

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ/MF sob o nº 27.538.422/0001-71

Código na B3: SPVJ11

COMUNICADO AO MERCADO

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 o nº 22.610.500/0001-88 na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.538.422/0001-71 ("Fundo"), vem informar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue:

Em 23 de janeiro de 2023, a **SPCV S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, conjunto 111, sala 10, Torre II, Indianópolis, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.543.981/0001-16 ("Consultor Imobiliário") recebeu proposta de venda do imóvel em Porto Velho - RO, inscrito na matrícula 22.189 ("Imóvel de Porto Velho"), pelo valor financeiro de R\$23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais) ("Proposta").

Em 24 de janeiro de 2023 a Administradora encaminhou Consulta Formal aos cotistas para deliberação acerca da Proposta, tendo sido esta aprovada pelos cotistas na apuração da Consulta Formal realizada em 10 de fevereiro de 2023. As tratativas para a venda do imóvel não ocorreram devido ao processo de diligência realizado pelo promitente comprador que resultou na revisão da proposta.

Em 25 de julho de 2023, o Consultor Imobiliário encaminhou à Administradora uma nova proposta com as condições de venda revisadas após diligências e análise comercial do promitente comprador, considerando desta forma o valor líquido de R\$21.500.000,00 (vinte e um milhões de reais) com pagamento à vista. A Nova Proposta pode ser visualizada na íntegra no **ANEXO I** deste Comunicado ao Mercado. ("Nova Proposta")

O Consultor Imobiliário esclarece os seguintes pontos com relação a Nova Proposta:

- Valor de Venda: R\$ 21.500.000,00 à vista, representando um *cap rate* de aproximadamente 5,02%.
- Lucro Contábil: o lucro contábil apurado, calculado considerando a diferença entre o valor de venda do imóvel e o valor total de aquisição, é de aproximadamente R\$ 3.176.333,00, cujo lucro equivale a um ganho de capital de aproximadamente R\$ 0,5032/cota. Tal resultado, em conjunto



com os aluguéis recebidos no período de investimento, compreendido entre maio de 2021 até a presente data, implicam uma TIR de 19,9%.

O Consultor Imobiliário esclarece também que, em comparação com a proposta recebida do CSHG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("HGRU11"), o preço de aquisição ofertado pelo HGRU11 pelo conjunto de ativos classificados como Aquisição Imobiliária, representa um cap rate de 8,41%. Na hipótese alternativa de aquisição direta dos imóveis, nos termos do item 2.5. da proposta do HGRU11, o preço de aquisição representa um cap rate de 8,50%.

Considerando a natureza das atividades do Consultor Imobiliário de acompanhar e administrar os projetos imobiliários do Fundo, bem como identificar, analisar e avaliar os ativos do Fundo, nos termos de seu regulamento, o Consultor Imobiliário entende que a Nova Proposta prevê um melhor cenário econômico para os cotistas do Fundo quando comparada com a proposta apresentada pelo HGRU11.

A Administradora informa que submeterá a Nova Proposta aos cotistas por meio de uma assembleia geral de cotistas ou consulta formal.

Sendo o que nos cumpria ao momento, permanecemos à disposição para sanar eventuais dúvidas adicionais que se façam necessárias.

São Paulo, 26 de julho de 2023.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora



ANEXO I

(Espaço deixado propositalmente em branco, todo o teor do Anexo I se encontra na página seguinte)



(11) 3030-7177



vortex.com.br



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



VÓRTZ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ 22.610.500/0001-88
RUA GILBERTO SABINO, Nº 215 – 4º ANDAR
BAIRRO PINHEIROS
SÃO PAULO - SP

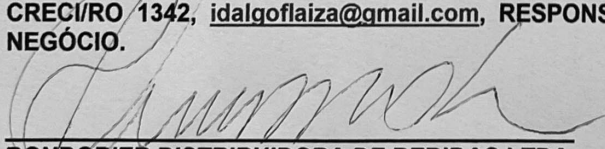
PROPOSTA DE COMPRA DE IMÓVEL
CARO SR. CESAR VIANA – SUCCESPAR- CNPJ
Cesar.viana@succespar.com

RONDOBIER DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA. CNPJ 49.759.126/0001-33, AV. MAMORÉ, 621, BAIRRO TRÊS MARIAS, PORTO VELHO, RONDÔNIA, ATRAVÉS DE SEU REPRESENTANTE LEGAL, VEM REINTERAR A INTENÇÃO EM ADQUIRIR O IMÓVEL DE VOSSA PROPRIEDADE EM PORTO VELHO – RO. A FINALIDADE DESTA É RESUMIR NOSSAS DISCUSSÕES E CONFIRMAR AS NOSSAS RESPECTIVAS INTENÇÕES NO QUE DIZ RESPEITO À ESSA NOVA PROPOSTA.

- 1- RONDOBIER, PRETENDE COMPRAR DA VÓRTX O IMÓVEL REGISTRADO NA MATRÍCULA 22.189, 3º OFÍCIO DE IMÓVEIS DE PORTO VELHO – RO, INSCRIÇÃO MUNICIPAL 01.21.999.0009.001, INCLUINDO POSTO DE COMBUSTÍVEIS, MOBILIÁRIOS, UTENSÍLIOS E EQUIPAMENTOS.
- 2- O PREÇO DA COMPRA DEVERÁ SER R\$ 21.500.000,00(VINTE E UM MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)
- 3- O PAGAMENTO SERÁ FEITO NO ATO DA ASSINATURA DA ESCRITURA, ATRAVÉS DE TRANSFERÊNCIA PARA CONTA CORRENTE INDICADA PELA VÓRTX
- 4- SERÁ DISPOSTO EM CONTRATO TODOS OS DEVERES E OBRIGAÇÕES DE AMBAS AS PARTES
- 5- PRAZO VALIDADE PROPOSTA, 10(DEZ) DIAS ÚTEIS.

ESTE DOCUMENTO É UMA CARTA DE INTENÇÃO COM NOVO VALOR APRESENTADO, DEVIDO A RONDOBIER ASSUMIR A INDENIZAÇÃO POR QUEBRA DE CONTRATO COM O INQUILINO DO IMÓVEL, A EMPRESA DMA DISTRIBUIDORA S/A, CNPJ 01.928.075/0185-70, POIS ELE DEVERÁ DESOCUPÁ-LO ASSIM QUE FOR CONCRETIZADA A NEGOCIAÇÃO.

A RONDOBIER, TAMBÉM ASSUMIRÁ OS HONORÁRIOS DE 1,5% (UM E MEIO POR CENTO), PAGOS À CORRETORA DE IMÓVEIS FLAIZA IDALGO ESTIGARRIBIA – CRECI/RO 1342, idalgoflaiza@gmail.com, RESPONSÁVEL PELA INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO.


RONDOBIER DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA.

ISMAEL DA CUNHA MIRANDA – DIRETOR

ISMAEL DA CUNHA MIRANDA
CPF: 230.944.191-00

ACEITE/...../.....

VÓRTZ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NOME..... – DIRETOR