



FII SuccesPar Varejo - SPVJ11

Fevereiro/2023



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

Fonte: SPCV S.A. (28 de Fevereiro de 2023). FII SuccesPar Varejo – Relatório mensal de Gestão – Fevereiro 2023 (Data-base: 28 de Fevereiro de 2023);

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)¹.

Cota patrimonial	Valor de patrimonial do Fundo	Quantidade de Cotas	Rendimento Mensal	Distribuição Mensal	Dividend Yield
R\$ 116,21	R\$ 733.542.910,43	6.312.090	0,67	R\$ 4.229.100,30	0,58% a.m. ou 6,92% a.a.

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

1. Comentários do Consultor

No mês de fevereiro o Fundo apresentou um resultado de R\$ 0,67 por cota, sendo que no acumulado dos últimos 12 meses o total de rendimentos foi de R\$ 8,12 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.

No mês de janeiro o Fundo realizou uma AGE (Assembleia Geral Extraordinária) referente a uma proposta recebida para venda do ativo de Porto Velho pelo valor de R\$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais), com pagamento a vista a serem incluídas despesas de corretagem, jurídicas e superadas condições de diligência. O imóvel atualmente se encontra locado ao DMA Distribuidora S/A, Mineirão Atacarejo. Lembrando que esse imóvel foi adquirido por R\$ 18.323.666,74 (Dezoito milhões trezentos e vinte três mil, seiscentos e sessenta e seis reais e setenta e quatro centavos), sendo desembolsado até o presente momento o valor de R\$ 15.468.471,87 (Quinze milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e setenta e um reais e oitenta e sete centavos) deste valor R\$ 1.237.352,45 (Um milhão duzentos e trinte e sete mil trezentos e cinquenta e dois reais e quarenta e cinco centavos) já havia sido depósito em uma conta Escrow, de acordo com as condições previstas no compromisso de compra e venda, e ainda o fundo tem um valor a pagar de R\$ 2.855.194, 86 (Dois milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil, cento e noventa e quatro reais e oitenta e seis centavos); desta forma com a venda, o ganho de capital estimado é de R\$ 4.471.333,26 (Quatro milhões quatrocentos e setenta e um mil trezentos e trinta e três reais e vinte e seis centavos), representando R\$ 0,7084/cota. A decisão da convocação da assembleia geral foi definida através do termo de apuração datado de 10 de fevereiro de 2023 resultando em 76,24% de aprovação das cotas emitidas em relação a matéria de objeto acima.

2. Análise de Mercado

O principal índice no setor de fundos imobiliários (IFIX) no mês de fevereiro apresentou uma leve baixa, de 0,45%, com acumulado de 12 meses uma alta de 2,72%. O índice Bovespa (BVSP) seguiu o caminho diferente do IFIX fechando o período com uma perda de 5,18%. Este mês tivemos o episódio da rede varejista Marisa Lojas S.A, diferentemente do ocorrido com a Americanas S.A, relacionado a “Risco Sacado”, a empresa também sofre problemas financeiros e está em renegociação com diversos credores assim como o episódio ocorrido com a Tok&Stock, o qual deixou de pagar alugueis e também contratou um escritório jurídico para reestruturar e renegociar seus débitos frente ao mercado.

O principal locatário do fundo, Sendas Distribuidora S.A (Assai Atacadista), apresentou um resultado robusto no 4º trimestre de 2022 de R\$ 406 Milhões de lucro líquido, fechando assim o ano de 2022 com R\$ 1.2 Bilhões.

3. Relação com o Investidor

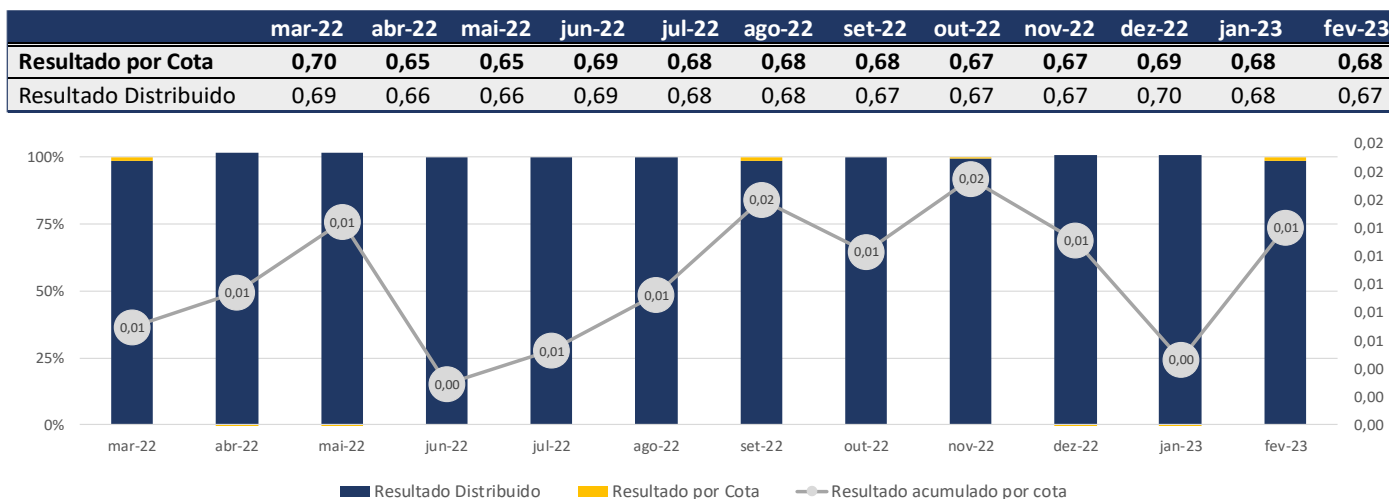
Aos investidores, os informes regulatórios mensais e trimestrais do Fundo estão disponíveis para consulta e download na B3 através do sistema “Fundos Net” e site: www.spvj11.com.br, assim como, as atas de assembleia geral de cotistas (AGC), comunicados ao mercado e fatos relevantes. Para as demonstrações 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.

Composição do Resultado

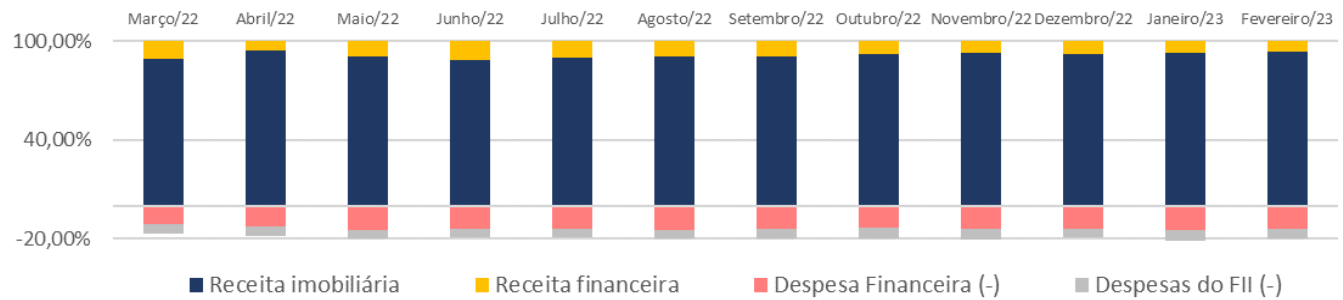
(Valores em reais: R\$)	Fevereiro/23	Janeiro/23	Acumulado 12 meses
SPE (Sukces Desenvolvimento Imobiliário)	2.479.587,37	2.479.587,37	28.511.356,71
Receita de Locação	2.529.815,97	2.529.815,97	29.654.779,76
Rentabilidade das aplicações (último dia do mês acumulado)	325.226,68	370.297,19	5.386.010,88
Total de Receitas	5.334.630,02	5.379.700,53	63.552.108,35
Despesa Financeira (-)	-721.694,51	-783.010,58	-8.591.850,47
Despesas do FII (-)	-329.287,84	-333.871,78	-3.670.884,65
Total de Despesas	-1.050.982,35	-1.116.882,36	-12.262.735,12
Resultado Financeiro	4.283.647,67	4.262.818,17	51.289.373,23
Resultado Distribuído	4.229.100,30	4.292.221,20	51.254.170,80
Resultado acumulado não distribuído	88.588,87	34.041,50	
Saldo em aplicações financeiras (Com SPE a partir 31/03/2020)²	13.458.162,32	18.061.054,23	
Quantidade de cotas	6.312.090,00	6.312.090,00	

(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.

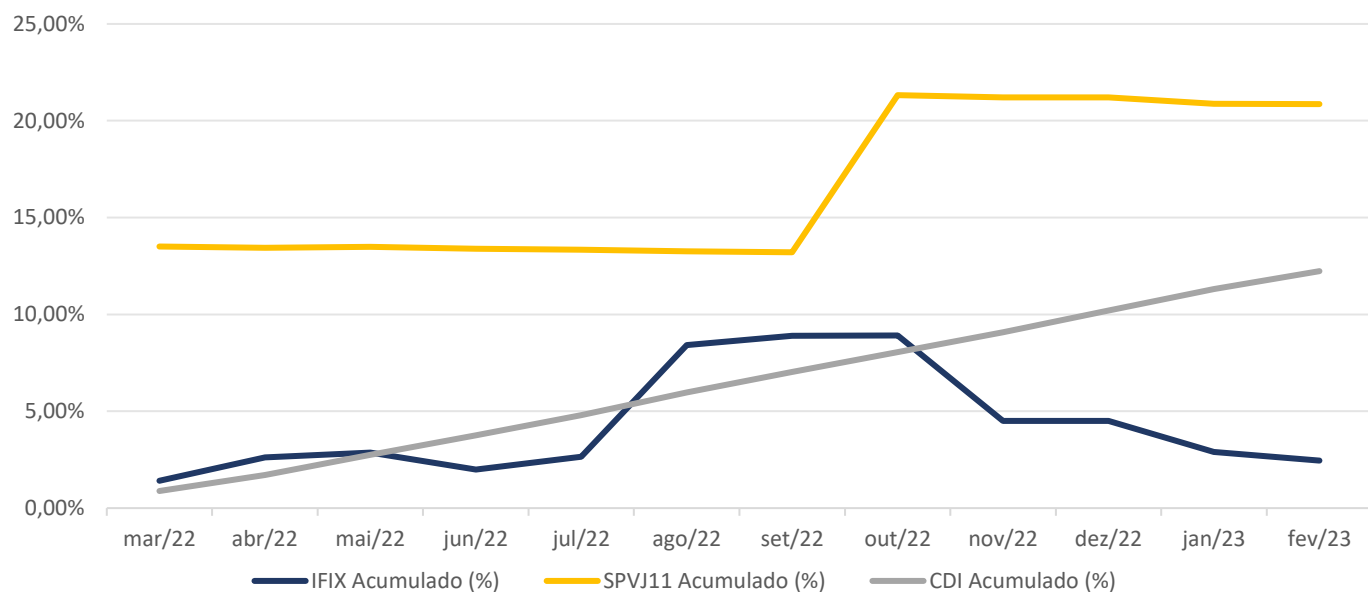
Resultado do Fundo por Cota



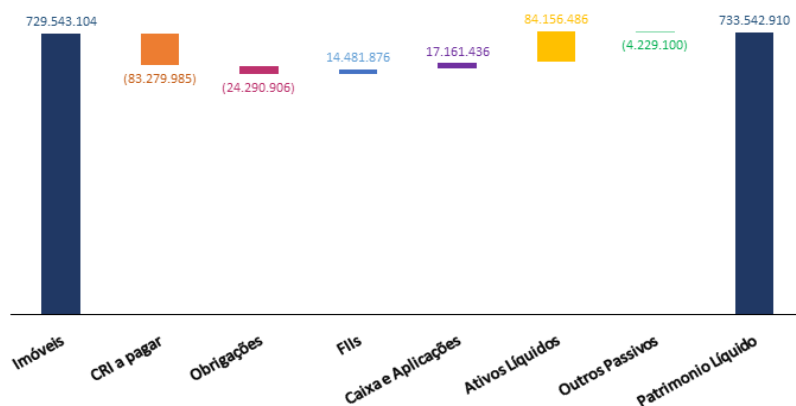
Composição do resultado em 12 meses (%)



Comparativo SPVJ11 x IFIX x CDI



Composição da Cota Patrimonial e Informações Gerais do Fundo

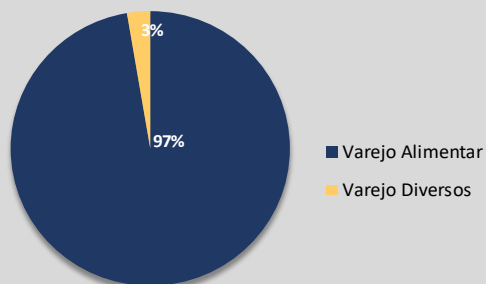


(Valores em Reais:R\$)	Valor na carteira
Imóveis	729.543.104
CRI a pagar	(83.279.985)
Obrigações	(24.290.906)
FIIs	14.481.876
Caixa e Aplicações	17.161.436
Ativos Líquidos	84.156.486
Outros Passivos	(4.229.100)
Patrimônio Líquido	733.542.910
Quantidade de cotas	6.312.090
Cota patrimonial	116,21

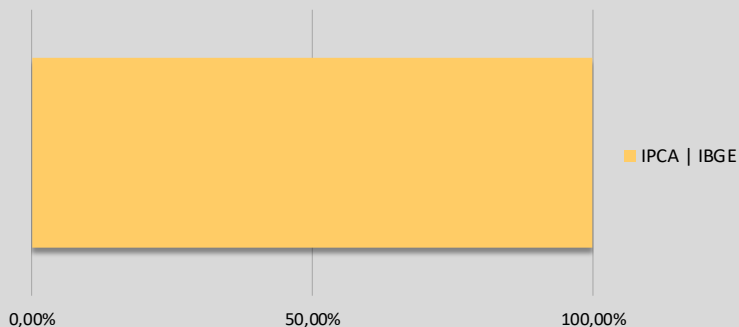
O Fundo tem obrigações à pagar por meio de um CRI da Série 281 com taxa de CDI + 1,50%, e da Série 282 com taxa de IPCA + 4,90% com a True Securitizadora no valor de R\$ 83.279.985 (considerando a atualização do IPCA anual), a amortização do CRI iniciou-se em Dezembro/20 para melhorar a rentabilidade a seus cotistas. O Fundo ainda tem obrigações de curto e longo prazo de R\$ 24.290.906 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

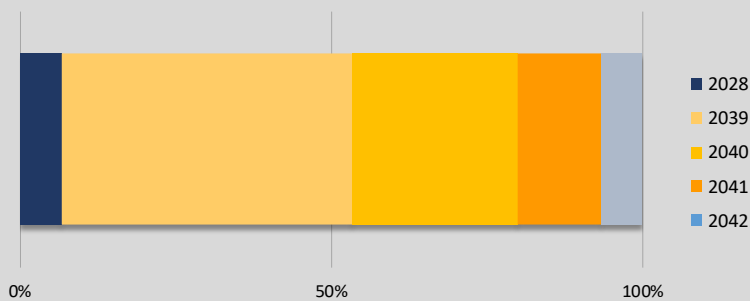
SEGMENTO DE ATIVIDADE DOS LOCATÁRIOS (%)



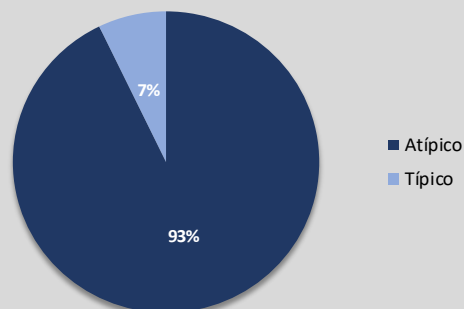
ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL (% Aluguéis)



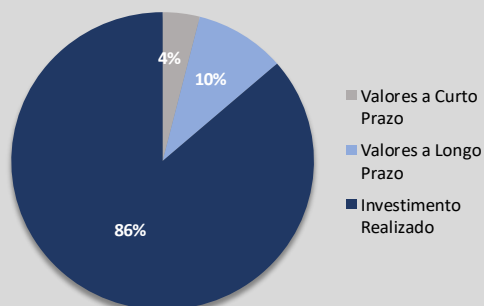
Vencimento dos contratos de locação (% total de imóveis)



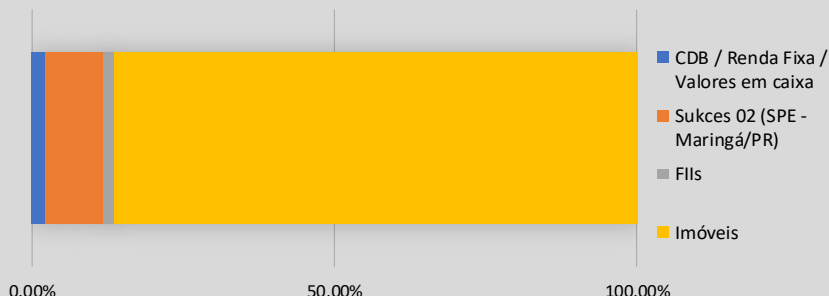
TIPO DE CONTRATO (% Aluguéis)



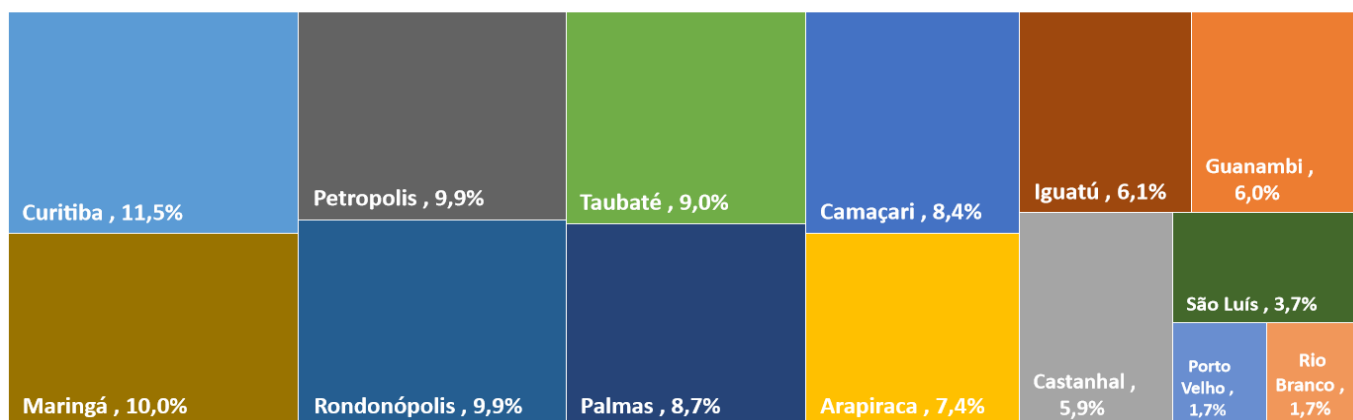
INVESTIMENTOS CURTO/LONGO PRAZO DO FII (%)



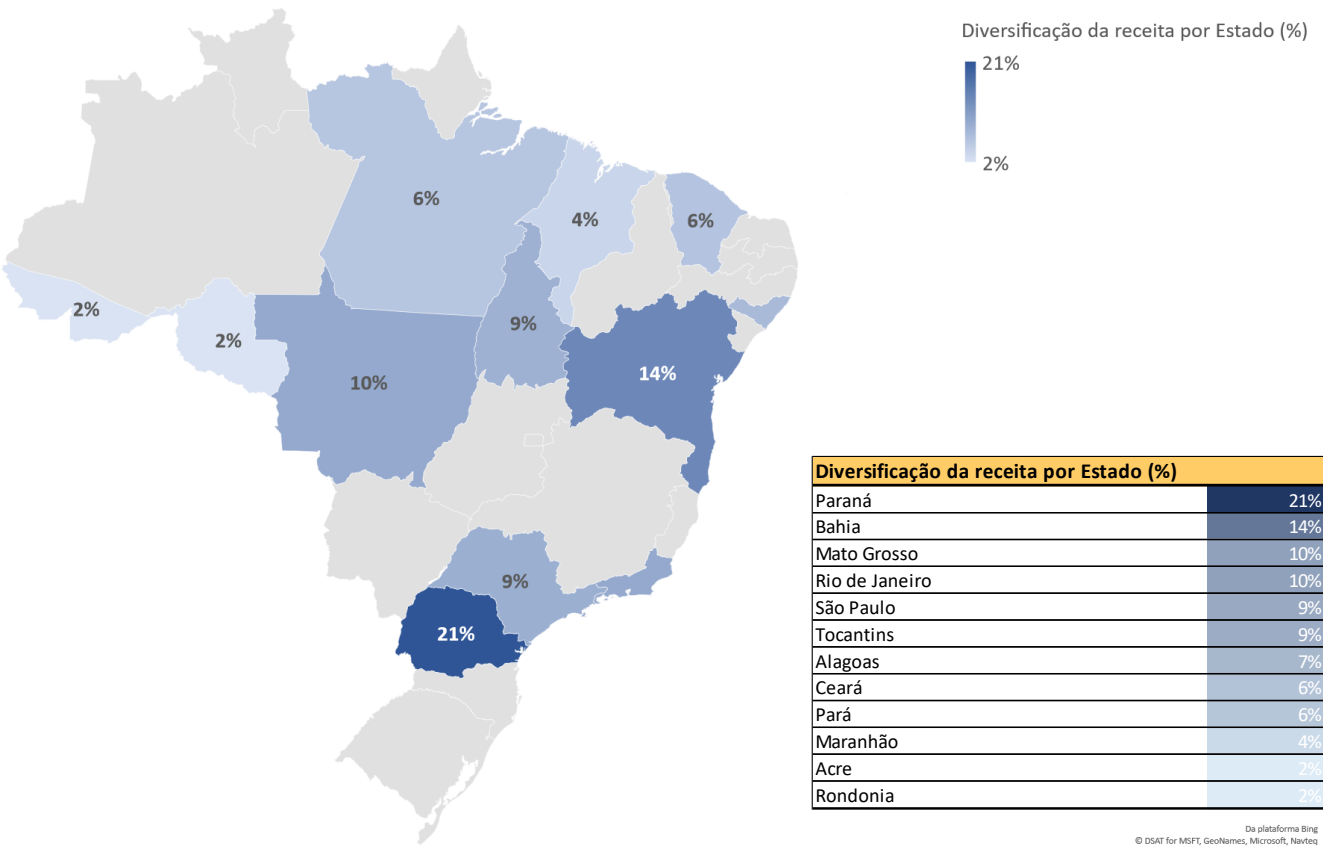
INVESTIMENTOS DO FUNDO (%)



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



Mapa por região dos ativos compostos na carteira do Fundo



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 ²
ÁREA DO TERRENO	33.044,95 m ²
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 ²
ÁREA DO TERRENO	41.853,06 m ²
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 ²
ÁREA DO TERRENO	40.007,58 m ²
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 ²
ÁREA DO TERRENO	31.144,68 m ²
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 ²
ÁREA DO TERRENO	20.368,88 m ²
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 ²
ÁREA DO TERRENO	43.795,00 m ²
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 ²
ÁREA DO TERRENO	57.495,05 m ²
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 Pottential

**CARACTERÍSTICAS DO ATIVO**

LOCALIZAÇÃO	Porto Velho-RO
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	7.867,87 m ²
ÁREA DO TERRENO	30.000,00 m ²
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 ²
ÁREA DO TERRENO	25.000,00 m ²
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 ²
ÁREA DO TERRENO	43.655,34 m ²
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 ²
ÁREA DO TERRENO	37.788,00 m ²
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

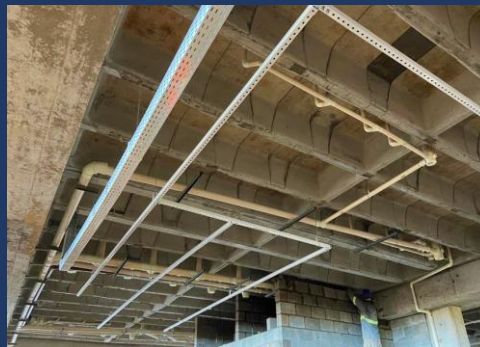
CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
SEGMENTO	Varejo
LOCALIZAÇÃO	Maringá-PR
PERFIL DO ATIVO	Varejo
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	5 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	mar/28
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Fiadora/Fiança Bancária

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



Alvenaria – Fechamento da Loja



Instalações Hidráulicas, Perfilados e Eletrocalhas



Concretagem dos Pilares

ABL Maringá/PR

No mês de fevereiro foi realizado as armaduras, concretagem dos pilares e dos blocos de fundação da área ampliada, a perfuração e concretagem das estacas dos blocos e da base do reservatório, execução das formas e armaduras das vigas baldrame no pavimento térreo, execução das alvenarias de perímetro e internas no pavimento térreo e primeiro pavimento, instalação da rede de drenagem e hidráulica, instalação dos perfilados/eletrocalhas e a montagem das estruturas metálicas para a instalação da cobertura na área ampliada.

Foi concluído a obra do sistema viário do entorno do terreno.

Projetos executivos:

- ✓ Os pacotes contratados dos projetos executivos estão 95% concluídos e entregues;

Projetos legais:

- ✓ Incêndio: desenvolvido e protocolado dia 14/02/2023;
- ✓ Prefeitura: em desenvolvimento para entrada com o projeto modificativo;
- ✓ Água e esgoto (Sanepar): em consulta com a concessionária local;

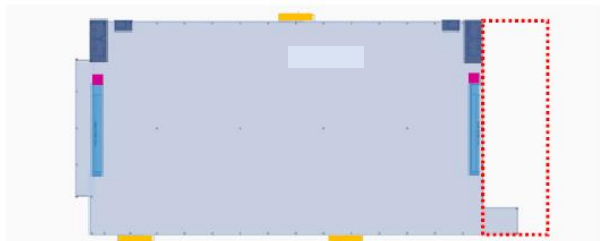


Perspectiva em 3D do projeto

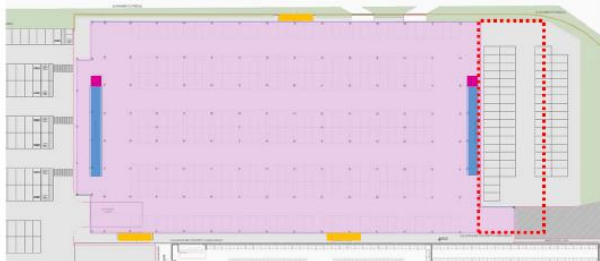
Comparativo de Projeto Inicial x Projeto Tambasa

COMPARATIVO - PLANTA

PROJETO HAVAN



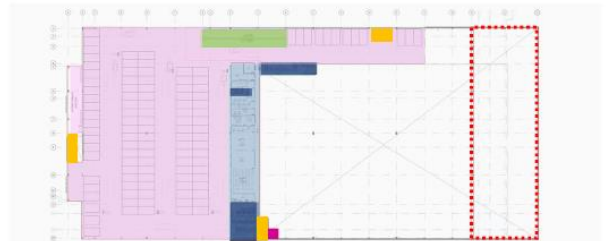
PAVIMENTO SUPERIOR



PAVIMENTO TERREO

-  Circulação vertical - escada
  Sanitários
  Área loja
- Circulação vertical - esteira rolante
 Área expandida
 Área estacionamento
-  Circulação vertical - elevador

PROJETO TAMBASA



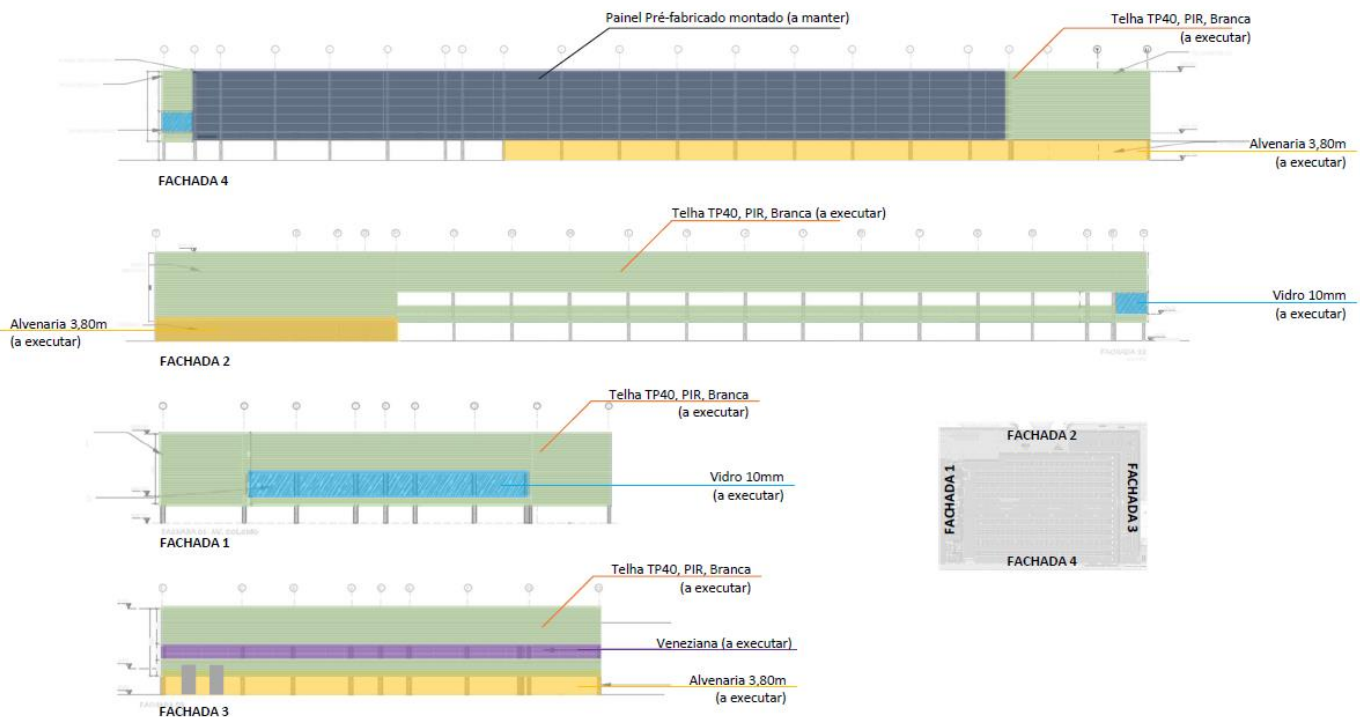
PAVIMENTO SUPERIOR



PAVIMENTO TERREO

- | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|------------------------|---|---------------------|
|  | Circulação vertical - escada |  | Sanitários/ vestiários |  | Área loja |
| | Circulação vertical - rampa | | Área expandida | | Área estacionamento |
|  | Circulação vertical - elevador | | | | |

FECHAMENTOS FACHADAS



Cronograma e Evolução de Obra – Adaptação ABL

SERVIÇO	STATUS
MOBILIZAÇÃO	100%
DEMOLIÇÃO	100%
DRENAGEM	75%
FUNDAÇÃO	70%
ESTRUTURA	60%
COBERTURA E FECHAMENTO LATERAL	3%
PISO LOJA	0%
PISO ESTACIONAMENTO	0%
ALVENARIA E FECHAMENTO	75%
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E DADOS	15%
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	30%
INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO	0%
FECHAMENTO DRY WALL	0%
FORROS E DIVISÓRIAS	0%
ACABAMENTOS E PINTURA	0%
SERRALHERIA	0%
RESERVATÓRIO METÁLICO	0%
ESQUADRIAS DE VIDRO	0%
DEMARCAÇÃO DE VAGAS	0%
OBRA TAC	0%

Assaí São Luís - MA



Montagem do canteiro de obras



Desmontagem da Estrutura



Retirada de Entulhos

No mês de fevereiro foram realizados na obra os serviços de desmontagem da cobertura metálica, fechamentos laterais existentes, demolição das alvenarias e montagem do canteiro de obras. Quanto a parte de projetos, os pacotes contratados estão em andamentos assim como as licenças de prefeitura.

O Consultor imobiliário havia firmado o contrato de locação em outubro de 2022, o contrato tem prazo de locação de 240 meses com direito a renovação por mais 240 meses, sobre a locação o Fundo terá um incremento na receita em torno de R\$ 0,03 por mês.



Imagem meramente ilustrativa

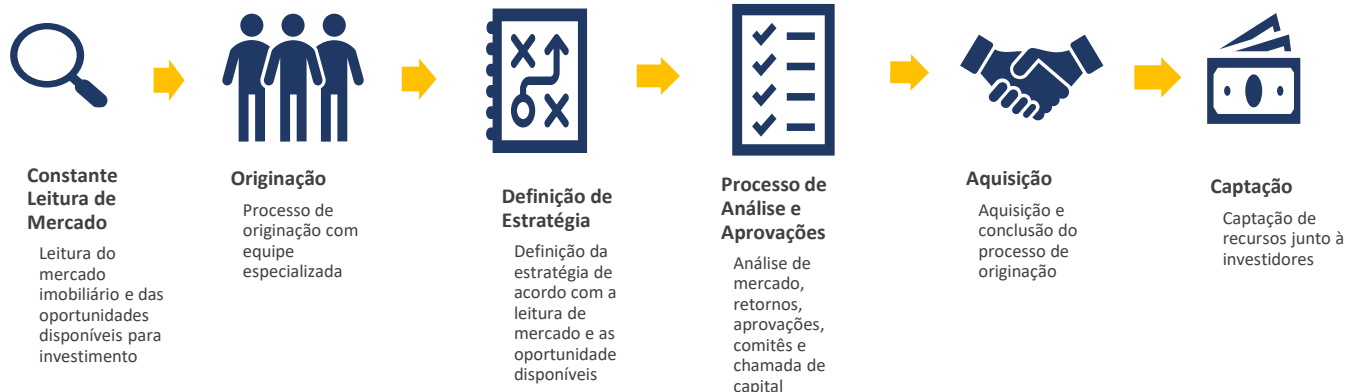
Cronograma e Evolução de Obra – Reforma

SERVIÇO	STATUS
MOBILIZAÇÃO	100%
DEMOLIÇÃO	25%
DRENAGEM	50%
FUNDAÇÃO	50%
ESTRUTURA	20%
COBERTURA E FECHAMENTO LATERAL	5%
PISO LOJA	20%
PISO ESTACIONAMENTO	0%
ALVENARIA E FECHAMENTO	0%
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E DADOS	0%
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	0%
INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO	0%
FECHAMENTO DRYN WALL	0%
FORROS E DIVISÓRIAS	0%
ACABAMENTOS E PINTURA	0%
SERRALHERIA	0%
RESERVATÓRIO METÁLICO	0%
ESQUADRIAS DE VIDRO	0%
DEMARCAÇÃO DE VAGAS	0%
OBRA TAC	0%

Principais Eventos

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\$ 35.000.000,00 e R\$ 47.000.000,00, 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 período 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.
Dezembro de 2021	Aquisição - Porto Velho RO e Rio Branco AC 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.
Dezembro de 2021	Inauguração - Maringá PR Foi realizada a inauguração do ativo de Maringá PR. O ativo está 100% locado para o Assaí, com contrato atípico de 20 anos.
Abril de 2022	Alocação em FII's 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).
Outubro de 2022	Reavaliação anual dos ativos imobiliários O Fundo realizou a reavaliação anual dos ativos imobiliários, resultando em um aumento no montante de aproximadamente R\$ 61 milhões.
Outubro de 2022	Novo contrato de locação - São Luís/MA 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.
Novembro de 2022	Novo contrato de locação (Tambasa)- Maringá/MA 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.
Dezembro de 2022	Pagamento segunda parcela Porto Velho RO e Rio Branco AC Foi efetuado o pagamento da segunda parcela das compras dos ativos 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 aluguéis de 7 ativos foram reajustados pelo índice IPCA/IBGE acumulado nos últimos 12 meses.

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

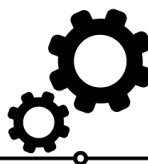
FOCADO EM CONTRATOS ATÍPICOS



100% DOS IMÓVEIS LOCADOS¹



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.

AGE: Assembleia Geral Extraordinária.

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.

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

CDI: Certificado de Depósito Interbancário.

COPOM: Comitê de política monetária.

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.

Escrow: A Conta Escrow é uma tecnologia que garante a segurança das partes envolvidas nos negócios, garantindo transações financeiras protegidas.

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.

Linha Branca: Ativos mobiliários, como geladeira, ar condicionado, lava-louças e entre outros.

Risco Sacado: Transação por meio da qual uma empresa compradora, denominada empresa âncora, contrata uma instituição financeira e monta uma operação de antecipação de pagamento aos seus fornecedores, potencializando investimentos e fortalecendo a parceria com eles.

Selic: Taxa básica de juros.

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 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 originação, 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

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.