



FATO RELEVANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO CNPJ nº 27.538.422/0001-71

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº **27.538.422/0001-71** (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), que, nos termos da assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 30 de outubro de 2020, foi aprovada a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 184.434 (cento e oitenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e quatro) e, no máximo, 2.612.812 (dois milhões, seiscentos e doze mil, oitocentos e doze) cotas (“Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 108,44 (cento e oito reais e quarenta e quatro centavos) cada Cota (“Preço de Emissão Unitário”), totalizando, R\$ 283.333.333,28 (duzentos e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e vinte e oito centavos), e no mínimo, R\$ 20.000.022,96 (vinte milhões, vinte e dois reais e noventa e seis centavos). O Preço de Emissão Unitário foi fixado com base no valor das cotas patrimoniais do Fundo no dia 28 de outubro de 2020. As Cotas serão objeto de oferta restrita a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16.01.2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), da Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta Restrita”), sob coordenação da Administradora. As principais características da Oferta Restrita estão descritas no “*Suplemento da 2ª Emissão de Cotas*”, conforme abaixo:

- **Número da emissão.** 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo;
- **Tipo de Distribuição.** Primária;
- **Montante Total da Oferta Restrita.** Até R\$ 283.333.333,28 (duzentos e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e vinte e oito centavos) (“Montante Total da Oferta Restrita”);



- **Quantidade Total de Cotas.** Até 2.612.812 (dois milhões, seiscentos e doze mil, oitocentos e doze) Cotas da 2ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas serem reduzidas em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Restrita (conforme abaixo definido) ou aumentada em razão da emissão das Cotas Adicionais;
- **Montante Mínimo.** O montante mínimo da Oferta Restrita será de R\$ 20.000.022,96 (vinte milhões, vinte e dois reais e noventa e seis centavos), correspondente a 184.434 (cento e oitenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e quatro) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta Restrita");
- **Cotas Adicionais:** O Administrador, com a prévia concordância da SPCV S.A ("Consultor Imobiliário"), poderá optar acrescer o Montante Total da Oferta Restrita em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 522.562 (quinhentas e vinte e duas mil, quinhentas e sessenta e duas) Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 56.666.623,28 ("Cotas Adicionais"), até a data de encerramento da Oferta Restrita. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelo Consultor Imobiliário;
- **Preço de Emissão Unitário.** R\$ 108,44 (cento e oito reais e quarenta e quatro centavos) por Cota, definido nos termos da cláusula 7.6, "a", "i" do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 28 de outubro de 2020 ("Preço de Emissão Unitário");
- **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta Restrita.** Será cobrada uma taxa de distribuição de R\$0,03 (três centavos) ("Taxa de Distribuição Primária"), adicionalmente ao Preço de Emissão Unitário, inclusive dos Cotistas que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido). O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos da Oferta Restrita, sendo eventual saldo incorporado ao patrimônio do Fundo.
- **Destinação dos recursos.** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Restrita serão destinados conforme a Política de Investimento do Fundo, descrita no Capítulo III e IV do Regulamento;
- **Número de séries.** Série única;



- **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária das Cotas com esforços restritos de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é dispensado, nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;
- **Público Alvo.** A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º do artigo 3º da Instrução CVM 476;
- **Distribuição Parcial.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta Restrita, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) serão canceladas ("Distribuição Parcial"). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM 400, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou do Montante Mínimo da Oferta Restrita, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 2ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 2ª Emissão por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou Investidores Profissionais, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação do Direito de Preferência ou da data de liquidação da Oferta Restrita,



conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta Restrita.

- **Direito de Preferência.** Será garantido ao Cotista do Fundo o direito de preferência na subscrição e integralização das cotas objeto da Oferta Restrita, conforme procedimentos do Escriturador. O Direito de Preferência será concedido aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no fechamento do dia 30 de outubro de 2020, poderão exercer ou ceder o seu Direito de Preferência no dia 16 de novembro de 2020, de acordo com os procedimentos do escriturador;

- (i) período para exercício do Direito de Preferência: os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir de 04 de novembro de 2020, inclusive, e 16 de novembro de 2020, inclusive, junto ao escriturador das cotas do Fundo ("Período de Exercício do Direito de Preferência" e "Escriturador", respectivamente), por meio do e-mail escrituracao@vortx.com.br, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, qual seja, 16 de novembro de 2020 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, isto é, 17 de novembro de 2020, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

- (ii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data da publicação do Fato Relevante, conforme aplicação de fator de proporção equivalente a 0,70616540540. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e

(iii) Negociação do Direito de Preferência. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência exclusivamente junto ao Escriturador até o dia 16 de novembro de 2020.

- **Período de Distribuição**. As Cotas da 2ª Emissão deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início da Oferta Restrita, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação ("Período de Distribuição"). Em até 5 (cinco) dias da data da última colocação de Cotas deverá ser disponibilizado o comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita").

- **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão**. As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Cotista que exercer seu Direito de Preferência, do respectivo boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Coordenador Líder pelo Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

- **Conversão das Cotas**. O Cotista que exercer seu Direito de Preferência, receberá quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 2ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 2ª Emissão depois de disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, divulgação do comunicado pro rata, observados os demais procedimentos operacionais da B3. Durante o período em que os recibos de Cotas de 2ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, a partir da divulgação da Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.



São Paulo, 30 de outubro de 2020

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO