



# FII SuccesPar Varejo - SPVJ11

## Novembro/2023



**SuccesPar**

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

Fonte: SPCV S.A. (30 de Novembro de 2023). FII SuccesPar Varejo – Relatório mensal de Gestão – Novembro 2023 (Data-base: 30 de Novembro 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).

| Cota patrimonial | Valor de patrimonial do Fundo | Quantidade de Cotas | Rendimento Mensal | Distribuição Mensal | Dividend Yield           |
|------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|
| R\$ 116,14       | R\$ 733.111.808               | 6.312.090           | 0,63              | R\$ 3.976.617       | 0,54% a.m. ou 6,51% a.a. |

| ABL Total     | Imóveis | Resultado acumulado (12 meses) | Vacância Financeira | Taxa de Administração | Taxa do Consultor |
|---------------|---------|--------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|
| 156.965,04 m² | 14      | R\$ 8,09                       | 0%                  | 0,20% a.a.            | 0,25% a.a.        |

## 1. Comentários do Consultor

No mês de novembro, o fundo apresentou um resultado de R\$ 0,63 por cota. Já no acumulado dos últimos 12 meses o total de rendimentos foi de R\$ 8,09 por cota, equivalente a aproximadamente 100% do seu resultado por cota. O resultado menor no mês se deve ao custos com advogados e demais serviços prestados na operação de aquisição de ativos do fundo pelo HGRU. O SPVJ11 iniciou sua operação em 19 de dezembro de 2019, com sua primeira captação no volume de R\$ 370 milhões. Atualmente, o fundo possui um patrimônio líquido de R\$ 733 milhões após realizadas duas emissões de cotas, sendo um dos mais relevantes no setor. A SPCV S.A., que elabora este relatório, atua como consultor imobiliário do fundo. A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. é responsável pela administração do fundo.

## 2. Análise de Mercado

O principal índice no setor de fundos imobiliários (IFIX) no mês de novembro apresentou alta de 0,66%. No acumulado de 12 meses, o índice apresenta alta de 10,38%. O índice Bovespa seguiu o mesmo caminho do IFIX fechando o mês de novembro com uma alta de 12,54%, melhor resultado mensal em três anos.

## 3. Relação com o Investidor

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). Nestes locais, também se encontram disponíveis as atas de assembleia geral de cotistas (AGC), comunicados ao mercado, fatos relevantes e as demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2022. Para mais informações ou dúvidas sobre este relatório ou sobre o fundo, entre em contato no e-mail [contato@spvj11.com.br](mailto:contato@spvj11.com.br).

# Composição do Resultado

| (Valores em R\$)                         | Outubro/2023     | Novembro/23      | Acumulado 12 meses |
|------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| SPE (Sukces Desenvolvimento Imobiliário) | 2.479.614        | 2.479.614        | 29.755.156         |
| Receita de locação                       | 2.649.623        | 2.649.623        | 31.125.487         |
| Rentabilidade das aplicações             | 120.171          | 50.652           | 2.818.394          |
| <b>Total de receitas</b>                 | <b>5.337.214</b> | <b>5.230.562</b> | <b>63.875.921</b>  |

|                          |                  |                    |                     |
|--------------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| Despesa financeira       | (705.198)        | (696.121)          | (8.760.964)         |
| Despesas do FII          | (278.969)        | (578.135)          | (3.975.999)         |
| <b>Total de despesas</b> | <b>(984.167)</b> | <b>(1.274.256)</b> | <b>(12.736.964)</b> |

|                          |                  |                  |                   |
|--------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Resultado líquido</b> | <b>4.250.522</b> | <b>3.890.915</b> | <b>50.962.073</b> |
|--------------------------|------------------|------------------|-------------------|

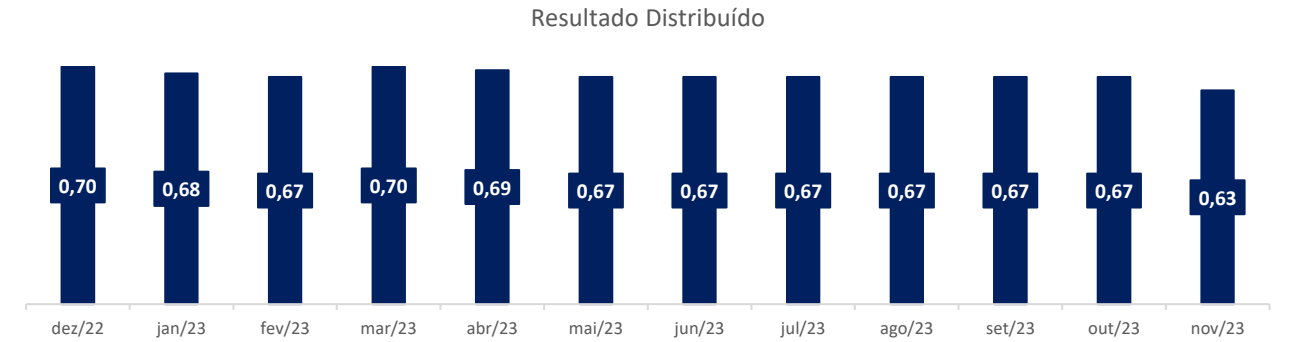
|                               |                  |                  |                   |
|-------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Resultado distribuído¹</b> | <b>4.229.100</b> | <b>3.976.617</b> | <b>51.064.808</b> |
|-------------------------------|------------------|------------------|-------------------|

|                                            |           |           |  |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|--|
| <b>Resultado acumulado não distribuído</b> | 79.675    | (6.027)   |  |
| <b>Quantidade de cotas</b>                 | 6.312.090 | 6.312.090 |  |

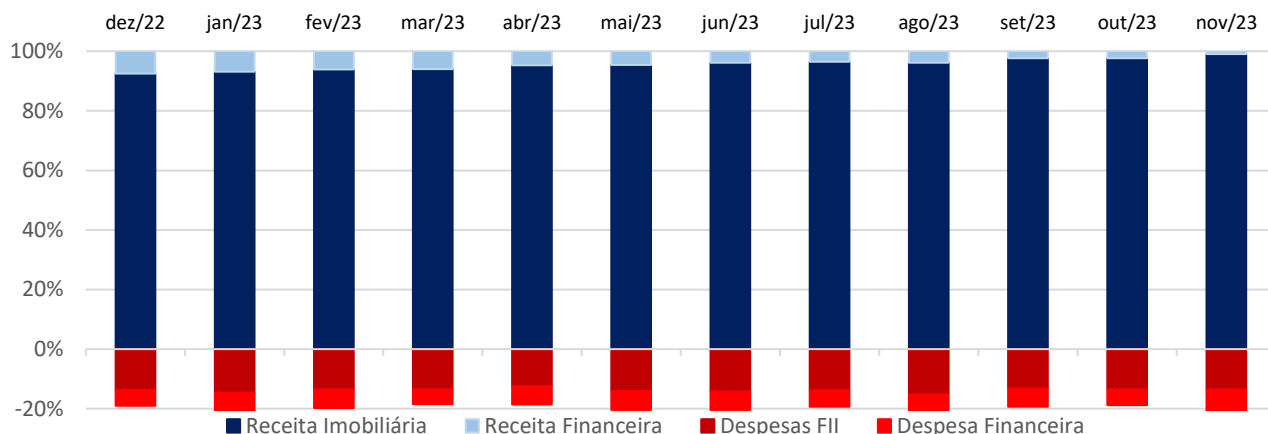
¹ Distribuição feita de acordo com a AGE do dia 29/06/2020;

# Resultado do Fundo por Cota

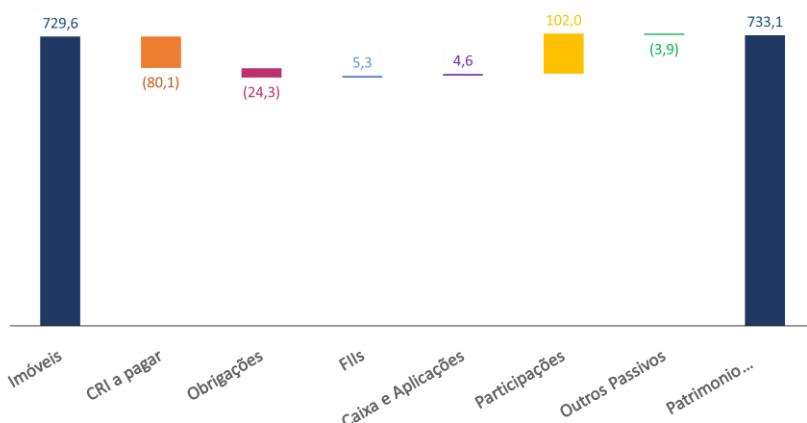
|                              | dez/22 | jan/23 | fev/23 | mar/23 | abr/23 | mai/23 | jun/23 | jul/23 | ago/23 | set/23 | out/23 | nov/23 |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Resultado por Cota</b>    | 0,69   | 0,68   | 0,68   | 0,70   | 0,69   | 0,67   | 0,67   | 0,67   | 0,67   | 0,67   | 0,67   | 0,62   |
| <b>Resultado Distribuido</b> | 0,70   | 0,68   | 0,67   | 0,70   | 0,69   | 0,67   | 0,67   | 0,67   | 0,67   | 0,67   | 0,67   | 0,63   |



## Composição do resultado em 12 meses (%)



## Composição da Cota Patrimonial e Informações Gerais do Fundo

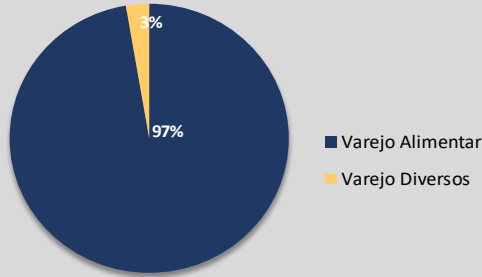


| (Valores em Reais: R\$ MM) | Valor na carteira |
|----------------------------|-------------------|
| Imóveis                    | 729,6             |
| CRI a pagar                | (80,1)            |
| Obrigações                 | (24,3)            |
| FIIs                       | 5,3               |
| Caixa e Aplicações         | 4,6               |
| Participações              | 102,0             |
| Outros Passivos            | (3,9)             |
| <b>Patrimônio Líquido</b>  | <b>733,1</b>      |
| Quantidade de cotas        | 6.312.090         |
| <b>Cota patrimonial</b>    | <b>116,14</b>     |

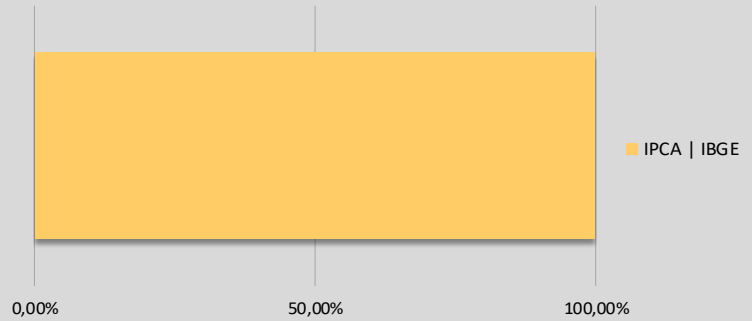
O Fundo tem obrigações à pagar por meio de um CRI da Série 281 com taxa de CDI + 1,50%, e da Série 282 com taxa de IPCA + 4,90% com a True Securitizadora no valor de R\$ 80,1 MM (considerando a atualização do IPCA anual). A amortização do CRI iniciou-se em Dezembro/20. O fundo ainda tem obrigações de curto e longo prazo de R\$ 24,3 MM referente a quitação de imóveis. Em relação a tributação dos 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

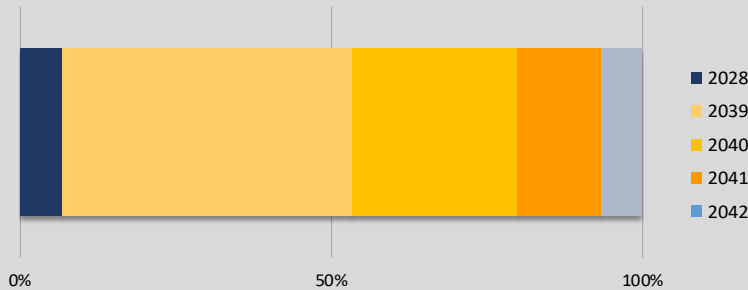
SEGMENTO DE ATIVIDADE DOS LOCATÁRIOS (%)



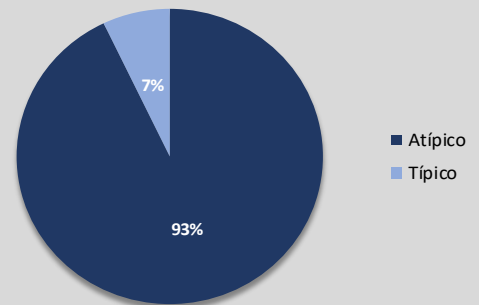
ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL (% Aluguéis)



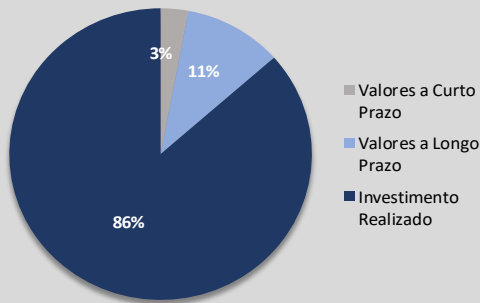
Vencimento dos contratos de locação (% total de imóveis)



TIPO DE CONTRATO (% Aluguéis)



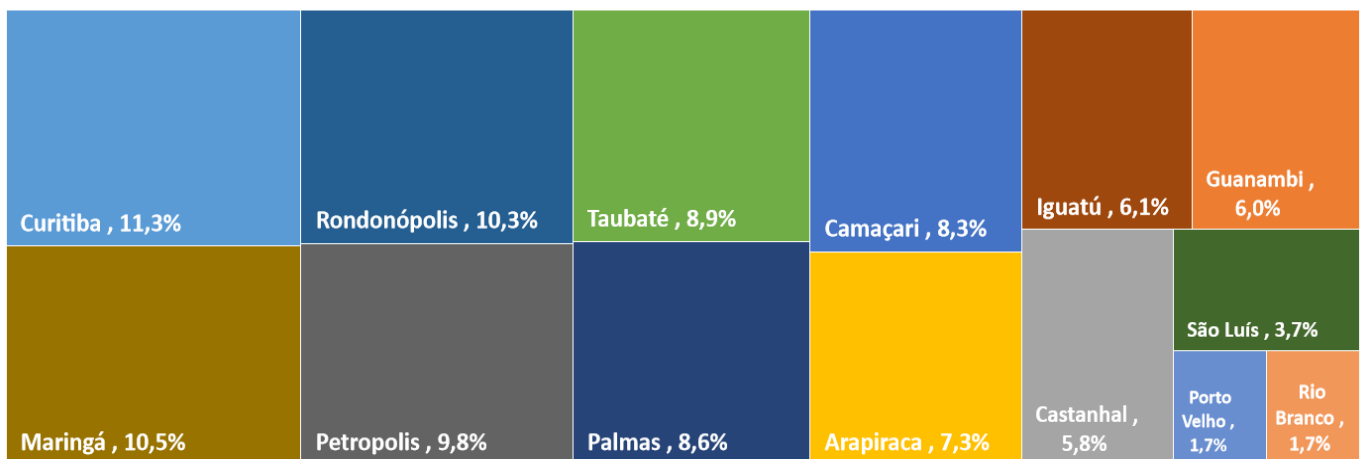
INVESTIMENTOS CURTO/LONGO PRAZO DO FII (%)



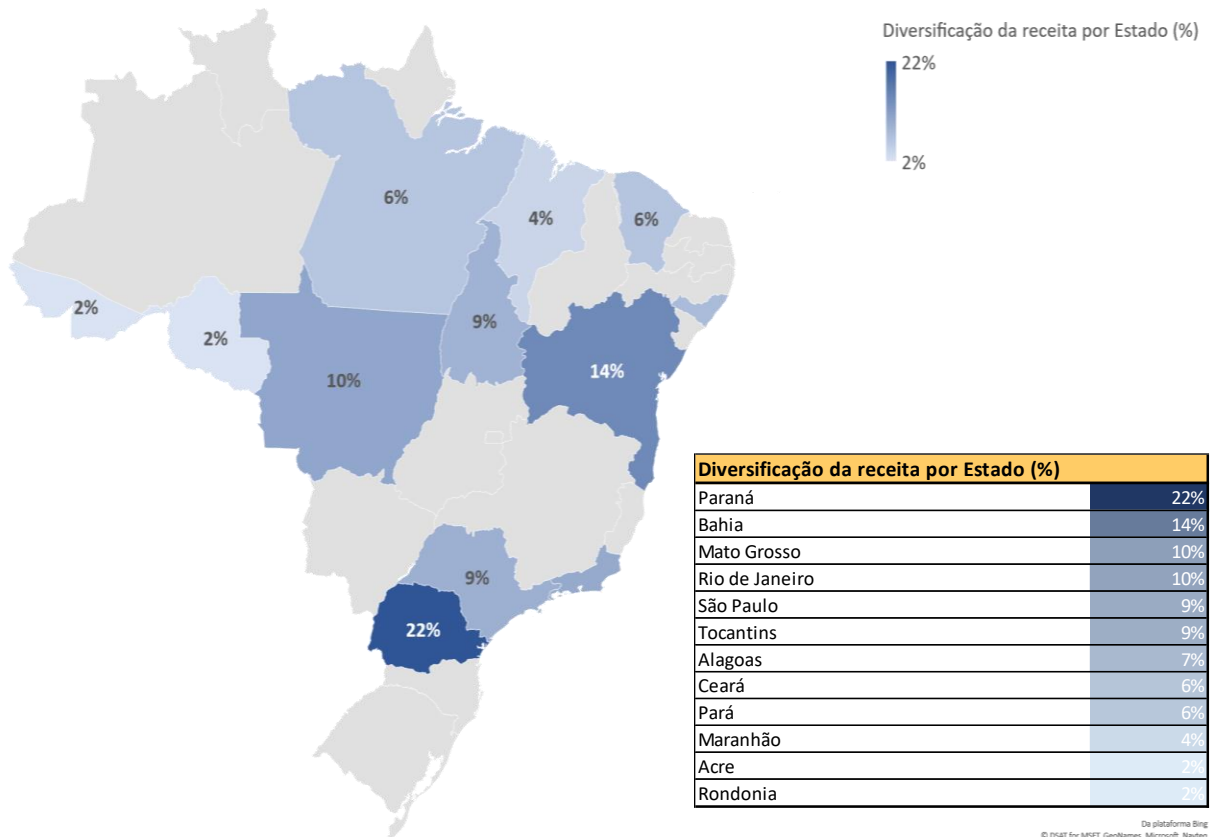
INVESTIMENTOS DO FUNDO (%)



## 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 m <sup>2</sup> |
| ÁREA DO TERRENO          | 30.984,85 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 52.250.000,00        |

### 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 m <sup>2</sup> |
| ÁREA DO TERRENO          | 38.535,43 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 63.350.000,00        |

### 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 m <sup>2</sup> |
| ÁREA DO TERRENO          | 30.000,00 m <sup>2</sup> |
| VALOR DO IMÓVEL          | R\$ 42.700.000,00        |

### 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\$ 86.250.000,00        |

| 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\$ 42.800.000,00        |

| 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\$ 65.350.000,00        |

| 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\$ 68.000.000,00        |

| 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\$ 43.750.000,00        |

| 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\$ 72.550.000,00        |

| 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\$ 75.300.000,00        |

| 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\$ 18.600.000,00        |

| 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\$ 20.800.000,00        |

| 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\$ 50.678.603,00        |

### CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS

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



### CARACTERÍSTICAS DO ATIVO

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO              | São Luís-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\$ 27.165.000,00        |

### CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS

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



### 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 Assai (conforme imagem acima) e um ponto comercial em desenvolvimento tratado neste relatório pela sigla "ABL" (conforme imagens abaixo).*

## Obras

### ABL Maringá/PR

As obras do imóvel terminaram e o VemKiTem inaugurou no dia 06/11/2023.

O primeiro pagamento do aluguel ocorrerá em dezembro/2023, proporcional aos dias entre a inauguração e o final do mês.



Vista aérea do imóvel

### Assai São Luís - MA

As obras do imóvel terminaram e o Assai inaugurou no dia 23/10/2023.



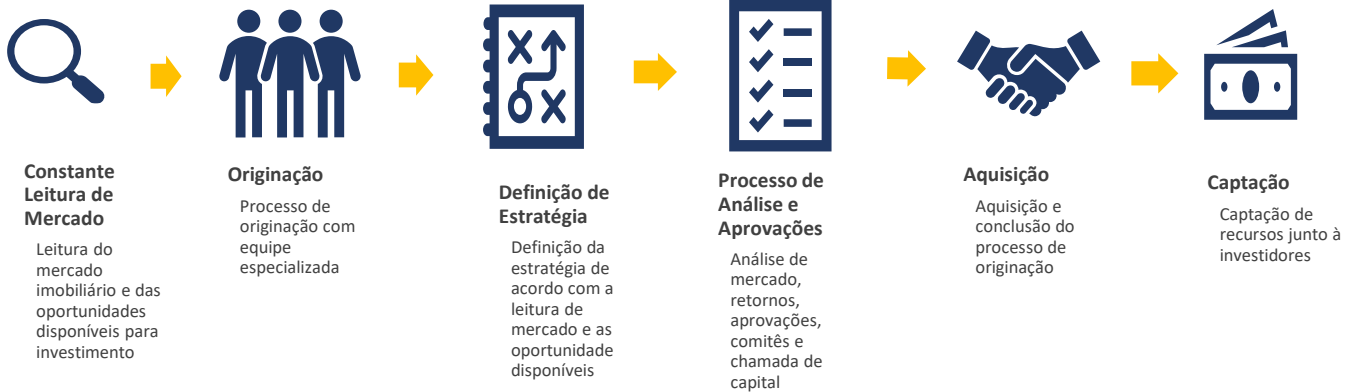
Imóvel no dia da inauguração



# Principais Eventos

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dezembro de 2020</b> | <b>Amortização do CRI 281 e 282</b><br>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.                                                                                                                                |
| <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 FII's</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.                                     |
| <b>Dezembro de 2022</b> | <b>Pagamento segunda parcela Porto Velho RO e Rio Branco AC</b><br>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

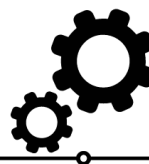
**FOCADO EM CONTRATOS ATÍPICOS**



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



**GESTÃO ATIVA DA CARTEIRA**



**PAGAMENTO MENSAL DE RENDIMENTOS**



## 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.

### CÉSAR 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.

## Contatos:

### SuccesPar

+55 11 5035-1866

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

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