

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO**

**CNPJ/MF 27.538.422/0001-71**

**Ticker: SPVJ11**

**("Fundo")**

**REALIZADA EM 28 DE JULHO DE 2023**

**DATA, HORA E LOCAL:** Aos 28 dias do mês de julho de 2023, às 15:00 horas, na sede social da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., administradora Fundo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Administradora"), com possibilidade de participação remota, pela Plataforma Teams.

**PRESENÇA:** Presentes os cotistas detentores de 94.12% das cotas do Fundo, conforme relatório de presença da Plataforma Teams, para os cotistas que participaram de forma remota, e conforme Boletins de Voto arquivados na sede da Administradora, para os cotistas que participaram por meio de consulta formal. Presentes também os representantes do gestor do HGRU, conforme abaixo definido, e os representantes do Consultor Imobiliário do Fundo, SPCV S.A. ("Consultor").

**MESA:** Arianne Verrone Iannarelli (Presidente); Jessica Costa Moreira (Secretária).

**CONVOCAÇÃO:** Convocação enviada aos Cotistas do Fundo ("Cotistas") no dia 13 de julho de 2023.

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) Em 26 de junho de 2023, a Administradora foi notificada pelo **CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("HGRU"), cotista do Fundo que



**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**

detinha, no mínimo, 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 da convocação enviada ("Proposta de Aquisição de Ativos");

- (ii) 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;
- (iii) 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 na Convocação;
- (iv) 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 na Convocação;

#### **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

- (i) 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, deliberar acerca da aprovação do 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, deliberar sobre 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, 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, deliberar sobre a aprovação da 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.

**DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia e após a leitura da ordem do dia, a Presidente apresentou o resumo dos acontecimentos que motivaram a convocação da Assembleia e, na sequência, abriu a palavra aos representantes do HGRU e do Consultor para que fossem esclarecidas eventuais dúvidas dos demais Cotistas presentes.

Não tendo ocorrido a apresentação de quaisquer dúvidas pelos Cotistas, tampouco modificação dos votos previamente recebidos pela Administradora, foi apurado que os cotistas detentores de 78,21% (setenta e oito inteiros e vinte e um por cento) das cotas em circulação do Fundo aprovaram a matéria da ordem do dia, manifestando concordância, sem ressalvas, com qualquer possível situação de conflito de interesses, com fulcro no art. 34 §1, item V da ICVM 472.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, a Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém manifestou interesse em fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. As Partes conferem expressa anuência para que este instrumento seja firmado e assinado digitalmente nos termos do artigo 10, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, acatando como válida a comprovação de autoria e integridade oriunda de tal plataforma, ainda que utilizados certificados não emitidos pela ICP-Brasil.

---

Ariane Verrone Iannarelli

Presidente

---

Jessica Costa Moreira

Secretária

---

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

Administradora



**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