



FII SuccesPar Varejo – SPVJ11

Março/2024



SuccesPar

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

Fonte: SPCV S.A. FII SuccesPar Varejo – Relatório mensal de Gestão – Março 2024

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\$ 111,19	R\$ 701.836.545	6.312.090	0,63	R\$ 3.976.617	0,57% a.m. ou 6,80% a.a.

ABL Total	Imóveis	Resultado acumulado (12 meses)	Vacância Financeira	Taxa de Administração	Taxa do Consultor
156.965,04 m²	14	R\$ 7,91	0%	0,20% a.a.	0,25% a.a.

1. Comentários do Consultor

No mês de fevereiro, o fundo apresentou um resultado de R\$ 0,63 por cota. Já no acumulado dos últimos 12 meses o total de rendimentos foi de R\$ 7,91 por cota, equivalente a aproximadamente 100% do seu resultado por cota. 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\$ 703 milhões após realizadas duas emissões de cotas, sendo um dos mais relevantes no setor. A queda no valor patrimonial se refere a nova avaliação dos ativos, que foram avaliados de acordo o valor presente no CCVC assinado entre fundo e HGRU11. 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. 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. 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.

Composição do Resultado

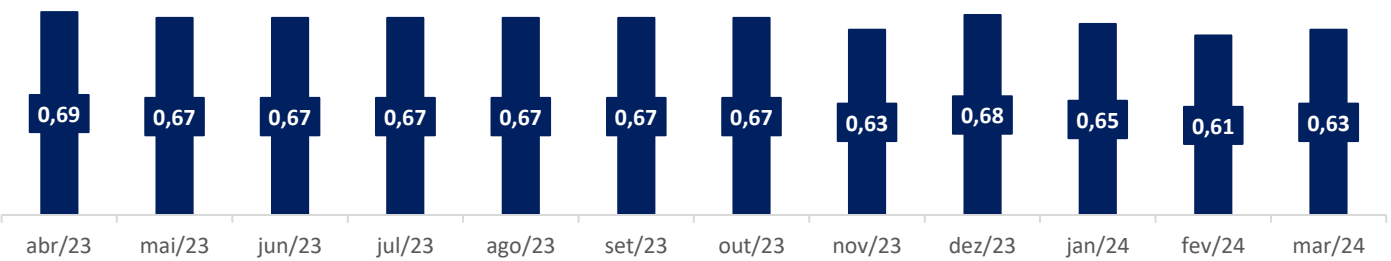
(Valores em R\$)	Fevereiro/24	Março/24	Acumulado 12 meses
SPE (Sukces Desenvolvimento Imobiliário)	2.595.719	2.595.719	30.173.485
Receita de locação	2.652.241	2.699.575	31.589.419
Rentabilidade das aplicações	65.962	43.822	1.609.052
Total de receitas	5.313.922	5.313.922	63.371.955
Despesa financeira	(929.473)	(903.665)	(9.167.915)
Despesas do FII	(484.823)	(354.817)	(4.314.728)
Total de despesas	(1.414.296)	(1.258.482)	(13.482.643)
Resultado líquido	3.899.626	4.080.633	49.889.313
Resultado distribuído¹	3.850.375	3.976.617	49.928.632
Quantidade de cotas	6.312.090	6.312.090	

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

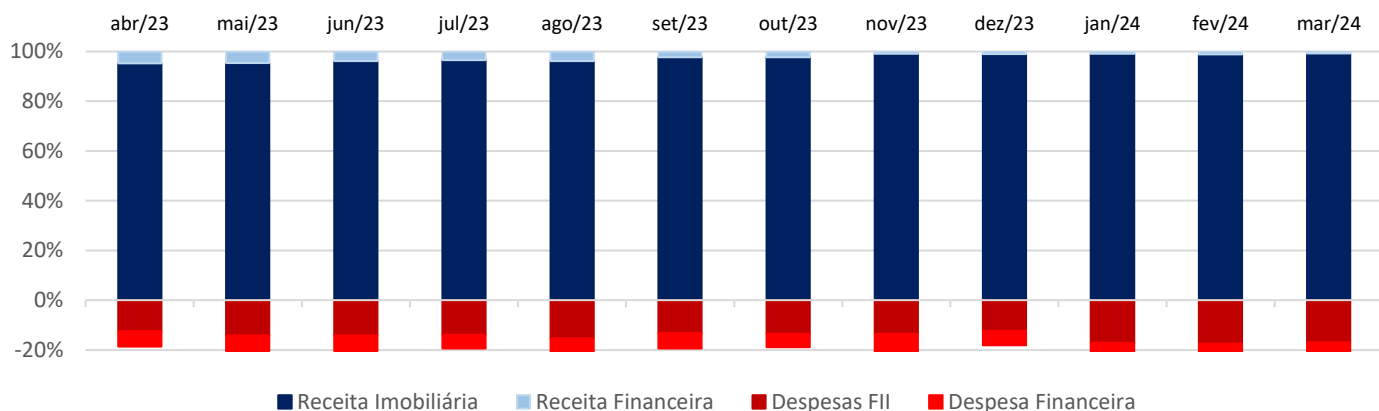
Resultado do Fundo por Cota

	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24
Resultado por Cota	0,69	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,62	0,68	0,63	0,62	0,64
Resultado Distribuido	0,69	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,63	0,68	0,65	0,61	0,63

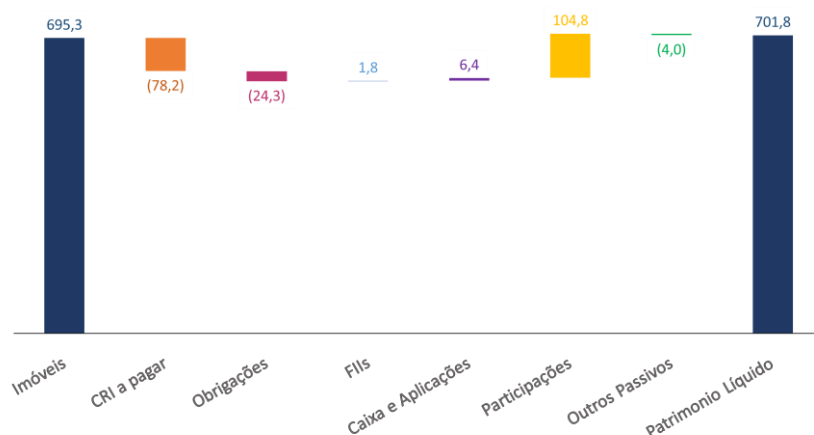
Resultado Distribuído



Composição do resultado em 12 meses (%)



Composição da Cota Patrimonial e Informações Gerais do Fundo

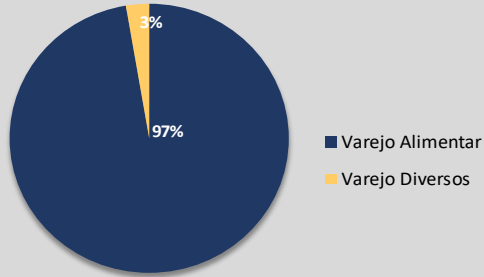


(Valores em Reais:R\$ MM)	Valor na carteira
Imóveis	695,3
CRI a pagar	(78,2)
Obrigações	(24,3)
FII	1,8
Caixa e Aplicações	6,4
Participações	104,8
Outros Passivos	(4,0)
Patrimônio Líquido	701,8
Quantidade de cotas	6.312.090
Cota patrimonial	111,19

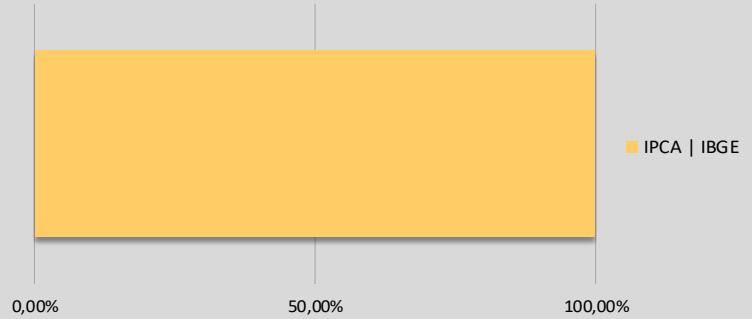
O Fundo tem obrigações à pagar por meio de um CRI da Série 281 com taxa de CDI + 1,50%, e da Série 282 com taxa de IPCA + 4,90% com a True Securitizadora no valor de R\$ 78,2 MM (considerando a atualização do IPCA anual). A amortização do CRI iniciou-se em Dezembro/20. O fundo ainda tem obrigações de 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

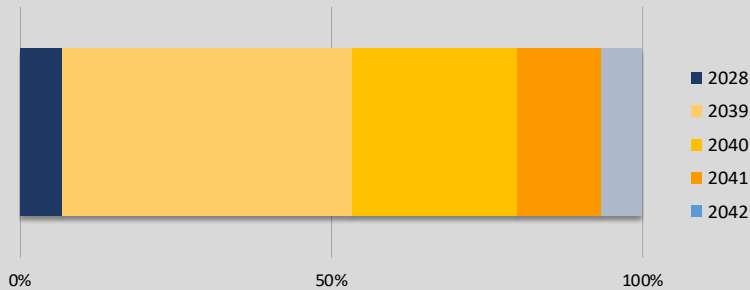
SEGMENTO DE ATIVIDADE DOS LOCATÁRIOS (%)



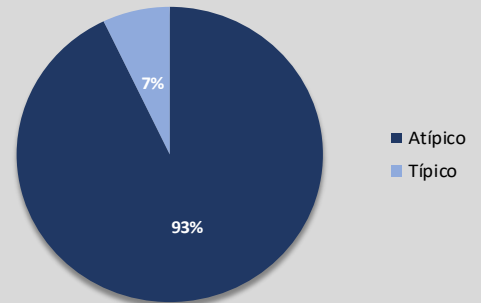
ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL (% Aluguéis)



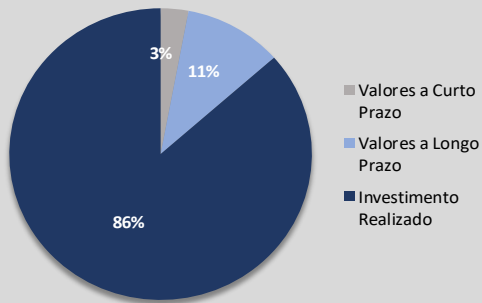
Vencimento dos contratos de locação (% total de imóveis)



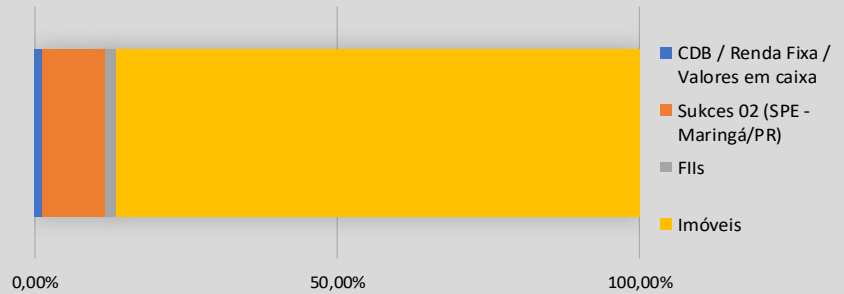
TIPO DE CONTRATO (% Aluguéis)



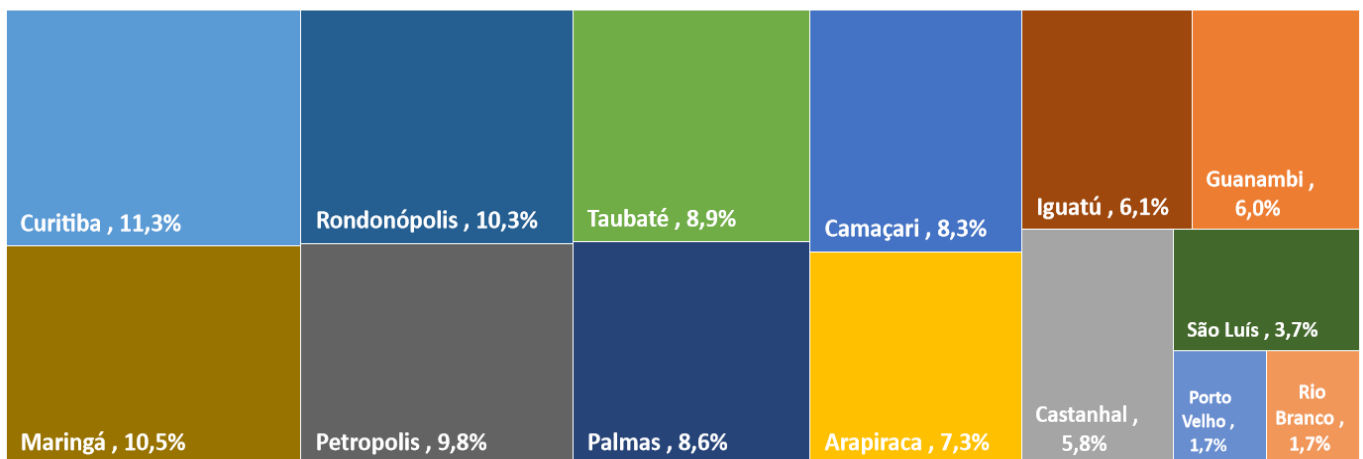
INVESTIMENTOS CURTO/LONGO PRAZO DO FII (%)



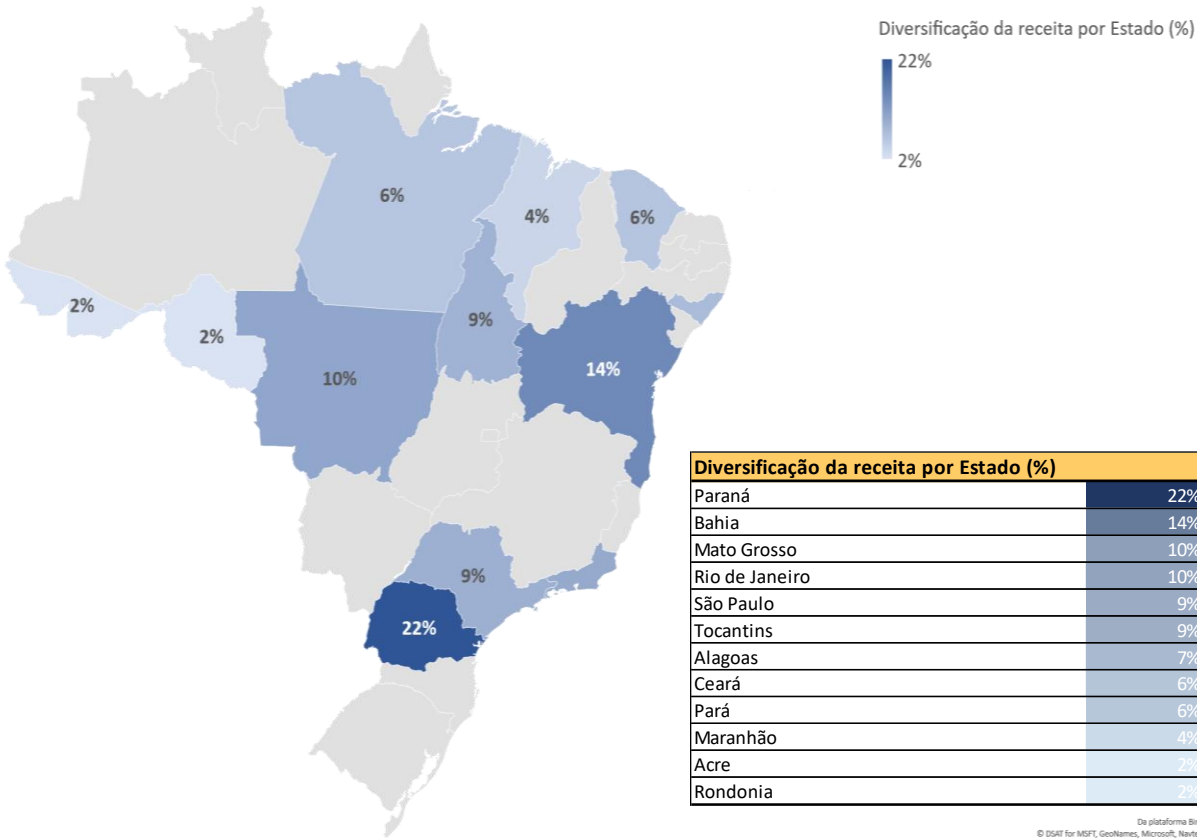
INVESTIMENTOS DO FUNDO (%)



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 m²
ÁREA DO TERRENO	30.984,85 m²

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

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

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

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

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	dez/39
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

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



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

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

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



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

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



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

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	20 Anos
FORMATO	Atípico
VENCIMENTO	dez/39
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

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



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

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

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS

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



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO

LOCALIZAÇÃO	São Luís-MA
PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	8.767,00 m ²
ÁREA DO TERRENO	37.788,00 m ²

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS

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



CARACTERÍSTICAS DO ATIVO

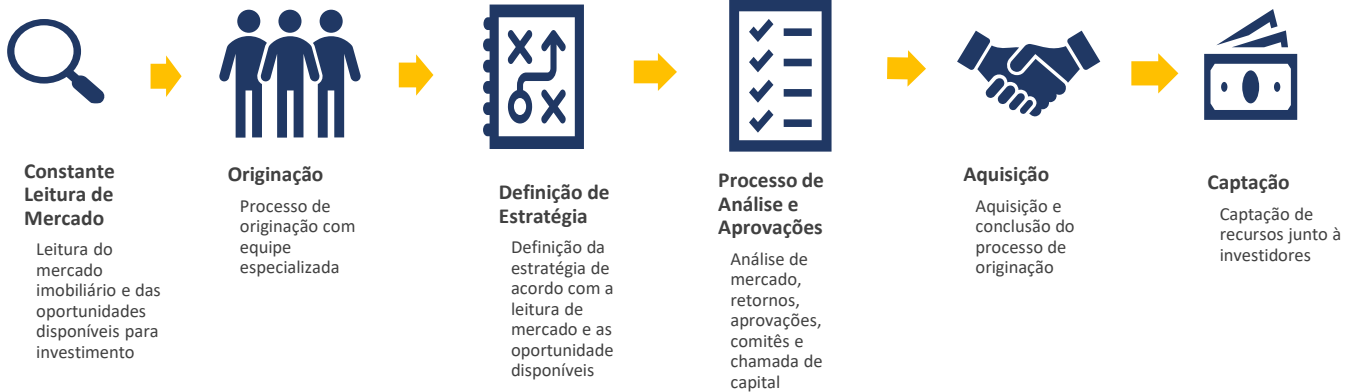
SEGMENTO	Varejo
LOCALIZAÇÃO	Maringá-PR
PERFIL DO ATIVO	Varejo

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

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

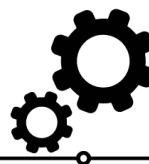
FOCADO EM CONTRATOS ATÍPICOS



100% DOS IMÓVEIS LOCADOS¹



GESTÃO ATIVA DA CARTEIRA



PAGAMENTO MENSAL DE RENDIMENTOS



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

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.