

São Paulo/SP, 24 de janeiro de 2023.

**REF.: CONSULTA FORMAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO INSCRITO NO CNPJ/ME Nº 27.538.422/0001-71 (“Fundo”)**

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/MF sob n.º 22.610.500/0001-88 (“Vórtx” ou “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:

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) Em 10 de maio de 2021, o Fundo adquiriu o imóvel inscrito na matrícula 22.189, localizado em Porto Velho - RO (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 18.323.666,74 (dezoito milhões trezentos e vinte e três mil seiscentos e sessenta e seis reais e setenta e quatro centavos).
- (ii) Em outubro de 2022, foi realizada uma avaliação do Imóvel por empresa especializada independente através de laudo de avaliação elaborado pela COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL, inscrita no CNPJ nº 02.636.857/0001-28, apurando o valor justo de R\$18.600.000,00 (dezoito milhões e seiscentos mil reais).
- (iii) E por fim, o Consultor Imobiliário recebeu a proposta de venda do Imóvel no valor de R\$23.500.000,00 datada de 23 de janeiro de 2023 com pagamento à vista. O ganho de capital estimado é de R\$ 4.471.333,26, representando R\$0,7084/cota aproximadamente, já considerando os custos de corretagem. Vale destacar que os valores indicados, tratam-se de estimativas, podendo sofrer alterações, a depender de diligência a ser realizada pelo comprador e demais definições que estarão previstas no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda do Imóvel a ser celebrado entre o promitente comprador e o Fundo.

**MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL**

- (i) Ante o exposto, aprovar quaisquer potencial situação de conflito de interesses oriunda da venda do imóvel detido pelo Fundo localizado em Porto Velho - RO, inscrito na matrícula 22.189, pelo valor financeiro de R\$23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais), com fulcro no art. 34 §1, item V da ICVM 472..
- (ii) Caso a deliberação acima seja aprovada, autorizar o Administrador à adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento da deliberação aprovada no



## âmbito desta Consulta Formal

Os documentos relativos à Consulta Formal estarão disponíveis para apreciação dos Cotistas, nos termos do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472: (i) na sede da Administradora, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros na cidade e Estado de São Paulo; (ii) no endereço eletrônico <https://www.vortx.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=39.753.295/0001-02> (iii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; (iv) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

## PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL

**Quórum:** Esclarece-se que, observado o disposto no artigo 20, parágrafo 1º da Instrução CVM nº 472, que as matérias previstas acima serão aprovadas pela maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: I- 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou II - metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 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.

**Manifestação:** A Carta Resposta, constante do Anexo II, contendo voto proferido por procurador ou representante legal do Cotista deverá ser acompanhado de documentação completa comprovando poderes de representação. Os custodiantes dos respectivos cotistas poderão receber as orientações de voto de seus clientes cotistas de forma física ou eletrônica (inclusive via pdf), de acordo com os procedimentos adotados por cada custodiante.

A Carta Resposta, preenchida e assinada deverá ser enviada à Vórtx, aos cuidados da equipe jurídica de Administração de Fundos, conforme orientações contidas no Anexo I.



**Prazo e Apuração:** A presente Consulta Formal deverá ser respondida **até às 19h00 do dia 08 de fevereiro de 2023**, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado no dia 10 de fevereiro de 2023 e comunicado aos cotistas por meio de termo de apuração da consulta formal a ser divulgado pela Administradora.

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

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [assembleiasfundos@vortex.com.br](mailto:assembleiasfundos@vortex.com.br)

Atenciosamente,

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



## CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS 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: "Aprovar", "Não Aprovar" ou "Abstenção"

**Passo 2:** Imprimir o voto e assinar.

**Passo 3:** Enviar o voto para a Administradora por correio ou e-mail, junto com cópia de documentação do cotista.

3.1. por e-mail Digitalizar o voto assinado e enviar para [assembleiasfundos@vortx.com.br](mailto:assembleiasfundos@vortx.com.br) contendo cópia de um documento de identificação oficial com foto.

3.2. Por correio, enviar para:

A/C Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, São Paulo, SP, CEP 05425-020

### 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.



**MODELO DE CARTA RESPOSTA**

Data:     /     / 2023

À

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

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, São Paulo - SP, CEP 05425-020

Ref: CONSULTA FORMAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO INSCRITO NO CNPJ/ME Nº 27.538.422/0001-71 ("Fundo").

Nome Completo: \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em 24 de janeiro 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-se.

- (i) Ante o exposto, aprovar quaisquer possível situação de conflito de interesses oriunda da venda do imóvel detido pelo Fundo localizado em Porto Velho - RO, inscrito na matrícula 22.189, pelo valor financeiro de R\$23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais), com fulcro no art. 34 §1, item V da ICVM 472..

APROVAR                       NÃO APROVAR                       ABSTENÇÃO

- (ii) 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

APROVAR                       NÃO APROVAR                       ABSTENÇÃO

Assinatura do cotista/representante legal:

E-mail:

Telefone:

