação elaborado por empresa independente especializada em avaliação imobiliária; e (ii) no caso de participações societárias para desenvolvimento imobiliário, o valor de aquisição dar-se-á no máximo pelo valor do patrimônio líquido da sociedade responsável pelo desenvolvimento do projeto. (iii) valor do investimento apresente rentabilidade esperada (Taxa Interna de Retorno) de no mínimo 12% (doze por cento) ao ano. III.1. Ativos Imobiliários significa: (i) os imóveis; (ii) cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e/ou, (iii) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; III.2. O processo de seleção de Ativos Imobiliários detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador observará estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de Ativos.

(e) Deliberar ainda sobre a autorização para a contratação de Pessoas Ligadas, desde que identificadas como tal no formulário de referência da Administradora e/ou da Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos da regulamentação aplicável, relativos aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo ("SPEs"), nas quais o Fundo detenha participação societária ou em que o Fundo invista por meio de operações financeiras, conforme o seguinte:

1. Prestação de serviços pelas Pessoas Ligadas:
 - i. Estruturação de Novos Negócios: inteligência de mercado, estruturação de operações financeiras, transação imobiliária e originação de novos negócios, assessoria jurídica na elaboração dos documentos da operação, bem como toda e qualquer atividade necessária para estruturação de novos ativos a serem adquiridos pelo Fundo;
 - ii. Due Diligence: auditoria contábil, jurídica, técnica imobiliária, da carteira de recebíveis, de obras, realização da análise e avaliação de imóveis dados em garantia, avaliação de garantia, análise de crédito de clientes e despachantes em geral, bem como toda e qualquer atividade necessária para a realização de auditoria prévia à aquisição de novos ativos pelo Fundo, de modo a subsidiar o processo de avaliação de tais ativos pela Gestora;
 - iii. Gestão: contabilidade, controladoria, administrativo-financeiro, assessoria jurídica, governança, gestão de carteira de recebíveis, suporte e relacionamento ao



cliente, coordenação de vendas, intermediação imobiliária, serviço de cobrança, registro de garantias imobiliárias, gestão de locação, gestão de terceirizados, marketing, coordenação de mobília para apartamentos (FF&E) e administração de condomínios, hotéis e shoppings centers, bem como toda e qualquer atividade necessária para o monitoramento dos ativos investidos pelo Fundo;

iv. Desenvolvimento Imobiliário: desenvolvimento de produtos imobiliários (loteamento, incorporação, condomínios fechados, shopping, etc), assessoria na elaboração de projetos e na obtenção das autorizações, permissões, alvarás e licenças de empreendimentos imobiliários, construção e gestão de obras, locação de máquinas e equipamentos para obras, bem como toda e qualquer atividade necessária à implantação dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo;

v. Banking e Tecnologia: desenvolvimento de softwares, serviços tecnológicos, serviços financeiros por meio de aplicativo com módulo de banking, oferta de seguros imobiliários, e automação/robotização de processos nas áreas de negócios imobiliários e empreendimentos, marketplace real estate que conecta oportunidades/possibilidades imobiliárias e de gestão aos operadores/empreendedores.

2. A contratação de Pessoas Ligadas deverá observar as seguintes condições:

i. A prestação de serviço deverá seguir preço justo, conforme levantamento no mercado, de empresas que prestem serviços de atividades semelhantes às das Pessoas Ligadas. Esses custos de contratação estarão inclusos nos custos das operações do Fundo e/ou de seus ativos, dependendo do caso;

ii. Ser realizada due diligence periódica, do tipo Know your Partner (KYP), com registro e arquivamento dos resultados encontrados, a fim de comprovar diligência por parte da Gestora ou Consultor Imobiliário.

(f) deliberar sobre a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo para refletir as deliberações acima ("Novo Regulamento"), conforme minuta disponibilizada aos cotistas, conforme caminho descrito abaixo;

Proposta:

As matérias constantes da Ordem do Dia devem ser detidamente analisadas pelos cotistas.

Esclarecemos que, observado o disposto nos art. 28, parágrafo 2º do Regulamento e no art. 20 da Instrução CVM nº 472, as matérias da Ordem do Dia somente serão aprovados pela maioria de votos dos cotistas presentes, que representem, no mínimo, 25% das cotas de emissão do Fundo.



Eventual aprovação das matérias acima incluirá autorização ao Administrador para a prática de todo e qualquer ato e a assinatura de todo e qualquer documento necessário à efetivação dos termos da Ordem do Dia acima.

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.

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.

A Administradora analisará os documentos enviados e, caso não sejam atendidos os requisitos solicitados neste edital o voto não será computado.



O resultado da Consulta estará disponível nos websites da Administradora e da CVM.

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP