

São Paulo, 11 de setembro de 2024.

**CONSULTA FORMAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO  
CNPJ SOB O Nº 27.538.422/0001-71**

Prezado Cotista,

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 2015, 4º andar, Pinheiros, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88 ("Vórtx" ou "Administradora"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.538.422/0001-71 ("Fundo"), **CONSIDERANDO QUE:**

- I. Nos termos da assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 28 de julho de 2023 ("AGC"), foi deliberado pelos cotistas do Fundo o aceite da proposta de aquisição de ativos detidos pelo Fundo realizada pelo CSHG RENDA UBRANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (atualmente denominado PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA) ("HGRU"), a qual foi compartilhada e divulgada aos cotistas anteriormente à convocação da AGC ("Proposta de Aquisição de Ativos");
- II. Em decorrência do item "I" acima, o Administrador, representando o Fundo, celebrou junto ao HGRU o Contrato de Compromisso de Venda e Compra, Opção de Compra e Outros Pactos assinado em 8 de março de 2024 ("Contrato"), em que foram formalizados os termos da aquisição dos ativos do Fundo pelo HGRU seguindo o previsto na Proposta de Aquisição de Ativos ("Operação"), incluindo a realização prévia de auditorias legal, técnica e ambiental dos ativos, bem como a possibilidade de deduções ou retenções de preço em razão de eventuais contingências ou passivos relacionados aos ativos;
- III. Em 5 de setembro de 2024, o HGRU notificou o Fundo e o Administrador ("Notificação HGRU") acerca do prosseguimento da Operação mediante aquisição direta dos ativos do Fundo, com pagamento em moeda corrente nacional. Na Notificação HGRU, o HGRU informou a decisão de não prosseguir com a cisão prevista para o imóvel localizado na Av. Colombo, 9322, Maringá, Estado do Paraná ("Imóvel Maringá"), e para a Sukces 02 Desenvolvimento



Imobiliário Ltda. (CNPJ/MF sob o nº 37.454.061/0001-39) ("Sukces 02"), tomada com base no resultado das auditorias conduzidas;

- IV. Em razão da não realização da cisão relativa ao Imóvel Maringá e à Sukces 02, o Fundo continuará existindo e o Imóvel Maringá e a Sukces 02 permanecerão na carteira de ativos do Fundo; e
- V. O preço de aquisição está sujeito a deduções e retenções, conforme previsto Proposta de Aquisição de Ativos e no Contrato, cujos montantes ainda estão em fase de apuração pelo Fundo e HGRU e terão tratamento específico nos instrumentos definitivos de fechamento.

Portanto, são **MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL**:

- a) Ratificar a venda dos imóveis descritos na AGC realizada em 28 de julho de 2023, a qual será concluída mediante o pagamento, em moeda corrente nacional pelo HGRU, do preço de aquisição previsto na Proposta de Aquisição de Ativos, com aplicação de deduções relacionadas a passivos que serão assumidos pelo HGRU e sujeito a retenções para fazer frente às obrigações do Fundo pós fechamento da Operação, sem necessidade de cisão de parcela do patrimônio do Fundo relativa ao Imóvel Maringá e à Sukces 02, que permanecerão na carteira de ativos do Fundo; e
- b) Caso as deliberações acima sejam aprovadas, autorizar o Administrador a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das deliberações aprovadas no âmbito desta Consulta Formal, o que inclui os atos pertinentes ao fechamento da Operação e à subsequente amortização parcial do Fundo, em valor que será determinado pela Administradora e Gestora a partir das deduções e retenções do preço a ser pago pelo HGRU, assim como das obrigações futuras e provisões do Fundo.

### **PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL**

**Quórum**: Esclarece-se que as matérias previstas acima serão aprovadas 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.

**Direito de Voto**: Nos termos do Regulamento do Fundo 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.

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.

**Manifestação:** A Carta Resposta, constante do **Anexo II** abaixo, contendo voto proferido pelo próprio Cotista, por seu procurador ou representante legal, deverá ser acompanhado de documentação oficial completa de identificação e/ou comprovando poderes de representação. Os custodiantes dos respectivos cotistas poderão receber as orientações de voto de seus clientes cotistas de forma eletrônica (inclusive via pdf), observados os termos do passo 3 do **Anexo I** abaixo.

**Prazo e Apuração:** A presente Consulta Formal **deverá ser respondida até as 23:59 horas do dia 26 de setembro de 2024**, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado até o dia 30 de setembro de 2024 e comunicado aos cotistas por meio de termo de apuração da consulta formal a ser divulgado pela Administradora. Caso todos os Cotistas apresentem sua manifestação antes do prazo previsto para encerramento da Consulta Formal, esta poderá ser encerrada antecipadamente com o envio do termo de apuração pela Administradora.



Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços eletrônicos abaixo mencionado. Caso V.Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Administradora, pelos meios indicados a seguir:

Atenciosamente,

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



**(11) 3030-7177**  
Ouvidoria: 0800 887 0456



[vortex.com.br](http://vortex.com.br)



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

## ANEXO I

### EXERCÍCIO DE VOTO EM CONSULTA FORMAL

#### INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO:

Passo 1: Preencher todos os campos da CARTA RESPOSTA

1.1. Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: "A Favor", "Contra" ou "Abstenção"

Passo 2: Imprimir o voto e assinar.

Passo 3: Digitalizar e enviar o voto para a Administradora por e-mail para **assembleiasfundos@vortx.com.br** junto com cópia de documentação oficial do Cotista ou imputar o voto na plataforma eletrônica disponibilizada pela Administradora conforme convocação recebida por e-mail, **até as 23:59 horas do dia 26 de setembro de 2024.**

#### INSTRUÇÕES GERAIS:

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.



## ANEXO II

## MODELO DE CARTA RESPOSTA

Data:        /        / 2023

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Ref.:

Nome Completo:

CPF/CNPJ:

2024 por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em 11 de setembro de 2023 ("Consulta Formal"), apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Consulta Formal, no sentido de aprovar, não aprovar ou abster-me quanto a:

- A) Ratificar a venda dos imóveis descritos na AGC realizada em 28 de julho de 2023, a qual será concluída mediante o pagamento, em moeda corrente nacional pelo HGRU, do preço de aquisição previsto na Proposta de Aquisição de Ativos, com aplicação de deduções relacionadas a passivos que serão assumidos pelo HGRU e sujeito a retenções para fazer frente às obrigações do Fundo pós fechamento da Operação, sem necessidade de cisão de parcela do patrimônio do Fundo relativa ao Imóvel Maringá e à Sukces 02, que permanecerão na carteira de ativos do Fundo

A Favor

Contra

Abstenção

☐☐☐

- B) Caso as deliberações acima sejam aprovadas, autorizar o Administrador à adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das deliberações aprovadas no âmbito desta Consulta Formal, o que inclui os atos pertinentes ao fechamento da Operação e à subsequente amortização parcial do Fundo, em valor que será determinado pela Administradora e Gestora a partir das deduções e retenções do preço a ser pago pelo HGRU, assim como das obrigações futuras e provisões do Fundo.

A Favor

Contra

Abstenção

☐☐☐