



FII SuccesPar Varejo - SPVJ11



Abril/2021

Fundo de Investimento Imobiliário
SuccesPar Varejo
FII SPVJ11
CNPJ: 27.538.422/0001-71

Objeto e Perfil do Fundo¹:

Investimento em propriedades de varejo, logístico, industrial e comercial para renda via contratos de locação atípicos (Built-To-Suit e Sale & Leaseback). A política de investimentos está de acordo com as normas previstas no regulamento do Fundo.

Cota patrimonial	Valor de patrimonial do Fundo	Quantidade de Cotas	Rendimento Mensal	Distribuição Mensal	Dividend Yield
R\$ 107,5590	R\$ 505.986.099,52	4.704.265	Pro rata die	R\$ 3.104.814,90	0,61% a.m. ou 7,36% a.a.
ABL Total	Imóveis	Resultado acumulado	Vacância Financeira	Taxa de Administração	Taxa do Consultor
114.183,14 m ²	11	R\$ 8,30	0%	0,20% a.a.	0,25% a.a.

1. Comentários do Consultor

No mês de Abril, o Fundo terminou com um resultado por cota de R\$ 8,30 acumulado de 12 meses e distribuindo uma renda por cota será *pro rata die*, o que equivale a 99% do seu resultado por cota auferido no período. O Fundo teve seu início em 19 de dezembro de 2019, tendo como consultor imobiliários a empresa SPCV S.A., que é remunerada através da taxa de 0,25% a.a. sobre o Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado podendo variar, e administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. sobre uma taxa de 0,20% sobre o Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado podendo variar. Para mais informações consulte o Regulamento.

2. Comercial & Pipeline de novos negócios

O Fundo realizou a aquisição de dois terrenos em março de 2021, (i) um em Rondonópolis MT; e (ii) outro em Maringá PR, para a construção de três ativos, na modalidade, Built to Suit em uma empreitada True Key com duração de 6 meses e recebimento de aluguel proporcional durante o período de obras. As obras iniciou-se no dia 05 de março de 2021, com as contratações de mão de obra civil, estrutura metálica, instalações e projetos, e a realização da limpeza do terreno, montagens de tapumes e containers.

Rondonópolis/MT

No mês de abril de 2021, foram realizados na obra os serviços de mobilização, limpeza do terreno com remoção de vegetações, execução dos tapumes, instalações hidráulicas e elétricas dos containers, postes de iluminação e câmeras de segurança. Teve início os serviços de terraplanagem com execução de cortes, aterros e camada de sub-base da câmara fria, juntamente está sendo realizado ensaios do grau de compactação do solo.

Com relação a projetos, estão em desenvolvimento as disciplinas de arquitetura, alvenaria estrutural, estrutura metálica, drenagem, fundação, projeto de prevenção e combate a incêndio, hidrossanitário, piso e terraplanagem.



VISTA ÁEREA DO TERRENO LIMPO



EXECUÇÃO DAS CAMADAS DE ATERRO



ENSAIO DO GRAU DE COMPACTAÇÃO



EXECUÇÃO DAS FERRAGENS DE ARMAÇÃO



LEITURA TOPOGRÁFICA DO TERRENO



EXECUÇÃO CONTAINERS

Maringá/PR

No mês de abril de 2021, foram realizados na obra os serviços de mobilização, limpeza do terreno, execução do tapume e execução do escritório do canteiro de obras. Neste mesmo período, em paralelo aos serviços de obra foram entregues também o levantamento topográfico e relatório de sondagem.

Com relação a projetos, foi iniciado as disciplinas de arquitetura, terraplenagem, estrutura metálica e drenagem.



EXECUÇÃO TAPUME



EXECUÇÃO ESCRITÓRIO



LOCAÇÃO TOPOGRÁFICA



LIMPEZA DO TERRENO



ESCRITÓRIO DE OBRA



EXECUÇÃO TAPUME

3. Relação com Investidor

Os informes de mensais e trimestrais do Fundo estão publicados e disponibilizados na B3 e disponível no site: www.spvj11.com.br, assim como, todas as atas de assembleia geral de cotistas, comunicados ao mercado e fatos relevantes. As Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019, também foram disponibilizadas.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril/21	Março/21	2021	Acumulado - 12 meses
SPE (Sukces Desenvolvimento Imobiliário)	2.114.349,91	2.114.349,91	8.457.399,64	24.760.510,46
Receita de Locação ³	1.543.470,76	1.250.746,45	4.755.095,43	11.067.028,03
Rentabilidade das aplicações (último dia do mês acumulado)	47.430,26	44.866,13	116.804,05	231.898,83
Total de Receitas	3.705.250,93	3.409.962,49	13.329.299,12	36.059.437,32
Despesa Financeira (-)	(376.996,51)	(356.954,01)	(1.408.024,15)	(3.834.673,84)
Despesas do FII (-)	(232.277,24)	(208.425,41)	(798.092,81)	(1.800.126,22)
Total de Despesas	(609.273,75)	(565.379,42)	(2.206.116,96)	(5.634.800,06)
Resultado	3.095.977,18	2.844.583,07	11.123.182,16	30.424.637,26
Resultado por cota	0,66	0,62	2,67	8,30
Distribuição	3.104.814,90	2.801.359,12	11.099.082,02	30.663.145,62
Distribuição anunciada	Pro rata die	Pro rata die	2,67	8,27
Resultado acumulado não distribuído	66.732,36	75.570,07		
Saldo em aplicações financeiras (Com SPE a partir 31/03/2020) ⁴	35.448.213,72	35.890.967,63		
Quantidade de cotas	4.704.265	4.592.392		

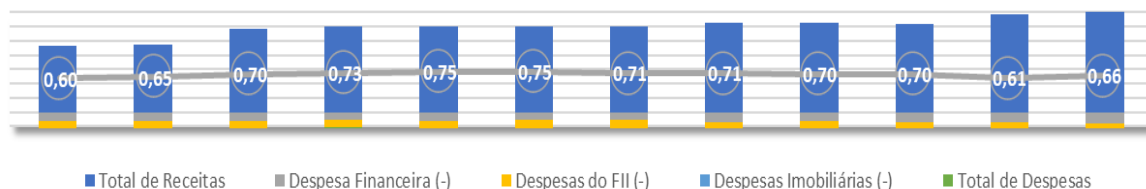
(1) Os valores de aluguéis referentes a dezembro foram pagos em Janeiro/2020; (2) Distribuição feita de acordo com a AGE do dia 29/06/2020; (3) A partir de Julho/2020 a Receita de Locação contempla a aquisição dos novos ativos do fundo, para maiores informações consulte o 1º Fato Relevante; (4) Valor em saldo referente ao último dia do mês, incluso saldo em conta das SPE's investidas.

Resultado do Fundo por Cota¹

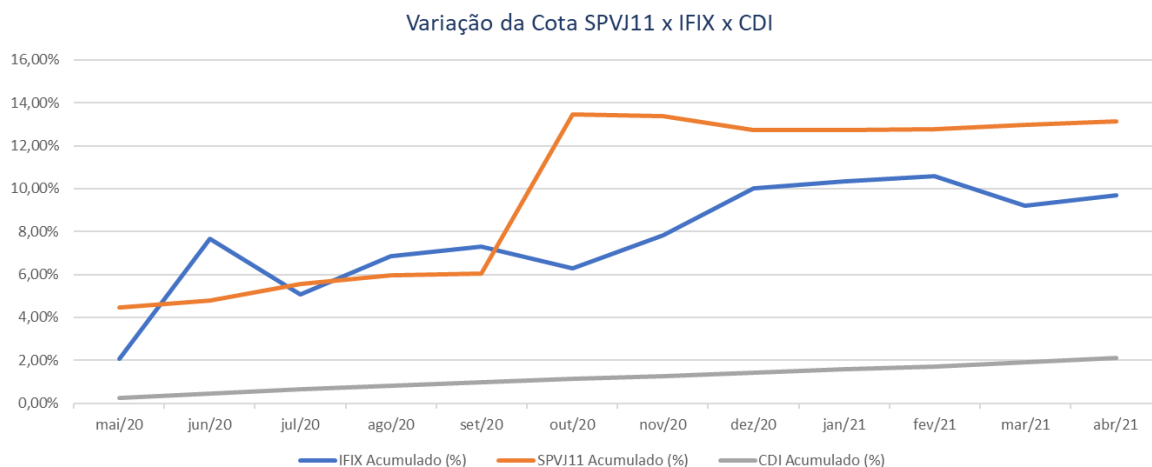
	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20
Resultado por Cota	0,87	0,55	0,72	0,75	0,70	0,70
Resultado Distribuido	0,60	0,65	0,70	0,73	0,75	0,75

	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21
Resultado por Cota	0,65	0,70	0,70	0,70	0,62	0,66
Resultado Distribuido	0,71	0,71	0,70	0,70	0,61	0,66

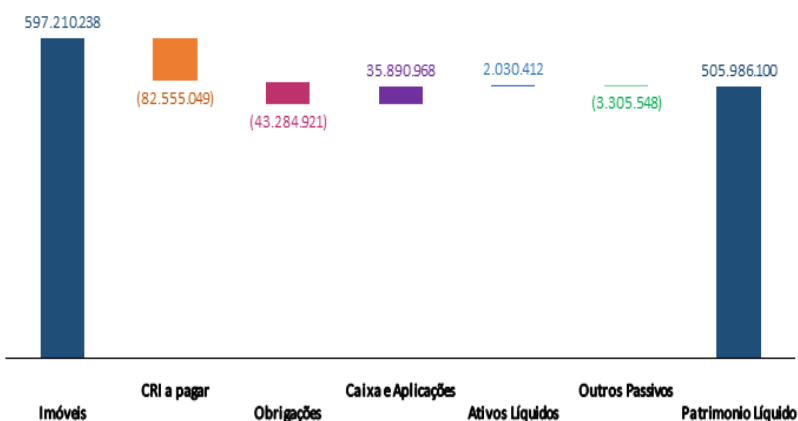
Resultados do Fundo / Distribuição por Cota¹



Comparativo SPVJ11 x IFIX x CDI¹



Composição da Cota Patrimonial e Informações Gerais do Fundo

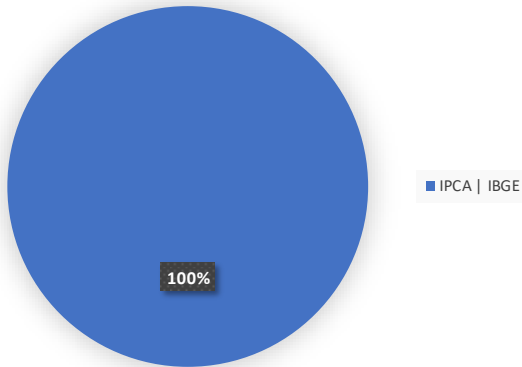


(Valores em Reais:R\$)	Valor na carteira
Imóveis	597.210.238
CRI a pagar	(82.555.049)
Obrigações	(43.284.921)
Caixa e Aplicações	35.890.968
Ativos Líquidos	2.030.412
Outros Passivos	(3.305.548)
Patrimônio Líquido	505.986.100
Quantidade de cotas	4.704.265
Cota patrimonial	107,5590

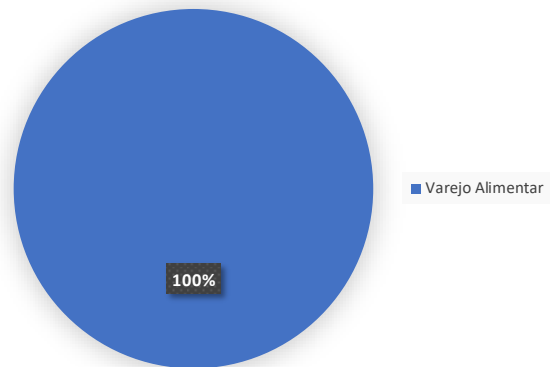
O Fundo tem obrigações à pagar por meio de um CRI da Série 281 com taxa de CDI + 1,50%, e da Série 282 com taxa de IPCA + 4,90% com a True Securitizadora no valor de R\$ 82.555.049 (considerando a atualização do IPCA anual), a amortização do CRI iniciou-se em Dezembro/20 para melhorar a rentabilidade a seus cotistas. O Fundo ainda tem obrigações de curto e longo prazo de R\$ 43.284.921 pela quitação dos imóveis. Em relação a tributação do Fundo e de seus cotistas, pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05).

Características dos ativos do Fundo e Investimentos¹

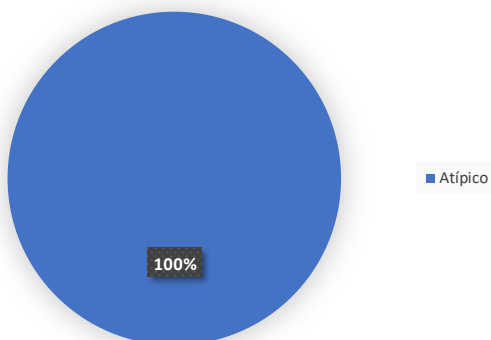
ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL (% Aluguéis)



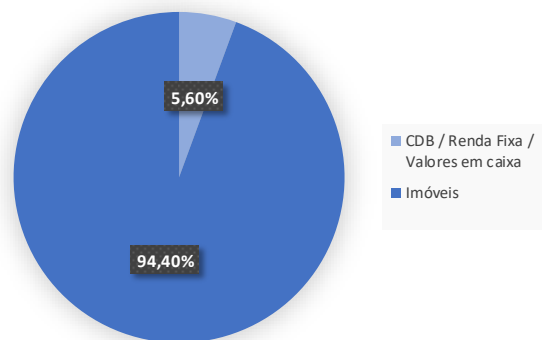
SEGMENTO DE ATIVIDADE DOS LOCATÁRIOS (%)



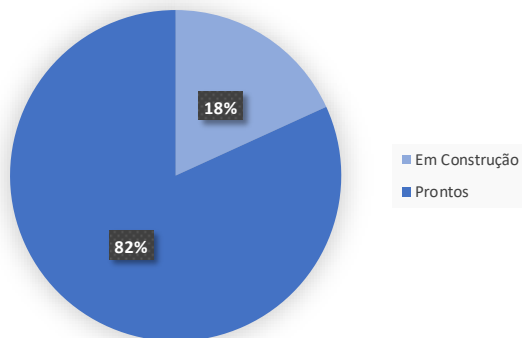
TIPO DE CONTRATO (% Aluguéis)



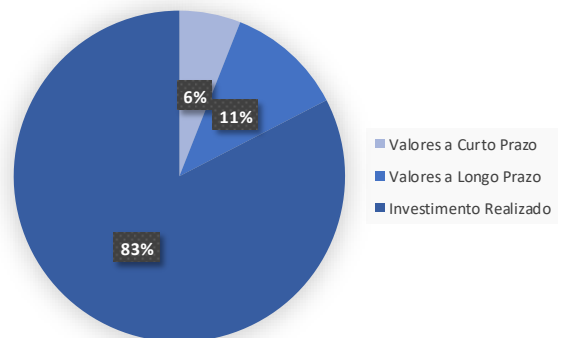
INVESTIMENTOS DO FUNDO (%)



STATUS DE OBRA DOS ATIVOS (%)

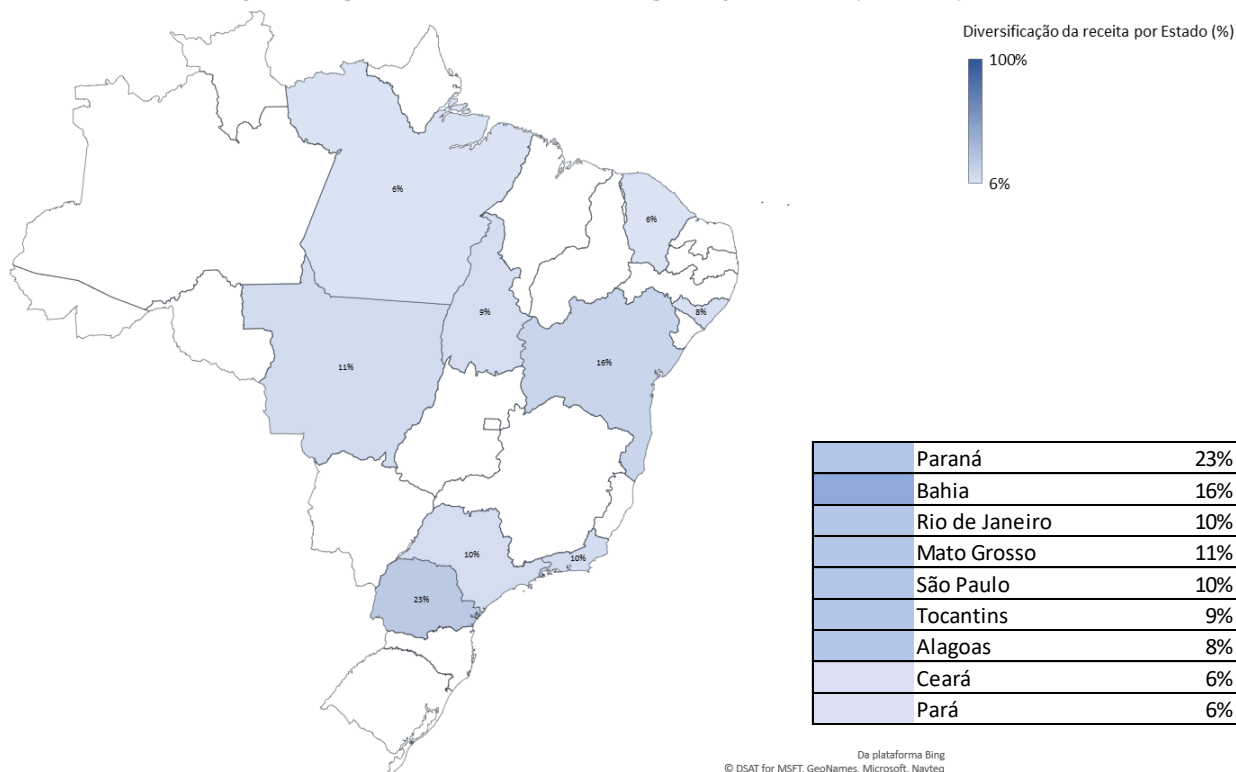


INVESTIMENTOS CURTO/LONGO PRAZO DO FII (%)

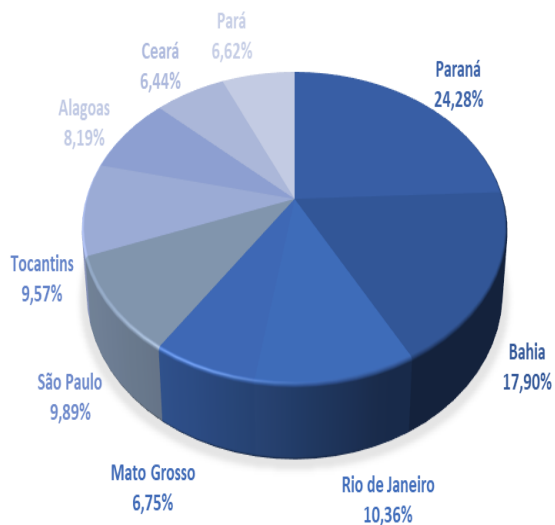


Mapas por região dos ativos compostos na carteira do Fundo¹

Distribuição Geográfica de receita dos aluguéis por ativos (FII SPVJ)



PRESENÇA POR ESTADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FII SPVJ (%)



Principais Eventos¹

Junho de 2020	Aquisição - Petrópolis RJ e Iguatú CE Foi realizada a aquisição de dois ativos: (i) um em Petrópolis RJ; e (ii) outro em Iguatú CE. Os ativos adquiridos estão 100% locados para o Assaí. O valor de aquisição desses ativos, no montante total, de R\$ 61.475.771,00 e R\$ 38.233.495,00, respectivamente.
Outubro de 2020	Reavaliação dos ativos Foi realizada pela Cushman & Wakefield, a reavaliação dos ativos que registrou um montante de R\$ 428.077.000,00 no patrimônio do fundo, considerando oito ativos, dos nove que o Fundo possui em sua carteira.
Outubro de 2020	2º Emissão de Cotas - SPVJ11 O Fundo realizou o início da segunda oferta pública de distribuição de cotas: (i) O valor mínimo da oferta pública de R\$ 20.000.022,96, correspondente a 184.434 cotas; (ii) O valor máximo da oferta de R\$ 283.333.333,28, correspondente a 2.612.812 cotas; (iii) 20% de Cotas Adicionais, no valor total de R\$ 56.666.623,28, correspondente a 522.562 cotas; e (iv) O preço de emissão unitário de R\$ 108,44 por Cota, a, será cobrada uma taxa de distribuição de R\$ 0,03 adicionalmente.
Dezembro de 2020	Amortização do CRI 281 e 282 O CRI da Série 281 com taxa de CDI + 1,50%, e da Série 282 com taxa de IPCA + 4,90% com a True Securitizadora começou a ser amortizado, os montantes iniciais das amortizações, são R\$ 47.000.000,00 e R\$ 35.000.000,00, respectivamente.
Março de 2021	Aquisição - Rondonópolis MT e Maringá PR Foi realizada a aquisição de dois terrenos: (i) um em Rondonópolis MT; e (ii) outro em Maringá PR. Os ativos são, na modalidade, Built to Suit em uma empreitada True Key com duração de 6 meses e recebimento de aluguel proporcional durante o período de obras.

Ativos Prontos

	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Arapiraca - AL	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	11.503,00 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	30.984,85 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 59.075.000,00	GARANTIA	Fiança GPA

	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Camaçari - BA	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	12.732,00 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	38.535,43 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 39.546.000,00	GARANTIA	Fiança GPA

	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Castanhal - PA	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	11.070,00 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	30.000,00 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 78.033.000,00	GARANTIA	Fiança GPA

	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Curitiba - PR	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	12.880,00 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	33.044,95 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 57.146.000,00	GARANTIA	Fiança GPA

	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Guanambi - BA	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	10.806,32 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	41.853,06 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 48.898.000,00	GARANTIA	Fiança GPA

	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Palmas-TO	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	15.788,65 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	40.007,58 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 61.884.105,88	GARANTIA	Fiança GPA

	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Taubaté-SP	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	12.950,00 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	31.144,68 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 38.461.000,00	GARANTIA	Fiança GPA

	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Iguatú-CE	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	jun/40
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	11.256,76 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	20.368,88 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 38.461.000,00	GARANTIA	Fiança GPA

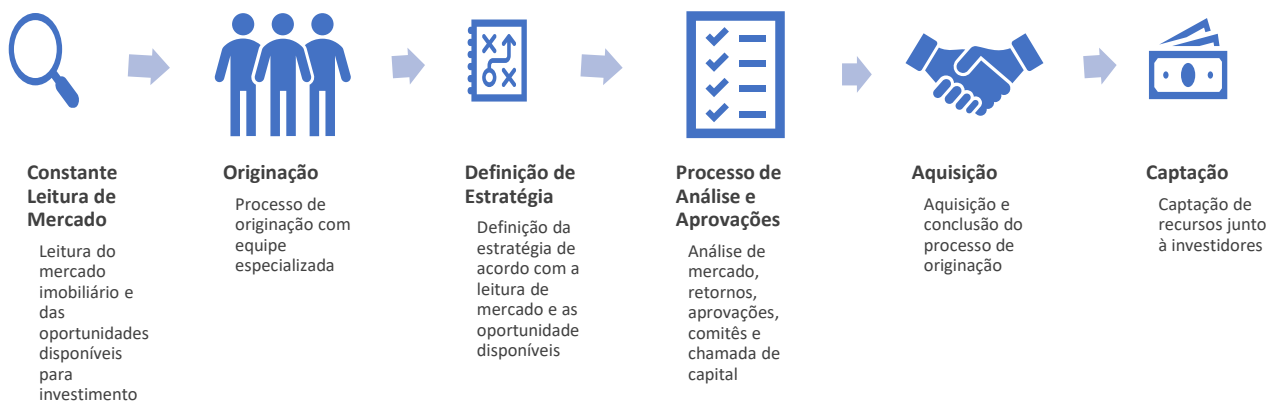
	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Petrópolis-RJ	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	jun/40
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	14.196,41 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	43.795,00 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 61.884.105,88	GARANTIA	Fiança GPA

Ativos em Construção

Em construção	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Rondonópolis-MT	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA

Em construção	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Maringá-PR	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA

Processo de originação dos ativos do Fundo¹



PROSPECÇÃO DE OPORTUNIDADES

Grande capacidade e *networking* para prospecção de ativos que ainda estejam fora do mercado.

ANÁLISE E SELEÇÃO DE INVESTIMENTOS

O *track record* da equipe permite uma grande capacidade de identificar as melhores oportunidades.

NEGOCIAÇÃO

Comprovada capacidade de concluir as negociações, buscando sempre mitigar os riscos identificados durante a análise das oportunidades.

ESTRUTURAÇÃO

Escolha da melhor estrutura de investimento, incluindo: veículo adequado, dívida, *equity* e estrutura societária.

CAPTAÇÃO

Captação de recursos para os investimentos, seja através de dívida ou *equity*.

GESTÃO ATIVA

Grande experiência na gestão dos ativos, buscando sempre a criação de valor para os nossos investidores.

REPORTING

Melhores práticas de *reporting* para nossos investidores

CICLO DE INVESTIMENTO

A equipe possui grande experiência em todo o ciclo de investimento, desde da prospecção até a venda do ativo. Esse ciclo completo está sempre no *mindset* da SuccesPar, mitigando o risco dos investimentos e buscando os melhores resultados para nossos investidores.

Quem somos: SuccesPar

Fundada em 2004, a SuccesPar é a Consultora Imobiliária do FII SPVJ, focada na aquisição e desenvolvimento de empreendimentos comerciais, logísticos e de varejo.

A SuccesPar tem longo DNA em originação e desenvolvimento de ativos imobiliários em todo território nacional, tendo atuado no mercado de Real Estate e Construção desde a sua fundação. Busca as melhores alternativas para seus parceiros e investidores, possui relacionamento com as principais empresas do país, buscando a transparência com clientes, baseado na confiança e seriedade, com comunicação clara e precisa.

Possui comprovada experiência com equipe com longa trajetória no mercado imobiliário e de gestão:

CESAR VIANA

Fundador e CEO

Responsável pela originação, desenvolvimento e operação dos negócios imobiliários. César Viana possui mais de 18 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro, com mais de 2 milhões de metros quadrados de ABL (área bruta locável) desenvolvidos em empreendimentos de varejo, shopping centers e condomínios logísticos, foi fundador das empresas do Grupo SuccesPar. César Viana possui Especialização em Finanças Corporativas pela Fundação Getúlio Vargas (CEAG) e é Engenheiro Civil pela Universidade Federal do Paraná.

PAULO RUTMAN GOLDSZTEIN

Novos Negócios

Responsável pela originação, análise das oportunidades e suporte à captação de recursos. Paulo Rutman possui mais de 7 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro, com mais de R\$1 bilhão em investimentos realizados, tais como galpões, edifícios de escritórios, varejo e residencial. Trabalha na SuccesPar desde 2014, onde realizou a construção de galpões, lojas de atacado e varejo. Atualmente, é responsável pela aquisição de terrenos, novos negócios e desenvolvimento imobiliário. Possui bacharelado em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Glossário

ABL: Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.

Atípico: Contratos de locação provenientes de operações Built to Suit (construção sob medida), Sale and Leaseback (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação.

CDI: Certificado de Depósito Interbancário.

Cota patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo.

CRI: Certificado de Recebível Imobiliário.

Dividend Yield: Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

FII ou "Fundo": Fundo de Investimento Imobiliário.

IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários.

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE.

Contatos:

Vórtx DTVM

55 11 3030-7177

SuccesPar

55 11 5035-1866

contato@spvj11.com.br

www.spvj11.com.br

Este relatório foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para comprar ou vender quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros a eles relacionados. O Consultor Imobiliário não verifica as informações constantes neste documento de forma independente, nem faz qualquer representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão, abrangência ou confiabilidade das informações contidas neste relatório. Nenhum conteúdo deste documento é, ou deve ser considerado, uma promessa ou representação quanto ao passado ou futuro. O Administrador e o Consultor Imobiliário refutam expressamente toda e qualquer responsabilidade relacionada ao ou resultante do uso deste material. Este relatório não pretende ser completo ou conter todas as informações que os cotistas do Fundo possam solicitar. Decisões de investimento não devem considerar exclusivamente as informações contidas neste material. Leia os prospectos e regulamentos dos fundos de investimento antes de investir. A rentabilidade passada não representa, de maneira alguma, garantia de rentabilidade futura e projeções não significam retornos futuros. A rentabilidade que tiver sido divulgada não é líquida de impostos, e fundos de investimento não contam com garantia do administrador, consultor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito– FGC. A distribuição deste relatório não está autorizada a qualquer outra pessoa além dos cotistas do Fundo e das pessoas designadas para assessorá-lo que, em conjunto com os cotistas do Fundo, concordam em manter a confidencialidade do material e comprometem-se com as limitações aqui descritas.