



FII SuccesPar Varejo - SPVJ11



Novembro/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\$ 107,7431	R\$ 680.084.152,76	6.312.090	0,61	R\$ 3.850.374,90	0,57% a.m. ou 6,79% a.a.
ABL Total	Imóveis	Resultado acumulado	Vacância Financeira	Taxa de Administração	Taxa do Consultor
127.598,14 m ²	11	R\$ 7,77	0%	0,20% a.a.	0,25% a.a.

1. Comentários do Consultor

No mês de Novembro, o Fundo terminou com um resultado por cota de R\$ 7,77 acumulado de 12 meses e distribuindo uma renda por cota será R\$ 0,61, 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

Pipeline de novos negócios

O Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças ("CVC"), por meio do qual se comprometeu a adquirir 04 (quatro) imóveis nos estados de Roraima, Acre, Maranhão e Paraná ("Imóveis") no mês de maio de 2021.

Em negociação foi pago ao vendedor dos imóveis o valor de R\$ 5.459.149,34 (cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, cento e quarenta e nove reais e trinta e quatro centavos), a título de pagamento de sinal, o qual será devolvido em sua integralidade ao Fundo, sem correção ou remuneração, caso não sejam cumpridas as condições precedentes indicadas no CVC. A conclusão do negócio aguardará a superação das condições precedentes indicadas no CVC ("Condições Precedentes"), dentre elas a realização das diligências técnicas, ambientais, jurídicas e de Compliance no vendedor e nos imóveis, bem como a apuração (ou dispensa de análise) da transação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE. Os ativos estão em processo final de diligência jurídica.

Obras

Maringá/PR

No mês de Novembro de 2021, foram realizados na obra os serviços execução de piso do salão de vendas, execução da plataforma metálica para equipamentos de climatização, execução dos porta pallets para o recebimento das mercadorias, execução dos painéis de frio alimentar e recebimento dos equipamentos do açougue, execução das instalações hidrossanitárias do mezanino, e execução de pintura externa.

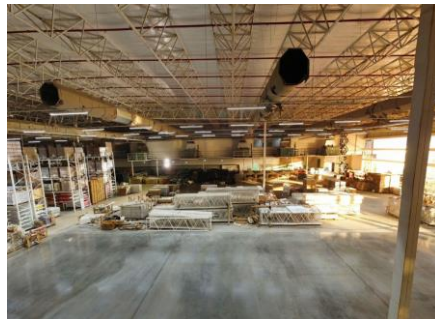
Com relação a projetos todos os pacotes já foram entregues 100% dos pacotes.



DISPOSIÇÃO DA FACHADA DE VIDRO



ÁREA TÉCNICA



SALÃO DE VENDAS

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\$)	Novembro/21	Outubro/21	2021	Acumulado - 12 meses
SPE (Sukces Desenvolvimento Imobiliário)	2.114.349,91	2.114.349,91	23.257.849,01	25.372.198,92
Receita de Locação	1.864.514,19	1.813.515,44	16.822.270,40	17.802.709,51
Rentabilidade das aplicações (último dia do mês acumulado)	456.747,94	211.573,55	1.374.596,98	1.403.594,78
Total de Receitas	4.435.612,04	4.139.438,90	41.454.716,39	44.578.503,21
Despesa Financeira (-)	(423.845,95)	(359.357,62)	(4.256.592,73)	(4.622.756,90)
Despesas do FII (-)	(237.915,01)	(307.901,00)	(2.481.248,26)	(2.642.659,71)
Total de Despesas	(661.760,96)	(667.258,62)	(6.737.840,99)	(7.265.416,61)
Resultado	3.773.851,08	3.472.180,28	34.716.875,40	37.313.086,60
Resultado por cota	0,60	0,61	7,07	7,77
Distribuição	3.850.374,90	3.481.170,57	34.685.873,50	37.319.419,70
Distribuição anunciada	0,61	0,61	7,06	7,77
Resultado acumulado não distribuído	73.634,12	150.157,94		
Saldo em aplicações financeiras (Com SPE a partir 31/03/2020) ²	118.496.730,30	62.602.099,20		
Quantidade de cotas	6.312.090	5.706.837		

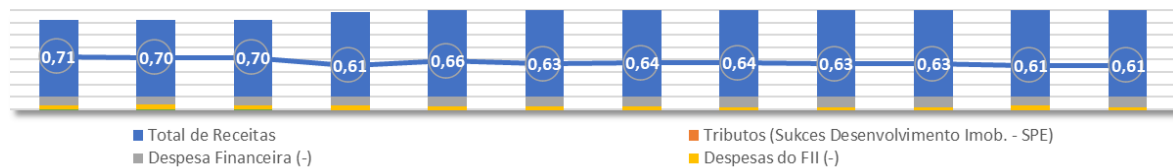
(1) Distribuição feita de acordo com a AGE do dia 29/06/2020; (2) Valor em saldo referente ao último dia do mês, incluso saldo em conta das SPE's investidas.

Resultado do Fundo por Cota¹

	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21
Resultado por Cota	0,70	0,70	0,70	0,62	0,66	0,66
Resultado Distribuido	0,71	0,70	0,70	0,61	0,66	0,63

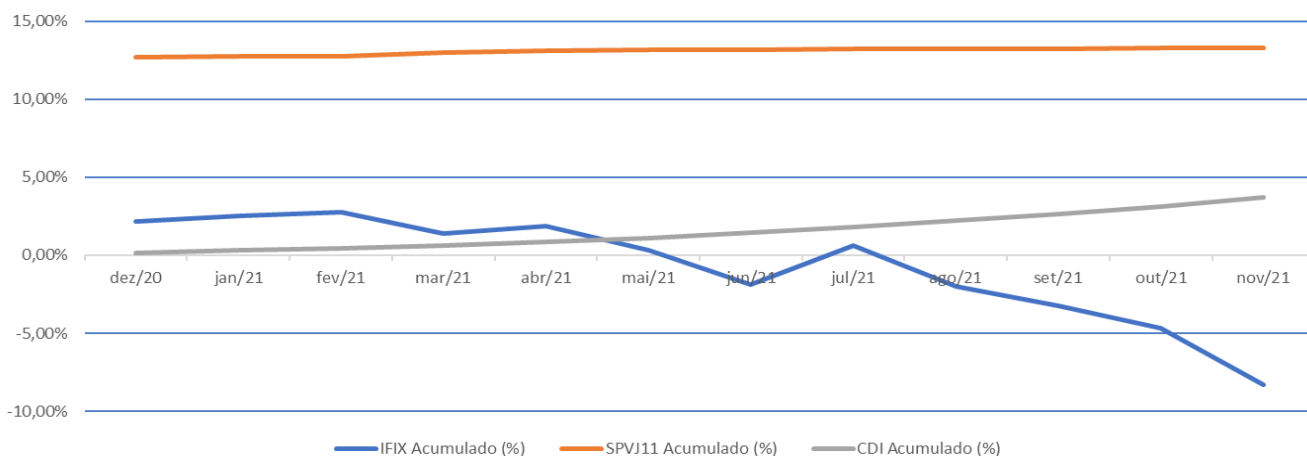
	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21
Resultado por Cota	0,65	0,64	0,62	0,62	0,61	0,60
Resultado Distribuido	0,64	0,64	0,63	0,63	0,61	0,61

Resultados do Fundo / Distribuição por Cota¹

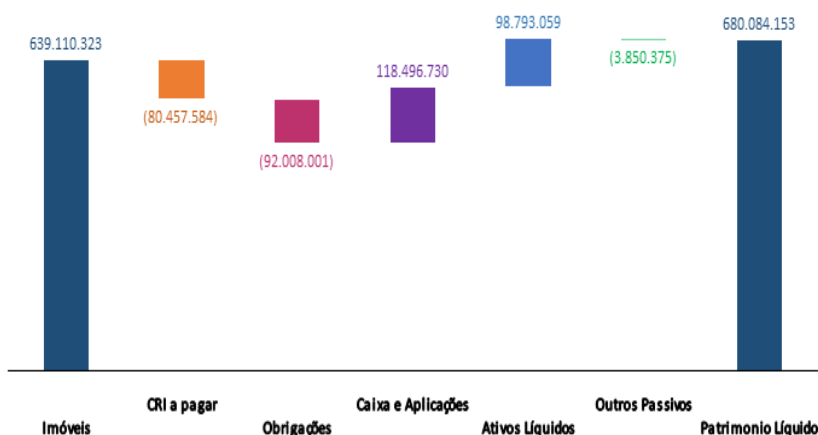


Comparativo SPVJ11 x IFIX x CDI¹

Variação da Cota SPVJ11 x IFIX x CDI



Composição da Cota Patrimonial e Informações Gerais do Fundo

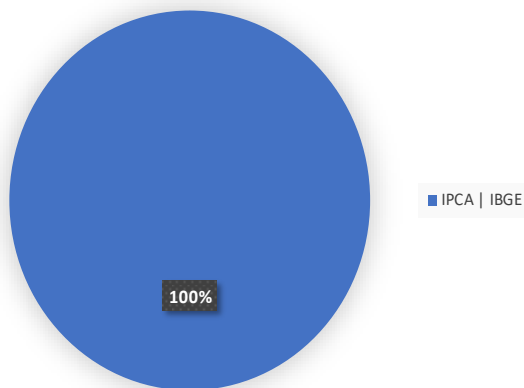


(Valores em Reais:R\$)	Valor na carteira
Imóveis	639.110.323
CRI a pagar	(80.457.584)
Obrigações	(92.008.001)
Caixa e Aplicações	118.496.730
Ativos Líquidos	98.793.059
Outros Passivos	(3.850.375)
Patrimônio Líquido	680.084.153
Quantidade de cotas	6.312.090
Cota patrimonial	107,7431

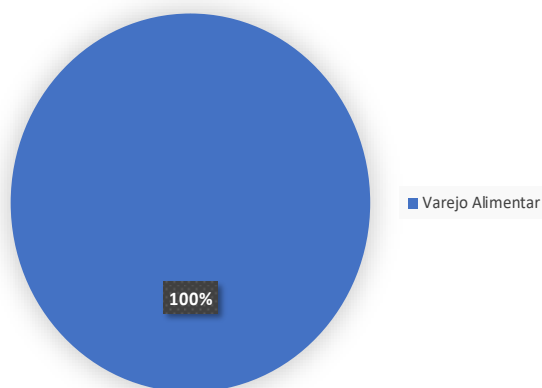
O Fundo tem obrigações à pagar por meio de um CRI da Série 281 com taxa de CDI + 1,50%, e da Série 282 com taxa de IPCA + 4,90% com a True Securitizadora no valor de R\$ 80.457.584 (considerando a atualização do IPCA anual), a amortização do CRI iniciou-se em Dezembro/20 para melhorar a rentabilidade a seus cotistas. O Fundo ainda tem obrigações de curto e longo prazo de R\$ 92.008.001 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

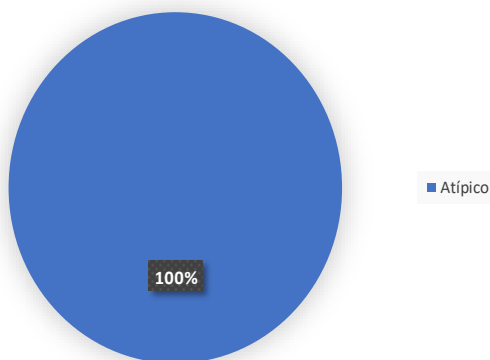
ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL (% Aluguéis)



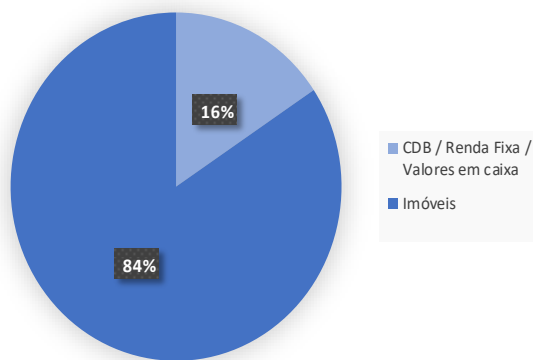
SEGMENTO DE ATIVIDADE DOS LOCATÁRIOS (%)



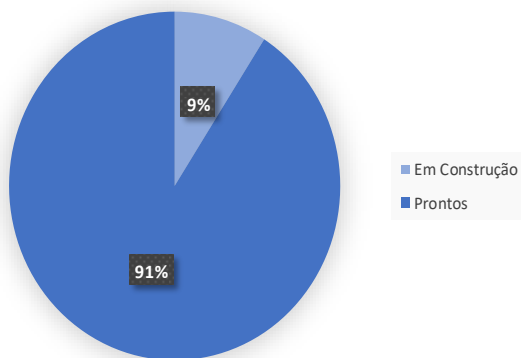
TIPO DE CONTRATO (% Aluguéis)



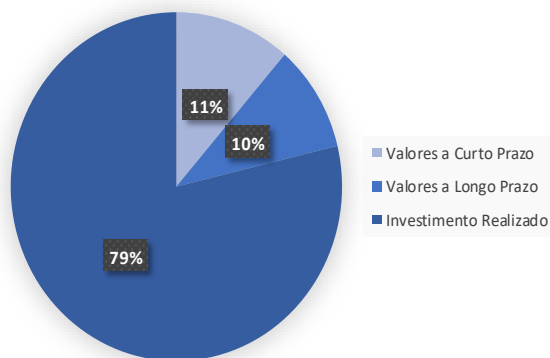
INVESTIMENTOS DO FUNDO (%)



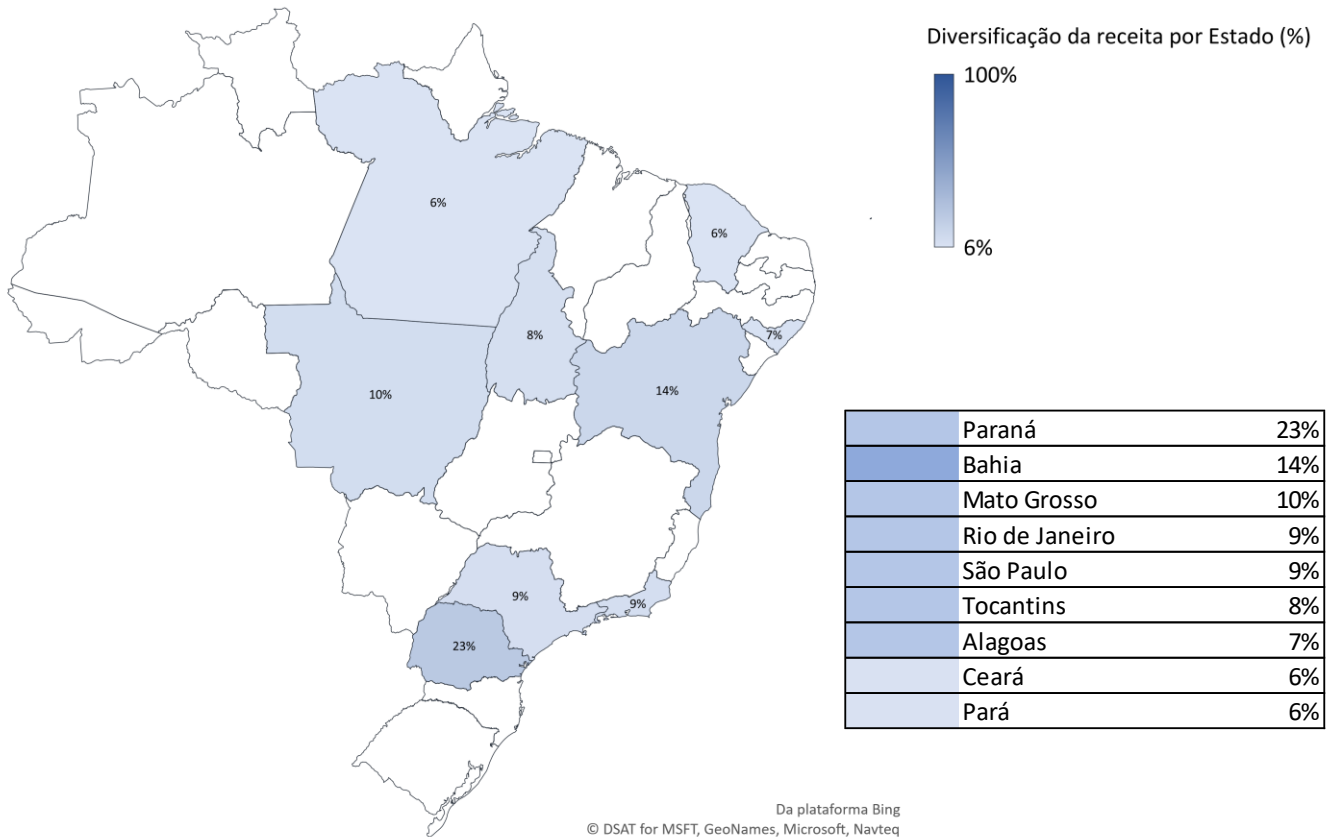
STATUS DE OBRA DOS ATIVOS (%)



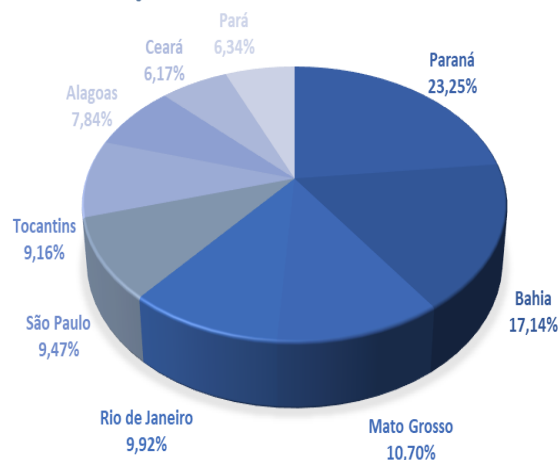
INVESTIMENTOS CURTO/LONGO PRAZO DO FII (%)



Mapas por região dos ativos compostos na carteira do Fundo¹



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 publica 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 amotizado, 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 curto prazo e recebimento de aluguel proporcional durante o periodo de obras.
Outubro de 2021	Inauguração - Rondonópolis MT Foi realizada a inauguração do ativo de Rondonópolis MT. O ativo está 100% locado para o Assaí, com contrato atípico de 20 anos.

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\$ 48.898.000,00	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\$ 68.576.000,00	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\$ 39.546.000,00	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\$ 78.033.000,00	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\$ 38.342.000,00	GARANTIA	Fiança GPA

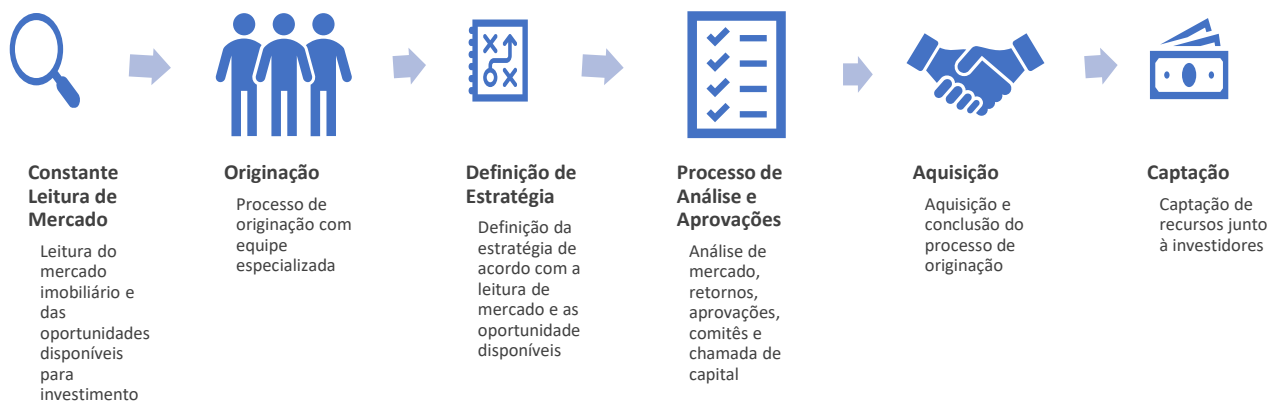
	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Palmas - TO	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	15.788,65 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	40.007,58 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 57.146.000,00	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\$ 59.075.000,00	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
	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Rondonópolis-MT	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	set/41
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	14.415,00 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	57.495,05 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 66.729.066,05	GARANTIA	Sompo Seguros

Ativos em Construção

Em construção	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Maringá-PR	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar e Varejo	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.