

São Paulo, 17 de abril de 2024.

REF.: Proposta do Administrador para a Consulta Formal enviada aos Cotistas em 17 de abril de 2024.

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 nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO**, inscrito no CNPJ sob nº 27.538.422/0001-71 ("Vórtx" ou "Administrador" e "Fundo", respectivamente), vem apresentar a V.Sa., na qualidade de cotista do Fundo ("Cotista"), a seguinte proposta ("Proposta do Administrador"), a ser apreciada em conjunto com as matérias propostas para deliberação na consulta formal enviada em 17 de abril de 2024, que poderá ser respondida até as 23h59 do dia 02 de maio de 2024 ("Consulta Formal"), nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do Artigo 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), observada a legislação vigente e as demais disposições do Regulamento.

A carta da Consulta Formal do Fundo enviada aos Cotistas contou com as seguintes matérias na Ordem do Dia:

(a) A destituição do consultor imobiliário do Fundo, o SPCV S.A., inscrito no CNPJ sob nº 17.543.981/0001-16 ("Consultor Imobiliário"), sem contratação de substituto, com a consequente exclusão de remissões ao Consultor Imobiliário e suas remunerações do Regulamento do Fundo;

(b) A contratação da **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, Sala 409, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 39.526.263/0001-74, como prestadora de serviço de gestão da carteira do Fundo ("Gestor"), com a consequente inclusão das suas obrigações, vedações e remuneração no Regulamento do Fundo;



(c) Em razão das matérias (a) e (b) acima, a simplificação das taxas estabelecidas no Regulamento do Fundo, de modo a (i) excluir a Taxa de Consultoria prevista no item 6.2. e subitem 6.2.1. e a remuneração sobre novas locações que forem realizadas pelo Fundo sobre seus imóveis prevista no Anexo I - Taxa de Performance do Consultor Imobiliário sobre os Contratos de Locação; e (ii) ajustar a Taxa de Administração Específica, sem onerar financeiramente o cotista do Fundo, de modo que tal Taxa de Administração Específica, a qual engloba a remuneração devida ao Administrador e ao Gestor, passa a vigorar com a seguinte redação:

"6.1. (...) (iii) um percentual anual fixo de 0,40% (zero vírgula quarenta por cento) sobre (iii.a) o valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (iii.b) sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX ("Base de Cálculo"), à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), percentual fixo a ser destinado ao Administrador pela administração, controladoria e custódia do Fundo, e para o Gestor pela gestão da carteira do Fundo, de acordo com o pactuado em contrato de gestão de carteira de fundo de investimento celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor (...)"

(d) Aprovar a alteração e consolidação do Regulamento, para refletir as deliberações acima, passando a nova versão do Regulamento vigorar nos termos do Anexo III a esta Consulta a partir de 03 de maio de 2024.

A Vórtx vem, por meio deste instrumento e nos termos da regulamentação em vigor, apresentar, a seguinte Proposta do Administrador, especialmente sobre a matéria (c) acima.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

As matérias apresentadas acima visam uma reorganização do Fundo, com foco nos seus prestadores de serviços e as taxas devidas pelo Fundo. Em especial, a matéria (c) acima visa, primeiramente, simplificar as taxas devidas pelo Fundo, especialmente a Taxa de Administração Específica, tendo em vista que



esta atualmente é cobrada de forma cascadeada, de acordo com as faixas de patrimônio líquido do Fundo.

Caso aprovada, a Taxa de Administração Específica passará a ser um percentual anual fixo, cobrada sobre o patrimônio líquido do Fundo, paga mensalmente ao Administrador, pelos serviços de administração, controladoria e custódia do Fundo, e para o Gestor, pelo serviço de gestão da carteira do Fundo.

Caso aprovada a matéria (a) acima, com a destituição do Consultor Imobiliário deixará de ser devido pelo Fundo a sua remuneração, equivalente a 0,25% (vinte e cinco por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, além da remuneração sobre novas locações que forem realizadas pelo Fundo sobre seus imóveis prevista no Anexo I - Taxa de Performance do Consultor Imobiliário sobre os Contratos de Locação.

Considerando que o Fundo atualmente remunera o Administrador e Consultor Imobiliário com um percentual decrescente que varia entre 0,50% (cinquenta centésimos por cento) e 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre diferentes faixas do patrimônio líquido do Fundo ("PL"), com a aprovação da matéria "c" da Ordem do Dia acima, será estabelecida uma taxa fixa de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o PL total do Fundo, englobando a taxa de Administração e de Gestão. Isso significa que, mesmo considerando a menor taxa atualmente prevista no regulamento, a simplificação será menos custosa para o Fundo, uma vez que nova taxa será aplicada sobre o PL total do Fundo, ao invés de ser limitada à faixa do PL acima de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), como é atualmente previsto.

Os documentos pertinentes à Consulta Formal, incluindo a presente Proposta do Administrador, estão disponíveis para consulta no seguinte endereço eletrônico: www.vortex.com.br, de modo a permitir e assegurar que todos os Cotistas estejam aptos ao exercício informado do direito de voto, nos termos do Artigo 19-A da Instrução CVM 472/08.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

