

São Paulo, 10 de agosto de 2023.

**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:

- a) Em 10 de fevereiro de 2023 foi aprovado por 76,24% das cotas em circulação do Fundo a venda do imóvel localizado em Porto Velho - RO ("Imóvel Porto Velho"), inscrito na matrícula 22.189, pelo valor financeiro de R\$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos reais);
- b) Em 25 de julho de 2023, no curso do prazo para manifestação do cotistas para deliberação da Proposta de Aquisição de Ativos (conforme definição abaixo), aprovada em assembleia geral de cotistas realizada no dia 28 de julho de 2023 ("Assembleia Geral de Cotistas Venda dos Ativos"), a Administradora recebeu do Consultor Imobiliário uma nova proposta para venda do referido imóvel com as condições revisadas após diligência e análise comercial do promitente comprador, no valor de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos reais), conforme comunicado ao mercado divulgado no dia 26 de julho de 2023 ("Comunicado ao Mercado");
- c) Em 28 de julho de 2023 foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas Venda dos Ativos, que aprovou proposta para a venda da integralidade dos ativos do Fundo ("Proposta de Aquisição de Ativos"), que incluiu como objeto da proposta o Imóvel Porto Velho;

Em atendimento à solicitação do Consultor Imobiliário, e, em cumprimento ao previsto no Comunicado ao Mercado, a Administradora vem, por meio desta **CONSULTA FORMAL**, nos termos do artigo 32 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), consultá-lo acerca das seguintes matérias de deliberação dos cotistas do Fundo:

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL

- a) Aprovar a venda do imóvel detido pelo Fundo localizado em Porto Velho - RO, inscrito na matrícula 22.189 ("Imóvel Porto Velho"), pelo valor financeiro de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos reais), conforme proposta comercial elaborada pelo promitente comprador e encaminhada pelo Consultor Imobiliário.
- 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.

Considerando as deliberações aprovadas na Assembleia Geral de Cotistas Venda dos Ativos, a Administradora informa que, caso aprovadas as matérias descritas acima, nova assembleia geral será convocada para que os cotistas possam deliberar sobre a destinação do Imóvel Porto Velho frente às deliberações objeto da Assembleia Geral de Cotista Venda dos Ativos e desta Consulta Formal.

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 25 de agosto de 2023**, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado no dia 29 de agosto de 2023 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.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.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 25 de agosto de 2023.**

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:

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em 10 de agosto 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) Aprovar a venda do imóvel detido pelo Fundo localizado em Porto Velho - RO, inscrito na matrícula 22.189 ("Imóvel Porto Velho"), pelo valor financeiro de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos reais), conforme proposta comercial elaborada pelo promitente comprador e encaminhada pelo Consultor Imobiliário.

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.

A Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐