



# FII SuccesPar Varejo - SPVJ11

## Dezembro/2022



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

Fonte: SPCV S.A. (30 de Dezembro de 2022). FII SuccesPar Varejo – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2022 (Data-base: 30 de Dezembro de 2022);

## Objeto e Perfil do Fundo:

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, através de uma Política de Investimento em propriedades dos setores de varejo, logística, industrial e comercial para renda, prioritariamente via contratos de locação atípicos (Built-To-Suit e Sale & Leaseback)<sup>1</sup>.

| Cota patrimonial | Valor de patrimonial do Fundo | Quantidade de Cotas | Rendimento Mensal | Distribuição Mensal | Dividend Yield           |
|------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|
| R\$ 116,24       | R\$ 733.705.100,93            | 6.312.090           | 0,70              | R\$ 4.418.463,00    | 0,60% a.m. ou 7,23% a.a. |

| ABL Total                 | Imóveis | Resultado acumulado (12 meses) | Vacância Financeira | Taxa de Administração | Taxa do Consultor |
|---------------------------|---------|--------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|
| 156.965,04 m <sup>2</sup> | 14      | R\$ 8,08                       | 0%                  | 0,20% a.a.            | 0,25% a.a.        |

## 1. Comentários do Consultor

No mês de dezembro o Fundo apresentou um resultado de R\$ 0,70 por cota, sendo que no acumulado dos últimos 12 meses o total de rendimentos foi de R\$ 8,08 por cota, equivalente a 99% do seu resultado por cota auferido neste período. O SPVJ11 iniciou sua operação em 19 de dezembro de 2019, com sua primeira captação no volume de R\$ 370 milhões. O fundo hoje possui um patrimônio líquido perto dos R\$ 737 milhões após realizadas duas emissões de cotas, tornando-se hoje um dos mais relevantes no setor. A SPCV S.A. que elabora este relatório atua ativamente como consultora imobiliária do fundo em conjunto com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. responsável pela administração. Maiores detalhes da composição do resultado e dados aprofundados do cálculo de distribuição, encontram-se na pág. 3.

Neste mês de dezembro do corrente ano o Fundo efetuou o pagamento da segunda parcela da compra dos ativos de Porto Velho e Rio Branco, no montante de R\$ 5.495.061,88 (cinco milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, sessenta e um reais, e oitenta e oito centavos). Em dezembro, os alugueis de 7 ativos foram reajustados pelo índice IPCA/IBGE acumulado nos últimos 12 meses, o equivalente, em percentual, 5,90%. Para tal aumento da receita, será impactada positivamente a distribuição aproximadamente em R\$0,03 por cota. Para maiores informações, acesse nosso site ou portal FundosNet.

## 2. Análise de Mercado

O principal índice no setor de fundos imobiliários (IFIX) no mês de dezembro apresentou uma leve recuperação, fechando o ano de 2022, no acumulado de 12 meses, com alta de 2,22%. O índice Bovespa (BVSP) seguiu o mesmo caminho do IFIX e fechando o mesmo período com alta de 4,69%.

## 3. Relação com o Investidor

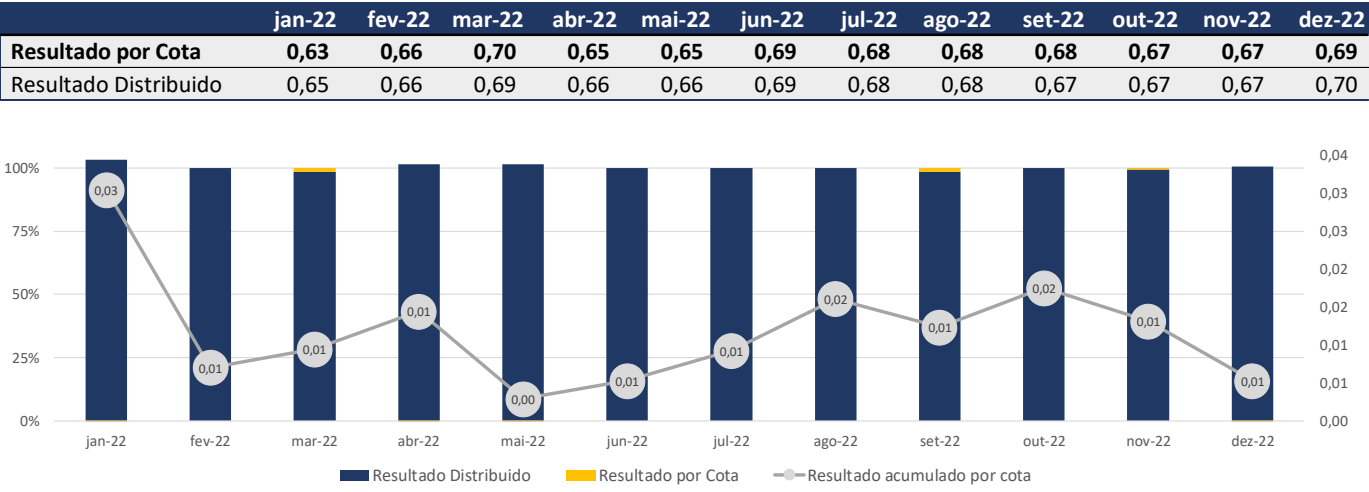
Aos investidores, os informes regulatórios mensais e trimestrais do Fundo estão disponíveis para consulta e download na B3 através do sistema “Fundos Net” e site: [www.spvj11.com.br](http://www.spvj11.com.br), assim como, as atas de assembleia geral de cotistas (AGC), comunicados ao mercado e fatos relevantes. Para as demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2021, também foram disponibilizadas nos locais mencionados anteriormente. Para mais informações ou dúvidas sobre este relatório e/ou Fundo, entre em contato no email: [contato@spvj11.com.br](mailto:contato@spvj11.com.br).

# Composição do Resultado

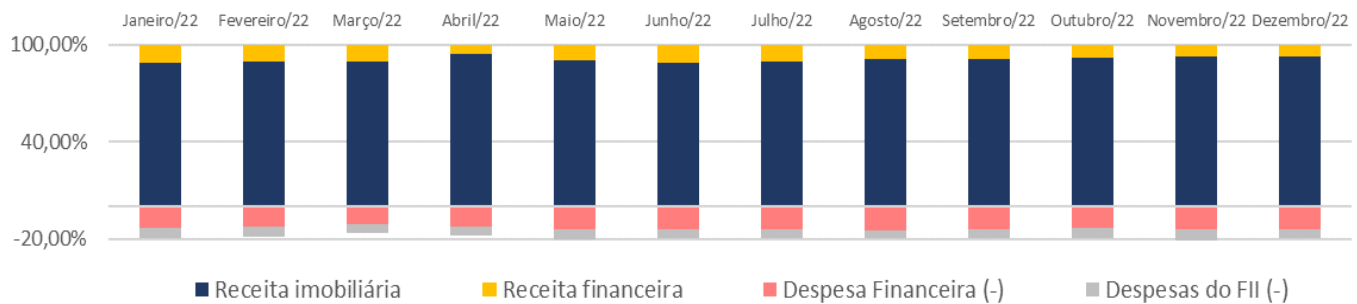
| (Valores em reais: R\$)                                                          | Dezembro/22          | Novembro/22          | 2022                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| SPE (Sukces Desenvolvimento Imobiliário)                                         | 2.479.553,44         | 2.341.399,40         | 28.234.946,84         |
| Receita de Locação                                                               | 2.529.810,90         | 2.622.550,81         | 28.840.389,05         |
| Rentabilidade das aplicações (último dia do mês acumulado)                       | 407.236,03           | 387.266,11           | 5.812.080,81          |
| <b>Total de Receitas</b>                                                         | <b>5.416.600,37</b>  | <b>5.351.216,32</b>  | <b>62.887.416,70</b>  |
| Despesa Financeira (-)                                                           | -737.933,53          | -738.822,66          | -8.341.269,01         |
| Despesas do FII (-)                                                              | -293.379,76          | -363.507,93          | -3.667.159,54         |
| <b>Total de Despesas</b>                                                         | <b>-1.031.313,29</b> | <b>-1.102.330,59</b> | <b>-12.008.428,55</b> |
| <b>Resultado Financeiro</b>                                                      | <b>4.385.287,08</b>  | <b>4.248.885,73</b>  | <b>50.878.988,15</b>  |
| <b>Resultado Distribuído</b>                                                     | <b>4.418.463,00</b>  | <b>4.229.100,30</b>  | <b>51.001.687,20</b>  |
| <b>Resultado acumulado não distribuído</b>                                       | <b>63.444,53</b>     | <b>96.620,45</b>     |                       |
| <b>Saldo em aplicações financeiras (Com SPE a partir 31/03/2020)<sup>2</sup></b> | <b>19.562.533,32</b> | <b>25.637.619,90</b> |                       |
| <b>Quantidade de cotas</b>                                                       | <b>6.312.090,00</b>  | <b>6.312.090,00</b>  |                       |

(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.

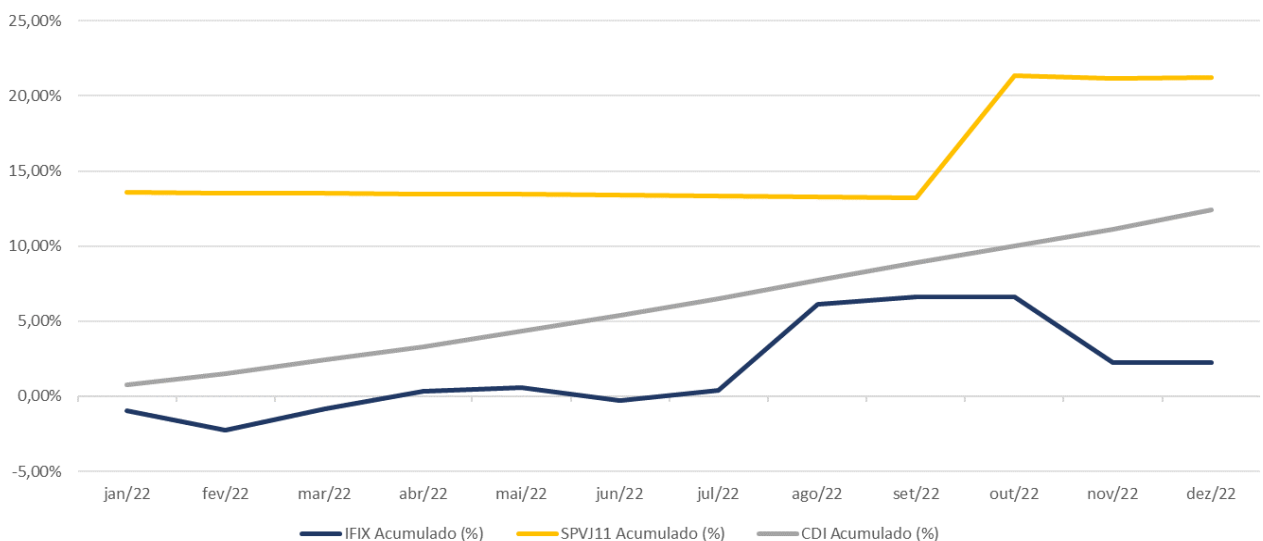
# Resultado do Fundo por Cota



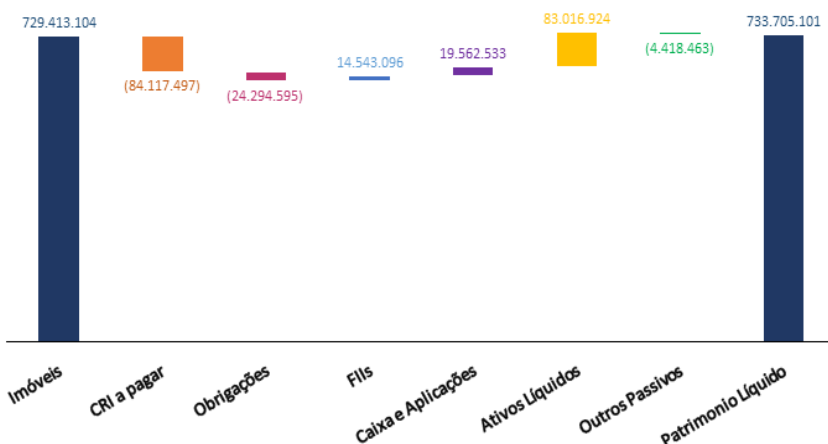
## Composição do resultado em 12 meses (%)



## Comparativo SPVJ11 x IFIX x CDI



## Composição da Cota Patrimonial e Informações Gerais do Fundo

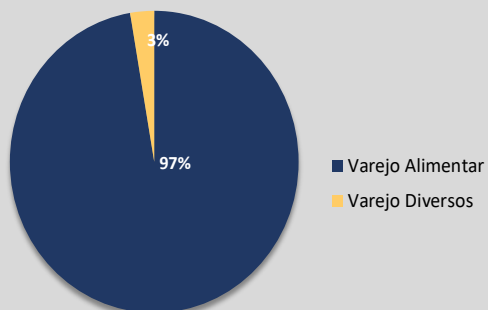


| (Valores em Reais:R\$)    | Valor na carteira  |
|---------------------------|--------------------|
| Imóveis                   | 729.413.104        |
| CRI a pagar               | (84.117.497)       |
| Obrigações                | (24.294.595)       |
| FIIs                      | 14.543.096         |
| Caixa e Aplicações        | 19.562.533         |
| Ativos Líquidos           | 83.016.924         |
| Outros Passivos           | (4.418.463)        |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>733.705.101</b> |
| Quantidade de cotas       | 6.312.090          |
| <b>Cota patrimonial</b>   | <b>116,24</b>      |

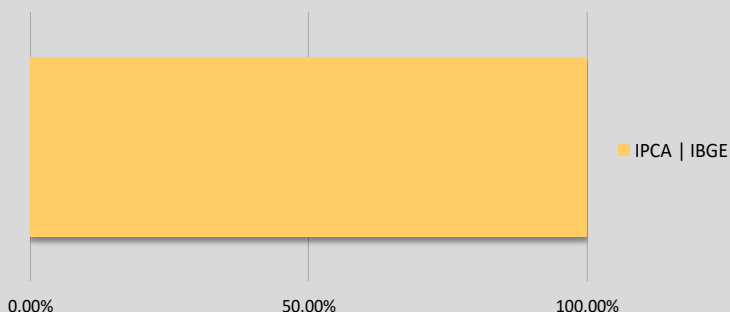
O Fundo tem obrigações à pagar por meio de um CRI da Série 281 com taxa de CDI + 1,50%, e da Série 282 com taxa de IPCA + 4,90% com a True Securitizadora no valor de R\$ 84.117.497 (considerando a atualização do IPCA anual), a amortização do CRI iniciou-se em Dezembro/20 para melhorar a rentabilidade a seus cotistas. O Fundo ainda tem obrigações de curto e longo prazo de R\$ 24.294.595 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 Investimentos<sup>1</sup>

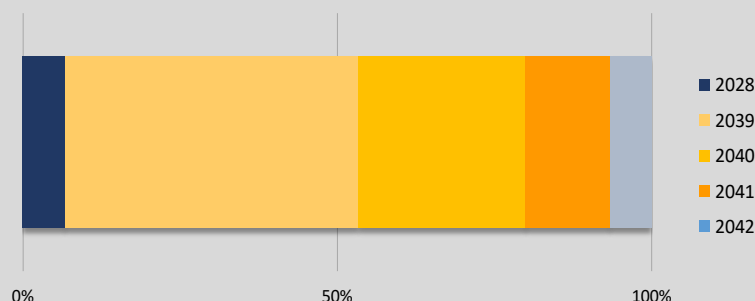
SEGMENTO DE ATIVIDADE DOS LOCATÁRIOS (%)



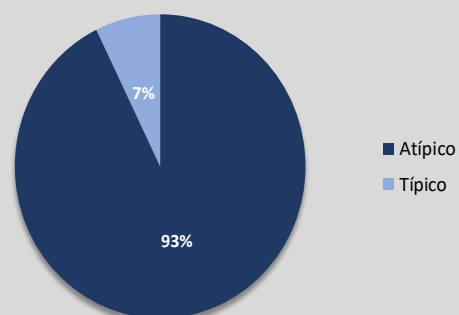
ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL (% Aluguéis)



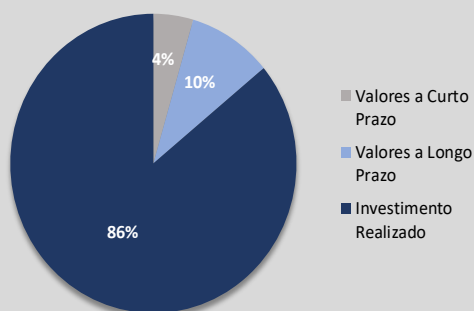
Vencimento dos contratos de locação (% total de imóveis)



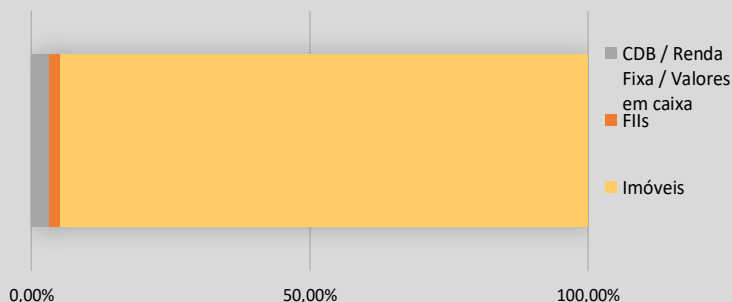
TIPO DE CONTRATO (% Aluguéis)



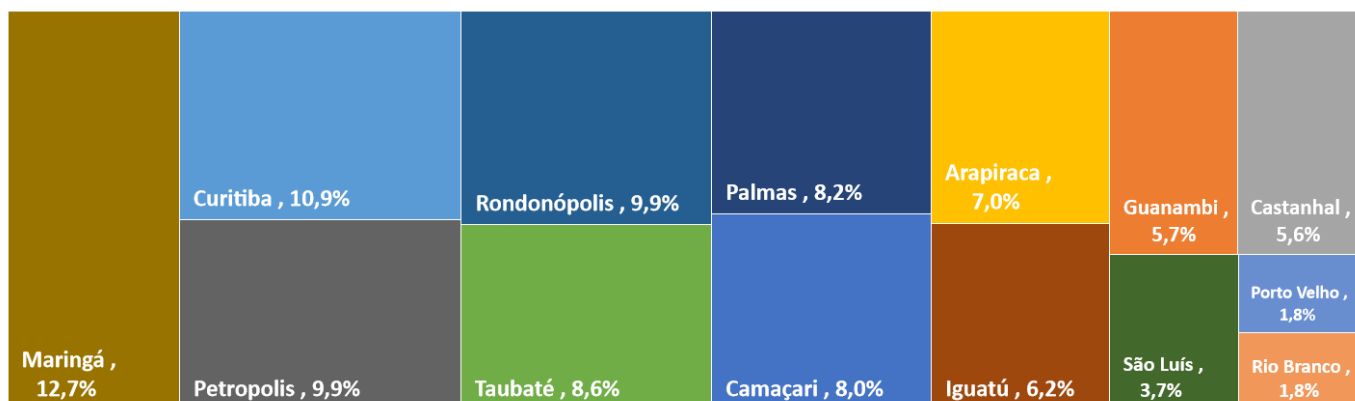
INVESTIMENTOS CURTO/LONGO PRAZO DO FII (%)



INVESTIMENTOS DO FUNDO (%)

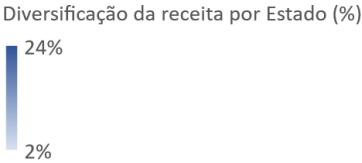
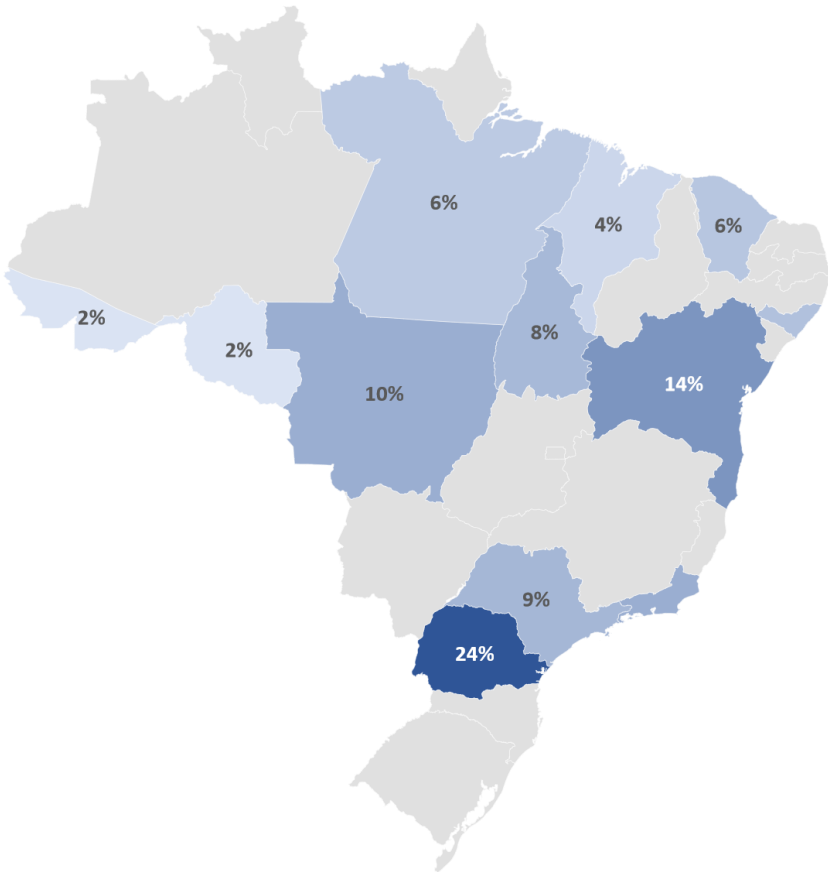


## Receita de locação por imóvel X Receita de locação total (%)





# Mapa por região dos ativos compostos na carteira do Fundo



| Diversificação da receita por Estado (%) |     |
|------------------------------------------|-----|
| Paraná                                   | 24% |
| Bahia                                    | 14% |
| Mato Grosso                              | 10% |
| Rio de Janeiro                           | 10% |
| São Paulo                                | 9%  |
| Tocantins                                | 8%  |
| Alagoas                                  | 7%  |
| Ceará                                    | 6%  |
| Pará                                     | 6%  |
| Maranhão                                 | 4%  |
| Acre                                     | 2%  |
| Rondonia                                 | 2%  |

Da plataforma Bing  
© DSAT for MSFT, GeoNames, Microsoft, Navteq

## Ativos Prontos



### CARACTERÍSTICAS DO ATIVO

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | Arapiraca - AL    |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar  |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 11.503,00 m²      |
| ÁREA DO TERRENO          | 30.984,85 m²      |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 48.898.000,00 |

### CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS

|                    |            |
|--------------------|------------|
| PRAZO              | 20 Anos    |
| FORMATO            | Atípico    |
| VENCIMENTO         | dez/39     |
| ÍNDICE DE REAJUSTE | IPCA       |
| GARANTIA           | Fiança GPA |



### CARACTERÍSTICAS DO ATIVO

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | Camaçari-BA       |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar  |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 12.732,00 m²      |
| ÁREA DO TERRENO          | 38.535,43 m²      |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 68.576.000,00 |

### CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS

|                    |            |
|--------------------|------------|
| PRAZO              | 20 Anos    |
| FORMATO            | Atípico    |
| VENCIMENTO         | dez/39     |
| ÍNDICE DE REAJUSTE | IPCA       |
| GARANTIA           | Fiança GPA |



### CARACTERÍSTICAS DO ATIVO

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | Castanhal-PA      |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar  |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 11.070,00 m²      |
| ÁREA DO TERRENO          | 30.000,00 m²      |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 39.546.000,00 |

### CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS

|                    |            |
|--------------------|------------|
| PRAZO              | 20 Anos    |
| FORMATO            | Atípico    |
| VENCIMENTO         | dez/39     |
| ÍNDICE DE REAJUSTE | IPCA       |
| GARANTIA           | Fiança GPA |

# Ativos Prontos



| CARACTERÍSTICAS DO ATIVO |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | Curitiba-PR              |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar         |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 12.880,00 m <sup>2</sup> |
| ÁREA DO TERRENO          | 33.044,95 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 78.033.000,00        |

| CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS |            |
|-------------------------------|------------|
| PRAZO                         | 20 Anos    |
| FORMATO                       | Atípico    |
| VENCIMENTO                    | dez/39     |
| ÍNDICE DE REAJUSTE            | IPCA       |
| GARANTIA                      | Fiança GPA |



| CARACTERÍSTICAS DO ATIVO |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | Guanambi-BA              |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar         |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 10.806,32 m <sup>2</sup> |
| ÁREA DO TERRENO          | 41.853,06 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 38.342.000,00        |

| CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS |            |
|-------------------------------|------------|
| PRAZO                         | 20 Anos    |
| FORMATO                       | Atípico    |
| VENCIMENTO                    | dez/39     |
| ÍNDICE DE REAJUSTE            | IPCA       |
| GARANTIA                      | Fiança GPA |



| CARACTERÍSTICAS DO ATIVO |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | Palmas-TO                |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar         |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 15.788,65 m <sup>2</sup> |
| ÁREA DO TERRENO          | 40.007,58 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 57.146.000,00        |

| CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS |            |
|-------------------------------|------------|
| PRAZO                         | 20 Anos    |
| FORMATO                       | Atípico    |
| VENCIMENTO                    | dez/39     |
| ÍNDICE DE REAJUSTE            | IPCA       |
| GARANTIA                      | Fiança GPA |



| CARACTERÍSTICAS DO ATIVO |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | Taubaté-SP               |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar         |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 12.950,00 m <sup>2</sup> |
| ÁREA DO TERRENO          | 31.144,68 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 59.075.000,00        |

| CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS |            |
|-------------------------------|------------|
| PRAZO                         | 20 Anos    |
| FORMATO                       | Atípico    |
| VENCIMENTO                    | dez/39     |
| ÍNDICE DE REAJUSTE            | IPCA       |
| GARANTIA                      | Fiança GPA |



| CARACTERÍSTICAS DO ATIVO |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | Iguatú-CE                |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar         |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 11.256,76 m <sup>2</sup> |
| ÁREA DO TERRENO          | 20.368,88 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 38.461.000,00        |

| CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS |            |
|-------------------------------|------------|
| PRAZO                         | 20 Anos    |
| FORMATO                       | Atípico    |
| VENCIMENTO                    | jun/40     |
| ÍNDICE DE REAJUSTE            | IPCA       |
| GARANTIA                      | Fiança GPA |



| CARACTERÍSTICAS DO ATIVO |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | Petrópolis-RJ            |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar         |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 14.196,41 m <sup>2</sup> |
| ÁREA DO TERRENO          | 43.795,00 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 61.884.105,88        |

| CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS |            |
|-------------------------------|------------|
| PRAZO                         | 20 Anos    |
| FORMATO                       | Atípico    |
| VENCIMENTO                    | jun/40     |
| ÍNDICE DE REAJUSTE            | IPCA       |
| GARANTIA                      | Fiança GPA |



| CARACTERÍSTICAS DO ATIVO |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | Rondonópolis-MT          |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar         |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 14.415,00 m <sup>2</sup> |
| ÁREA DO TERRENO          | 57.495,05 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 66.729.066,05        |

| CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| PRAZO                         | 20 Anos               |
| FORMATO                       | Atípico               |
| VENCIMENTO                    | set/41                |
| ÍNDICE DE REAJUSTE            | IPCA                  |
| GARANTIA                      | Seguradora Pottencial |



| CARACTERÍSTICAS DO ATIVO |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | Porto Velho-RO           |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar         |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 7.867,87 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA DO TERRENO          | 30.000,00 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 18.323.666,73        |

| CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| PRAZO                         | 20 Anos            |
| FORMATO                       | Típico             |
| VENCIMENTO                    | fev/41             |
| ÍNDICE DE REAJUSTE            | IPCA               |
| GARANTIA                      | Makro / Fiança DMA |



| CARACTERÍSTICAS DO ATIVO |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | Rio Branco-AC            |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar         |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 7.710,25 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA DO TERRENO          | 25.000,00 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 18.698.255,93        |

| CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| PRAZO                         | 20 Anos            |
| FORMATO                       | Típico             |
| VENCIMENTO                    | fev/41             |
| ÍNDICE DE REAJUSTE            | IPCA               |
| GARANTIA                      | Makro / Fiança DMA |



## Ativo Prontos



### CARACTERÍSTICAS DO ATIVO

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | Maringá-PR               |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar         |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 13.788,78 m <sup>2</sup> |
| ÁREA DO TERRENO          | 43.655,34 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 72.659.671,21        |

### CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| PRAZO              | 20 Anos               |
| FORMATO            | Atípico               |
| VENCIMENTO         | dez/41                |
| ÍNDICE DE REAJUSTE | IPCA                  |
| GARANTIA           | Seguradora Pottential |



### CARACTERÍSTICAS DO ATIVO

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | São Luis-MA              |
| PERFIL DO ATIVO          | Varejo Alimentar         |
| ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL) | 8.767,00 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA DO TERRENO          | 37.788,00 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 22.895.198,56        |

### CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| PRAZO              | 20 Anos               |
| FORMATO            | Típico                |
| VENCIMENTO         | out/42                |
| ÍNDICE DE REAJUSTE | IPCA                  |
| GARANTIA           | Seguradora Pottential |



### EM ADAPTAÇÃO

### CARACTERÍSTICAS DO ATIVO

|                 |            |
|-----------------|------------|
| SEGMENTO        | Varejo     |
| LOCALIZAÇÃO     | Maringá-PR |
| PERFIL DO ATIVO | Varejo     |

### CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| PRAZO              | 5 Anos                  |
| FORMATO            | Atípico                 |
| VENCIMENTO         | mar/28                  |
| ÍNDICE DE REAJUSTE | IPCA                    |
| GARANTIA           | Fiadora/Fiança Bancária |

*O ativo em Maringá engloba uma loja da rede Assaí (conforme imagem acima) e um ponto comercial em desenvolvimento tratado neste relatório pela sigla "ABL" (conforme imagens abaixo).*

## Obras



Travamento das vigas



Segundo pano de laje



Remoção do tapume na fachada lateral

### ABL Maringá/PR

No mês de Dezembro, houve adequações no projeto junto ao novo locatário, Tambasa. A obra do sistema viário local foi concluída, bem como a loja do Assaí que já está em operação desde o mês de dezembro de 2021.

O Consultor imobiliário firmou o contrato de locação para ocupação do imóvel, o contrato deverá ter prazo de locação de 60 meses com direito a renovação por mais 60 meses, sobre a locação o Fundo terá um aumento mínimo em seu faturamento de R\$ 0,02.

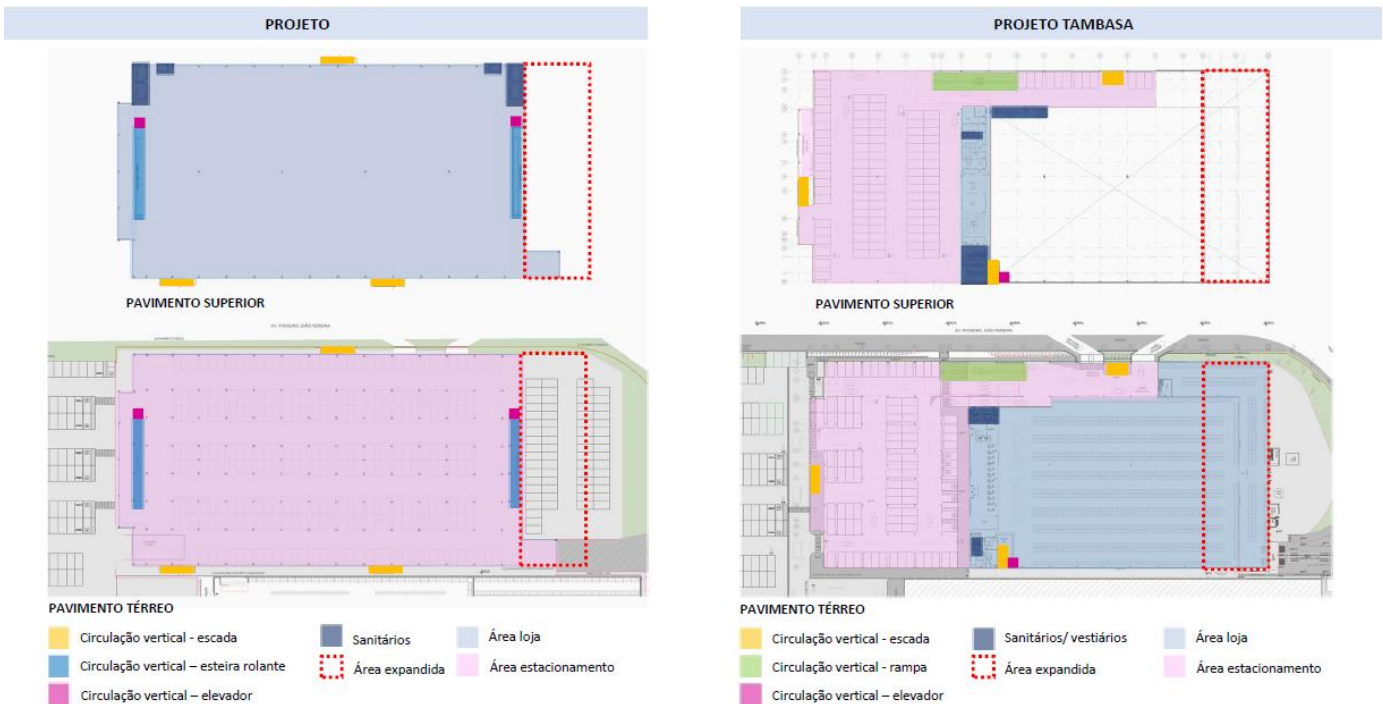


Perspectiva em 3D do projeto

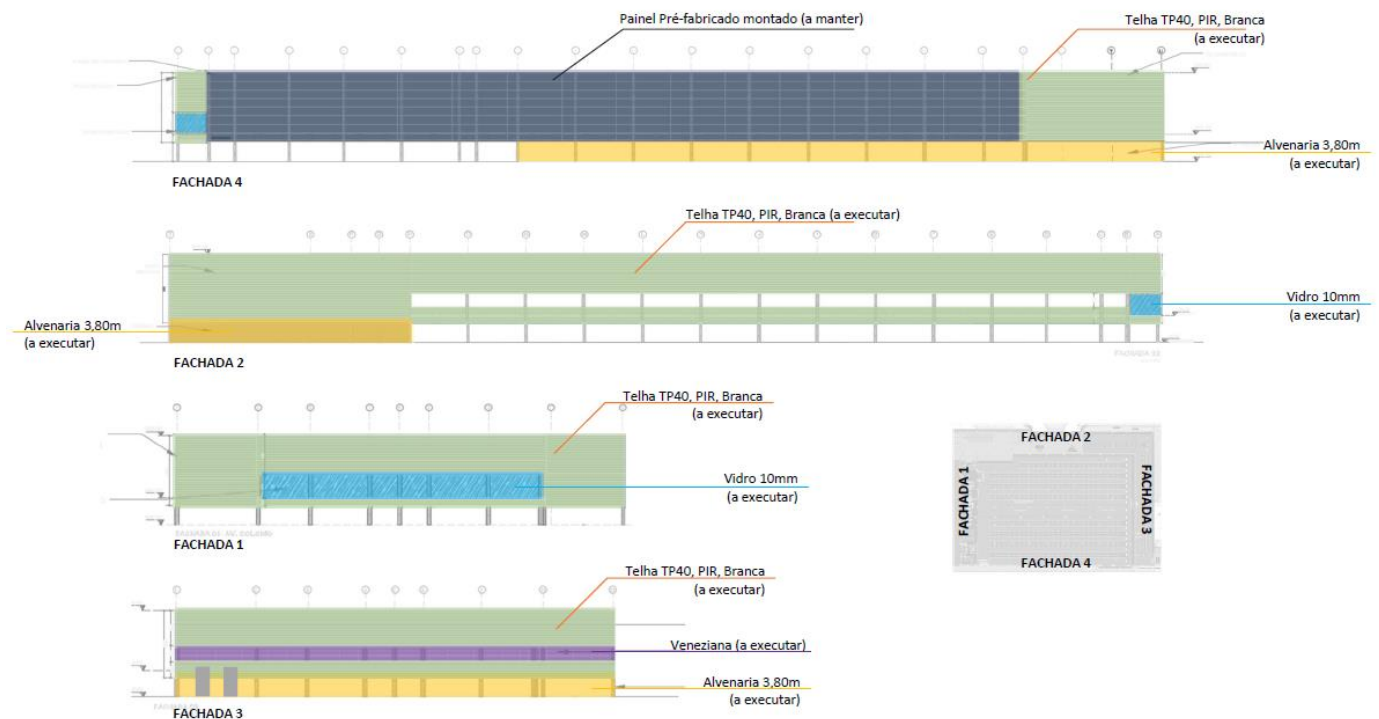


# Comparativo de projeto inicial x projeto Tambasa

## COMPARATIVO - PLANTA



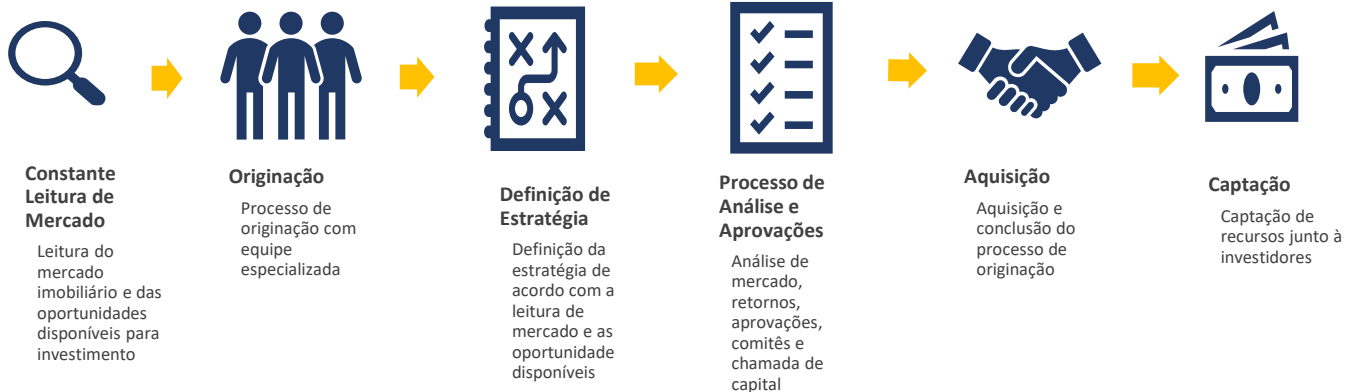
## FECHAMENTOS FACHADAS



## Principais Eventos

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Março de 2021</b>    | <b>Aquisição - Rondonópolis MT e Maringá PR</b><br>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 período de obras.                                                     |
| <b>Outubro de 2021</b>  | <b>Inauguração - Rondonópolis MT</b><br>Foi realizada a inauguração do ativo de Rondonópolis MT. O ativo está 100% locado para o Assaí, com contrato atípico de 20 anos.                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dezembro de 2021</b> | <b>Aquisição - Porto Velho RO e Rio Branco AC</b><br>Foi realizada a aquisição de dois ativos: (i) um em Porto Velho RO; e (ii) outro em Rio Branco AC. Os ativos são locados para o DMA Distribuidora S.A. e tem garantia por 5 anos, da assinatura do CVC, do Makro Atacadista S.A.                                                                                         |
| <b>Dezembro de 2021</b> | <b>Inauguração - Maringá PR</b><br>Foi realizada a inauguração do ativo de Maringá PR. O ativo está 100% locado para o Assaí, com contrato atípico de 20 anos.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Abril de 2022</b>    | <b>Alocação em FIIs</b><br>O Fundo realizou uma subscrição na 8ª emissão de cotas do HGCR11, no montante de aproximadamente R\$ 20.000.000,00 (Vinte milhões de reais), a um PU de R\$ 103,38 (Cento e três reais, e trinta e oito centavos).                                                                                                                                 |
| <b>Outubro de 2022</b>  | <b>Reavaliação anual dos ativos imobiliários</b><br>O Fundo realizou a reavaliação anual dos ativos imobiliários, resultando em um aumento no montante de aproximadamente R\$ 61 milhões.                                                                                                                                                                                     |
| <b>Outubro de 2022</b>  | <b>Novo contrato de locação - São Luís/MA</b><br>Foi concluída a assinatura do novo contrato de locação no imóvel de São Luís/MA. O imóvel será ocupado pela rede varejista Assaí e deverá passar por um processo de reforma estimado em R\$ 45 milhões e que levará 6 meses para conclusão.                                                                                  |
| <b>Novembro de 2022</b> | <b>Novo contrato de locação (Tambasa)- Maringá/MA</b><br>Foi concluída a assinatura do novo contrato de locação no imóvel denominado "ABL" em Maringá/PR. O imóvel será ocupado pela rede Tambasa, varejista de materiais diversos que deverá remunerar o FII pela ocupação do imóvel em no mínimo R\$130.000,00, correspondente a um aumento na receita de R\$0,02 por cota. |

## Processo de originação dos ativos do Fundo



### PROSPECÇÃO DE OPORTUNIDADES

Grande rede de contatos e *networking* para prospecção de ativos que tenham similaridade com a proposta e objetivo do Fundo.

### ANÁLISE E SELEÇÃO DE INVESTIMENTOS

O *track record* da equipe demonstra a *expertise* na análise de investimentos, sempre buscando as melhores oportunidades.

### NEGOCIAÇÃO

Comprovada capacidade em negociação, buscando sempre mitigar os riscos identificados durante a análise de oportunidades.

### ESTRUTURAÇÃO

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

### CAPTAÇÃO

Inserção do produto estruturado no mercado, buscando efetivar a captação de recursos para os investimentos, seja através de dívida ou *equity*.

### GESTÃO ATIVA

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

### REPORTING

Seguindo as melhores práticas de mercado e gestão, realizamos recorrentemente o *reporting* para nossos investidores

### CICLO DE INVESTIMENTO

A equipe possui grande experiência em todo o ciclo de investimentos, desde prospecção até a efetiva venda do ativo. Buscamos ativamente por novas oportunidades na compra, venda, locação e estruturação de ativos, como mencionado anteriormente.

## Características do Fundo

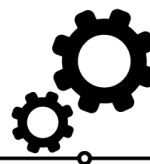
**FOCADO EM CONTRATOS ATÍPICOS**



**100% DOS IMÓVEIS LOCADOS<sup>1</sup>**



**GESTÃO ATIVA DA CARTEIRA**



**PAGAMENTO MENSAL DE RENDIMENTOS**



## 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.

**CRI:** Certificado de recebíveis imobiliários.

**COPOM:** Comitê de política monetária.

**Selic:** Taxa básica de juros.

**BVSP ou Bovespa:** Índice que mede a cotação média das ações negociadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão).



## 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 origemação 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 origemação, desenvolvimento e operação dos negócios imobiliários. César Viana possui mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro, com mais de 3 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 origemação, análise das oportunidades e suporte à captação de recursos. Paulo Rutman possui mais de 9 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro, com mais de R\$2 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.

## Contatos:

### **SuccesPar**

+55 11 5035-1866

[contato@spvj11.com.br](mailto:contato@spvj11.com.br)

[www.spvj11.com.br](http://www.spvj11.com.br)

### **Vórtx DTVM**

55 11 3030-7177

*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.*