

Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo (CNPJ nº 27.538.422/0001-71)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda. – CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Ao Administrador e aos/as Cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6.(ii), “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais estão avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo desses investimentos montava R\$ 729.413 mil, o equivalente a 99,42% do Patrimônio Líquido do Fundo. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência dos investimentos e a realização desses ativos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da totalidade das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão da totalidade dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo e análise da totalidade dos contratos para receitas de aluguel; **(v)** exame da liquidação financeira dos aluguéis recebidos no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação das propriedades para investimento no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Investimento em Sociedade de Propósito Específico - SPE

(Conforme Nota Explicativa nº 6i, “Sociedades de Propósito Específico (SPE)”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e possui investimento em Sociedades de Propósito Específico, as quais foram avaliadas ao custo de aquisição em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 81.754 mil, o equivalente a 11,14% do seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, realização e a avaliação desses ativos registrados em carteira, são os assuntos mais relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** verificamos a existência do investimento através do contrato social; **(iii)** obtivemos o balanço patrimonial e a composição da carteira das SPEs investidas na data-base da nossa auditoria e avaliamos a composição e perfil de risco do investimento e a existência de algum assunto significativo; **(iv)** conciliação contábil da carteira de investimento das SPEs, bem como, validação da existência, valorização e evolução das obras dos projetos, por meio de testes substantivos; **(v)** validação das movimentações societárias ocorridas durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Operação de antecipação de recebíveis

(Conforme Nota Explicativa nº 8.(i), “Certificados de recebíveis imobiliários”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía contratos de aluguéis, visando operações do tipo “*Built-to-suit*”, que se referem a construções de prédios em terrenos previamente determinados com características específicas para locação, no montante de R\$ 84.117 mil, o equivalente a 11,46% de seu Patrimônio Líquido. O Fundo cedeu à uma Companhia Securitizadora o fluxo futuro de aluguéis oriundos de contratos de locação, que emite títulos de dívida cujo lastro é o referido fluxo. Os recursos financeiros a valor presente são disponibilizados ao Fundo quando da securitização o qual faz o reconhecimento contábil como uma receita antecipada que é apropriada ao resultado do Fundo no período da relação contratual de aluguel. O Fundo monitora, por meio dos controles da securitizadora, os recebimentos e o histórico da carteira e caso ocorra inadimplência, medidas administrativas são executadas podendo ser acionada a garantia. Devido a relevância na operação, a necessidade de confirmação da existência, valorização, tão quanto a liquidação do fluxo de aluguéis que poderá exigir a execução da garantia sendo essa o ativo registrado no Fundo, consideramos estes como sendo os assuntos mais relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** verificação dos termos de securitização devidamente formalizados; **(iii)** recálculo do valor de curva dos Certificados de Recebíveis Imobiliários; **(iv)** avaliação da efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de aluguéis e análise das garantias atreladas a operação; e **(v)** teste da aderência nas informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das obrigações no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 14 – Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo destinou o montante de R\$ 50.997 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. nº 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2022, são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo administrador;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

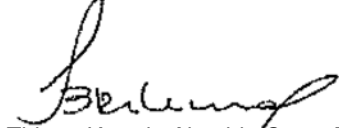
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 15 de março de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260.164/O-4

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ:27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ:22.610.500/0001-88

Balço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

ATIVO	Qtde	31.12.2022	% sobre o PL	Qtde	31.12.2021	% sobre o PL
Ativo circulante		35.369	4,82		107.414	15,79
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)		104	0,01		2.137	0,31
Disponibilidades		16	-		11	-
Operações compromissadas - LTN	100	88	0,01	2.526	2.126	0,31
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		19.827	2,71		81.982	12,06
Títulos e valores imobiliários (Nota 5)						
Cotas de fundo de renda fixa	32.315	18.090	2,47	160.833	80.245	11,80
Certificado de depósito bancário - Itaú - Fundo reserva		1.737	0,24		1.737	0,26
Ativos financeiros de natureza imobiliária		15.437	2,10		23.295	3,42
Títulos e valores imobiliários (Nota 5)						
Cotas de fundo imobiliário	142.370	14.543	1,98		-	-
Realização		894	0,12		23.295	3,42
Contas a receber de aluguéis (Nota 6.iv)		894	0,12		914	0,13
Outros bens e direitos (Nota 7)		-	-		22.381	3,29
Outros valores a receber		1	-		-	-
Despesas antecipadas		1	-		-	-
Ativo não circulante		811.167	110,56		706.948	103,96
Investimentos (Nota 6)						
Propriedade para investimentos		811.167	110,56		706.948	103,96
Imóveis acabados		729.413	99,42		599.722	88,19
Participações societárias		81.754	11,14		107.226	15,77
TOTAL DO ATIVO		846.536	115,38		814.362	119,75
PASSIVO						
Passivo circulante		26.558	3,62		47.780	7,03
Encargos a pagar		26.558	3,62		47.780	7,03
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 8.ii)		15.037	2,05		40.421	5,94
Dividendos a distribuir		4.418	0,60		4.231	0,62
Obrigações na cessão de crédito (Nota 8.i)		6.764	0,92		2.805	0,41
Taxa de administração (Nota 16.a)		134	0,02		128	0,02
Auditoria		42	0,01		35	0,01
Taxa de consultoria (Nota 16.b)		161	0,02		156	0,03
Outros valores a pagar		2	-		4	-
Passivo não circulante		86.273	11,76		86.523	12,72
Obrigações na cessão de crédito (Nota 8.i)		77.353	10,54		77.603	11,41
Retenção a liberar		8.920	1,22		8.920	1,31
TOTAL DO PASSIVO		112.831	15,38		134.303	19,75
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 11)		733.705	100,00		680.059	100,00
Cotas integralizadas		653.331	89,05		653.331	96,07
Reservas de lucros		80.374	10,95		26.728	3,93
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		846.536	115,38		814.362	119,75
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis		733.705	100			

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ 22.610.500/0001-88

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	31.12.2022	31.12.2021
Composição do resultado do exercício		
Propriedades para investimento	118.035	44.460
Receita de aluguéis (Nota 6.iv)	57.075	44.368
Ajuste a valor justo (Nota 6.iii)	60.960	92
Ativos financeiros de natureza imobiliária	1.470	-
Resultado de cotas de fundos imobiliários	1.470	-
Passivo financeiro de natureza imobiliária	(14.559)	(3.631)
Despesa com juros de CRI	(6.738)	(3.631)
Despesa com correção monetária	(7.623)	-
Despesa com securitização	(199)	-
Outros ativos financeiros	3.412	1.798
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	3.284	1.675
Resultado com operações compromissadas	128	123
Demais despesas (Nota 16.d)	(3.715)	(3.309)
Consultoria imobiliária (Nota 16.b)	(1.724)	(1.402)
Taxa de administração (Nota 16.a)	(1.421)	(1.143)
Despesas do sistema financeiro	(109)	(99)
Auditoria externa	(128)	(46)
Serviços técnicos especializados	-	(191)
Taxa de fiscalização CVM	(51)	(48)
Taxa de escrituração	(24)	(24)
Despesas com taxas e impostos	(19)	(37)
Consultoria jurídica	(3)	(169)
Despesa com securitização	-	(6)
Outras despesas/receitas	(236)	(144)
Resultado líquido do exercício	104.643	42.949
Qtde de cotas	6.312.090	6.312.090
Resultado por cota	16,58	6,80

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	371.000	26.322	-	397.322
Integralização de cotas (Nota 13.a)	282.331	-	-	282.331
Resultado líquido do exercício	-	-	39.318	39.318
Distribuição de resultados (Nota 14)	-	-	(38.912)	(38.912)
Constituição de reservas de lucros	-	406	(406)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	653.331	26.728	-	680.059
Resultado líquido do exercício	-	-	104.643	104.643
Distribuição de resultados (Nota 14)	-	-	(50.997)	(50.997)
Constituição de reservas de lucros	-	53.646	(53.646)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	653.331	80.374	-	733.705

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ:27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ:22.610.500/0001-88

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	104.643	39.318
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+/-) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(60.960)	(92)
(-) Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(3.284)	(1.675)
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliário	(1.470)	-
Total	<u>38.929</u>	<u>37.551</u>
Variação de ativos		
Fundos de Investimento renda fixa	65.439	(68.562)
Fundos de Investimento Imobiliário	(13.073)	-
Contas a receber de aluguéis	20	(914)
Outros valores a receber	(1)	5
Variação de passivos		
Obrigação na cessão de créditos	3.709	(3.407)
Taxa de administração	6	51
Auditoria a pagar	7	(1)
Consultoria a pagar	5	69
Outros valores a pagar	(2)	4
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>95.039</u>	<u>(35.204)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Propriedades para investimento	(94.115)	(82.543)
Outros bens e direitos	22.381	(22.381)
Participações societárias	25.472	(106.226)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(46.262)</u>	<u>(211.150)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	282.331
Distribuição de rendimento para os cotistas	(50.810)	(37.315)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(50.810)</u>	<u>245.016</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.033)</u>	<u>(1.338)</u>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	2.137	3.475
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>104</u>	<u>2.137</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.033)</u>	<u>(1.338)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo (“Fundo”), foi constituído em 28 de março de 2017 e iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) nos ativos imobiliários, e/ou (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, tendo por objetivo fundamental a obtenção de renda, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo deverá investir os seus recursos, deduzidos as despesas do Fundo previstos em regulamento, em Ativos Imobiliários, sendo certo que o Fundo poderá investir até 100% do seu patrimônio líquido num mesmo ativo imobiliário, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro, de acordo com as deliberações da assembleia geral de cotistas e as recomendações do consultor imobiliário.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), ou (ii) até que o FUNDO apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”) somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da instrução da CVM nº 539, conforme alterada, e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, mediante negociação no mercado secundário.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e das propriedades para investimentos. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização dessas propriedades para investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pelo administrador em 15 de março de 2023.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Resultado com operações compromissadas".

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários privados são ajustados ao valor de mercado com base na variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado de cotas de fundos de renda fixa”.

As cotas de fundos de investimento negociadas em bolsa são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela cotação diária de fechamento do último dia em que foram negociadas em bolsa de valores. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado de cotas de fundos imobiliários”.

d) Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido, se aplicável, de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida ao resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e) Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica “Resultado com Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas.

f) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”, e “Obrigação na cessão de crédito”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos, os quais são registrados no resultado sob a rubrica “Despesa com juros de CRI”.

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

h) Fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto. Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

4 Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Disponibilidades ⁽¹⁾	16	11
Aplicações Financeiras ⁽²⁾	88	2.126
Total	104	2.137

(1) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

(2) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

5 Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão assim apresentados:

Em 31 de dezembro de 2022

<u>Descrição</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Vencimento</u>
Certificado de depósito bancário			
Itaú - Fundo de Reserva	-	1.737	Sem vencimento
Cotas de fundos de investimentos			
Renda Fixa			
Safra Soberano Regime Próprio	32.315	18.090	Sem vencimento

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021

<u>Descrição</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Vencimento</u>
Certificado de depósito bancário			
Itaú - Fundo de Reserva	-	1.737	Sem vencimento
Cotas de fundos de investimentos			
Renda Fixa			
Safra Soberano Regime Próprio	160.833	80.245	Sem vencimento

Os fundos classificados como “Renda Fixa” devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2022

<u>Descrição</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre o total de cotas emitidas do FII</u>
Cotas de fundos de investimentos			
Imobiliário			
CSHG Recebíveis Imobiliários - FII	142.370	14.543	2,25%

Em 31 de dezembro de 2021 não havia aplicações em cotas de fundos imobiliários.

O Fundo possui 1,98% do seu patrimônio investido no CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“CSHG”). O CSHG foi constituído em 12 de novembro de 2009, sob forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado. O objeto do CSHG é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo. Adicionalmente, proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos. O CSHG teve suas demonstrações contábeis referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor em 15 de março de 2022 sem modificação de opinião.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6 Investimentos

(i) Sociedades de Propósito Específico (SPE):

Em 19 de dezembro de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade das cotas da Sukces Desenvolvimento Imobiliário Ltda., atual proprietária dos imóveis localizados nas cidades de Camaçari, Castanhal, Curitiba e Palmas e estão atualmente todos locados na modalidade de locação atípica, com base na lei de locações, Lei nº 8.245/91.

Em 16 de março de 2020 foi aprovado em assembleia a incorporação da Sukces Desenvolvimento Imobiliário Ltda pelo Fundo extinguindo-se a sociedade.

Em 16 de março de 2020 o Fundo assinou o ato constitutivo de sociedade limitada unipessoal (SLU) das seguintes empresas: (a) Suckes 01 Desenvolvimento Imobiliário Ltda; (b) Suckes 02 Desenvolvimento Imobiliário Ltda; (c) Suckes 03 Desenvolvimento Imobiliário Ltda; (d) Suckes 04 Desenvolvimento Imobiliário Ltda; (e) Suckes 05 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Em 29 de abril de 2022 houve a incorporação da investida Sukces 03, pelo ativo Rondonópolis. O valor do empreendimento para fins de incorporação avaliado por laudo na data de incorporação foi de R\$ 45.901.

As sociedades têm por objeto o desenvolvimento, estruturação e implantação nos negócios imobiliários, a locação de imóveis próprios, a compra e venda de imóveis, a incorporação imobiliária; e administração de bens e negócios próprios.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo detém 100% de participação nas Sociedades.

Investimentos	Valor contábil		Incorporação	Ajuste a Valor justo	Valor contábil em 31.12.2022
	em 31.12.2021	Aporte			
Suckes 01	200	-	-	-	200
Suckes 02	62.350	18.804	-	-	81.154
Suckes 03	44.276	1.625	(45.901)	-	-
Suckes 04	200	-	-	-	200
Suckes 05	200	-	-	-	200
Total	107.226	20.429	(45.901)	-	81.754

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Valor contábil em 31.12.2020	Aporte	Valor contábil em 31.12.2021
Suckles 01	200	-	200
Suckles 02	200	62.150	62.350
Suckles 03	200	44.076	44.276
Suckles 04	200	-	200
Suckles 05	200	-	200
Total	1.000	106.226	107.226

As investidas estão mantidas a custo acrescido dos respectivos aportes realizado pelo Fundo, pois na data das apresentações financeiras é a apresentação mais adequada de mensuração das Sociedade Limitada Unipessoal (SLUs) por não apresentarem resultado.

(ii) Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo possui os seguintes investimentos:

Imóveis Prontos	Notas	Valor de Custo	Valor contábil em 31.12.2021	Adições	Ajuste a valor justo	Valor contábil em 31.12.2022
Imóvel Arapiraca	(a)	45.399	48.208	-	4.042	52.250
Imóvel Camaçari	(b)	51.713	66.711	-	(3.361)	63.350
Imóvel Castanhal	(c)	35.967	38.934	-	3.766	42.700
Imóvel Curitiba	(d)	70.393	76.223	-	10.027	86.250
Imóvel Guanambi	(e)	37.160	37.838	-	4.962	42.800
Imóvel Iguatú	(f)	38.234	40.338	-	3.411	43.750
Imóvel Palmas	(g)	53.310	55.948	-	9.403	65.350
Imóvel Petrópolis	(h)	61.476	67.600	-	4.950	72.550
Imóvel Taubaté	(i)	55.502	58.253	-	9.747	68.000
Imóvel Maringá	(j)	47.915	50.418	130	-	50.548
Imóvel Rondonópolis	(k)	20.000	21.429	45.691	8.180	75.300
Mineirão Porto Velho	(l)	18.323	18.690	-	(90)	18.600
Mineirão Rio Branco	(m)	18.698	19.132	-	1.668	20.800
Mineirão São Luis	(n)	22.381	-	529	4.255	27.165
Total		576.471	599.722	46.350	60.960	729.413

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<u>Imóveis Prontos</u>	<u>Notas</u>	<u>Valor de Custo</u>	<u>Valor contábil em 31.12.2020</u>	<u>Adições</u>	<u>Ajuste a valor justo</u>	<u>Valor contábil em 31.12.2021</u>
Imóvel Arapiraca	(a)	45.399	48.898	-	(690)	48.208
Imóvel Camaçari	(b)	51.713	68.576	-	(1.865)	66.711
Imóvel Castanhal	(c)	35.967	39.546	-	(612)	38.934
Imóvel Curitiba	(d)	70.393	78.033	-	(1.810)	76.223
Imóvel Guanambi	(e)	37.160	38.342	-	(504)	37.838
Imóvel Iguatú	(f)	38.234	38.462	-	1.877	40.339
Imóvel Palmas	(g)	53.310	57.145	-	(1.198)	55.948
Imóvel Petrópolis	(h)	61.476	61.884	-	5.716	67.600
Imóvel Taubaté	(i)	55.502	59.075	-	(822)	58.253
Imóvel Maringá	(j)	47.915	-	2.503	-	50.418
Imóvel Rondonópolis	(k)	20.000	-	1.429	-	21.429
Mineirão Porto Velho	(l)	18.323	-	367	-	18.690
Mineirão Rio Branco	(m)	18.698	-	434	-	19.132
Total		554.090	489.961	4.733	92	599.722

a) Imóvel Arapiraca

Em 19 de dezembro de 2019 foi celebrada Escritura de Compra e Venda do imóvel localizado na cidade de Arapiraca, Estado de Alagoas, na Rodovia AL 220, s/n, Planalto, objeto da matrícula nº 99.303 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Arapiraca com área total de 30.984,85 m². O valor acordado nessa transação foi o montante de R\$ 45.399, sendo R\$ 32.460 pago em 19 de dezembro de 2019, e o restante foi pago no decorrer do exercício de 2020.

b) Imóvel Camaçari

Em 16 de abril de 2020 em decorrência da incorporação da investida Sukces Desenvolvimento Imobiliário Ltda, o Fundo passou a ser possuinte do imóvel localizado na Rua Merluza, nº 208 em Camaçari, Estado de Bahia, objeto da matrícula nº 41.152, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camaçari edificado em uma área de terreno próprio medindo 8.582 m² com área privativa de 69,35 m², área de uso comum de 44,19m², área de vaga de garagem de 11,23 m² e fração ideal de 0,010098. O valor do imóvel na data de incorporação foi de R\$ 51.713.

c) Imóvel Castanhal

Em 16 de abril de 2020 em decorrência da incorporação da investida Sukces Desenvolvimento Imobiliário Ltda, o Fundo passou a ser possuinte do imóvel situado na Avenida Presidente Vargas, nº 5.600, esquina da Rua Francisco Pereira Lago, em Castanhal, Estado de Pará, objeto da matrícula nº 41.152, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camaçari com área total medindo 30.000 m². O valor do imóvel na data de incorporação foi de R\$ 35.967.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) Imóvel Curitiba

Em 16 de abril de 2020 em decorrência da incorporação da investida Sukces Desenvolvimento Imobiliário Ltda, o Fundo passou a ser possuinte do imóvel situado na Cidade Industrial de Curitiba em Curitiba, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 199.466, do com área total medindo 33.044,95 m². O valor do imóvel na data de incorporação foi de R\$ 70.393.

e) Imóvel Guanambi

Em 19 de dezembro de 2019 foi celebrada Escritura de Compra e Venda do imóvel localizado na cidade de Guanambi, Estado de Bahia, na Estrada Lagoa dos Patos, KM 06, objeto da matrícula nº 36.796, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guanambi com área total medindo 41.853,06 m². O valor acordado na transação foi o montante de R\$ 37.160 sendo R\$ 26.569 pago em 19 de dezembro de 2019 e o restante foi pago no decorrer do exercício de 2020.

f) Imóvel Iguatu

Em 25 de junho de 2020 foi celebrada Escritura de Compra e Venda do imóvel localizado na Avenida Marechal Castelo, esquina com Rua Estados Unidos, objeto da matrícula nº 10.770, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo com área total medindo 21.781,85 m². O valor acordado na transação foi o montante de R\$ 38.234.

g) Imóvel Palmas

Em 16 de abril de 2020 em decorrência da incorporação da investida Sukces Desenvolvimento Imobiliário Ltda, o fundo passou a ser possuinte do imóvel situado na rua Teotônio Segurado, em Palmas, Estado de Tocantins, objeto da matrícula nº 149.124 com área total medindo 40.007,58 m². O valor do imóvel na data de incorporação foi de R\$ 53.310.

h) Imóvel Petrópolis

Em 25 de junho de 2020 foi celebrada a Escritura de Compra e Venda do imóvel localizado na Estrada União e Indústria, nº 870, em Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 25.943 com área total medindo 45.579,90 m². O valor acordado na transação foi o montante de R\$ 61.476, sendo que R\$ 53.279 foram pagos no decorrer do exercício de 2020 e R\$ 5.738 pagos em 2021, restando um saldo remanescente a pagar de R\$ 2.459.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

i) Imóvel Taubaté

Em 19 de dezembro de 2019 foi celebrada Escritura de Compra e Venda do imóvel localizado na cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, na Avenida Dom Pedro I, E-630, Jardim Silva Maria objeto da matrícula nº 56.177 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, bem como uma parte ideal de 40,1032% que é equivalente à área de 11.144,68m² do bem imóvel localizado na cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, objeto de matrícula nº 49.593 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté.

O valor acordado nessa transação foi o montante de R\$ 55.502, sendo R\$ 39.683 pago em 19 de dezembro de 2019, e o restante pago no decorrer do exercício de 2020.

j) Imóvel Maringá

O Fundo realizou a aquisição de um terreno em março de 2021, localizado em Maringá PR, para a construção de ativo, na modalidade, Built to Suit em uma empreitada Turn Key com duração de 6 meses e recebimento de aluguel proporcional durante o período de obras. O Valor acordado na transação foi de R\$ 47.915.

No mês de dezembro, o Fundo inaugurou o ativo de Maringá-PR. O ativo está 100% locado para o Assaí, com contrato atípico de 20 anos.

O ativo em Maringá engloba uma loja da rede Assaí, já inaugurada e um ponto comercial em desenvolvimento. O consultor imobiliário está trabalhando para finalizar as adequações no empreendimento afim de efetivar a locação deste nos próximos meses.

O ativo de varejo, objeto das matrículas nº 3.008, 5.817, 5.818 e 5.819 possui total de 48.400 m² de área construída locável localizado na Av. Avenida Colombo, 9322 na cidade de Maringá.

Em 31 de dezembro de 2022 o valor contábil do ativo é de R\$ 50.548.

k) Imóvel Rondonópolis

O Fundo realizou a aquisição de um terreno em março de 2021, localizado no Mato Grosso, para a construção de ativo, na modalidade, "Built to Suit" em uma empreitada Turn Key com duração de 6 meses e recebimento de aluguel proporcional durante o período de obras. O Valor acordado na transação foi de R\$ 20.000.

No mês de outubro foi realizada a inauguração do ativo de Rondonópolis. O ativo está 100% locado para o Assaí, com contrato atípico de 20 anos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O ativo de varejo possui 14.415,00 m² de área construída locável localizado na zona de expansão urbana da Cidade de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso.

Em 29 de abril de 2022 houve a incorporação da investida Sukces 03, pelo ativo Rondonópolis. O valor do empreendimento para fins de incorporação avaliado por laudo na data de incorporação foi de R\$ 45.901.

Em 31 de dezembro de 2022 o valor contábil do ativo é de R\$ 75.300. (2021 - R\$ 21.429).

l) Mineirão Porto Velho

Em dezembro de 2021 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças com a Makro Atacadista S.A., adquirindo um imóvel no estado de Rondônia. O imóvel possui 7.868 m² de área construída locável localizado na Rod. BR 364, s/nº - Km. 3,5 Eldorado na cidade de Porto Velho. O Valor acordado na transação foi de R\$ 18.323. O ativo está locado e tem garantia por 5 anos, da assinatura do contrato.

m) Mineirão Rio Branco

Em dezembro de 2021 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças com a Makro Atacadista S.A., adquirindo um imóvel no estado do Acre. O imóvel possui 7.710 m² de área construída locável localizado na Rod. BR 364, s/nº - Floresta na cidade de Rio Branco. O Valor acordado na transação foi de R\$ 18.698. O ativo está locado e tem garantia por 5 anos, da assinatura do contrato.

n) Mineirão São Luís

Em maio de 2021 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, por meio do qual se comprometeu a adquirir um imóvel no estado do Maranhão. O ativo de varejo possui 8.767 m² de área construída locável localizado na Av. Jerônimo de Albuquerque, 260 - Angelim na cidade de São Luís, pelo valor total de R\$ 22.381, da forma a ser estabelecida em compromisso de venda e compra e escritura de compra e venda a serem celebradas entre o Fundo e a Vendedor. Em 15 julho de 2022, houve a transferência do imóvel para o Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Colliers Technical Services, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada avaliou o valor de mercado das seguintes propriedades do Fundo na data base em outubro de 2022: (a) Imóvel Arapiraca; (b) Imóvel Camaçari; (c) Imóvel Castanhal; (d) Imóvel Curitiba; (e) Imóvel Guanambi; (f) Imóvel Iguatú; (g) Imóvel Palmas; (h) Imóvel Petrópolis e (i) Imóvel Taubaté - (k) Imóvel Mineirão Porto Velho (l) Imóvel Rio Branco (m) Imóvel Rondonópolis (n) Imóvel São Luiz

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles considerou-se a venda hipotética das propriedades descontando as despesas de comercialização.

Para o imóvel Maringá o valor de custo representa a melhor estimativa de valor justo no exercício.

(iv) Receita de aluguéis

O Fundo mantém contratos de aluguel dos imóveis atípicos de suas propriedades a partir da data de suas assinaturas corrigidos anualmente pelo IPCA.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu a título de receita de aluguéis dessas propriedades o montante de R\$ 55.473 (2021 - R\$ 44.368).

7 Outros bens e direitos

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo registrou na rubrica “Outros bens e direitos” o montante de R\$ 22.381 representado pelo ativo descrito a seguir:

Mineirão São Luíz

Em julho de 2022 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, por meio do qual se comprometeu a adquirir um imóvel no estado do Maranhão. O ativo de varejo possui 8.767 m² de área construída locável localizado na Av. Jerônimo de Albuquerque, 260 - Angelim na cidade de São Luís, pelo valor total de R\$ 22.381, da forma a ser estabelecida em compromisso de venda e compra e escritura de compra e venda a serem celebradas entre o Fundo e a Vendedor.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em agosto de 2022 houve a conclusão da aquisição parcelada do imóvel, sendo este transferido ao Fundo, conforme nota explicativa 17.

8 Passivos financeiros de natureza imobiliária

(i) Certificados de recebíveis imobiliários

O Fundo tem obrigações a 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 (considerando a atualização do IPCA anual). A amortização do CRI iniciou-se em dezembro de 2020. O recurso foi utilizado para a aquisição dos primeiros 6 ativos, oriundos da operação SLB com o Sendas.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários foram objeto de oferta pública com esforços restritos, emitidos pela True Securitizadora S.A, lastreados em 6 Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com base nos contratos de locação que pagam os créditos representativos dos aluguéis fixos e variáveis, incluindo atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades. As CRIs possuem como garantia: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de despesas; (iii) fundo de reservas e (iv) fiança.

Movimentação

<u>Descrição</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Saldo inicial	80.408	83.525
Juros apropriados	13.227	3.631
Amortização de parcelas	(9.518)	(6.748)
Saldo final	84.117	80.408

(ii) Obrigações por aquisição de imóveis

Em 25 de junho de 2020 foi celebrada a Escritura de Compra e Venda do imóvel localizado na Estrada União e Indústria, nº 870, em Petrópolis. O valor acordado na transação foi o montante de R\$ 61.476, sendo que R\$ 53.279 foram pagos no decorrer do exercício de 2020 e R\$ 5.738 pagos em 2021, restando um saldo remanescente a pagar de R\$ 2.459.

Em maio de 2021 o fundo se comprometeu a adquirir o Mineirão Porto Velho pelo valor total de R\$ 18.324 a ser pago em 5 parcelas, sendo: R\$ 1.308 na assinatura do compromisso de compra e venda; R\$ 10.243 na assinatura da escritura acrescido de R\$ 1.198 a ser depositado em uma conta vinculada; R\$ 2.720, em 12 contados da conclusão do negócio e R\$ 2.855 em 24 contados da conclusão do negócio. Em 31 de dezembro de 2022 o valor remanescente a pagar é de R\$ 2.855(2021 - R\$ 7.422).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em maio de 2021 o fundo se comprometeu a adquirir o Mineirão Rio Branco pelo valor total de R\$ 18.698 a ser pago em 5 parcelas, sendo: R\$ 1.334 na assinatura do compromisso de compra e venda; R\$ 10.453 na assinatura da escritura acrescido de R\$ 1.222 a ser depositado em uma conta vinculada; R\$ 2.775, em 12 meses contados da conclusão do negócio e R\$ 2.913 em 24 meses contados da conclusão do negócio. Em 31 de dezembro de 2022 o valor remanescente a pagar é de R\$ 2.913 (2021 - R\$ 7.560).

Em maio de 2021 o fundo se comprometeu a adquirir o Mineirão São Luis pelo valor total de R\$ 22.382 a ser pago em 5 parcelas, sendo: R\$ 1.597 na assinatura do compromisso de compra e venda; R\$ 12.512 na assinatura da escritura acrescido de R\$ 1.463 a ser depositado em uma conta vinculada; R\$ 3.322, em 12 contados da conclusão do negócio e R\$ 3.487 em 24 contados da conclusão do negócio. Em 31 de dezembro de 2022 o valor remanescente a pagar é de R\$ 6.809 (2021 - R\$ 20.785).

Em março de 2021 o fundo adquiriu o terreno na cidade de Maringá e o valor acordado na transação foi o montante de R\$ 47.916, sendo que R\$ 27.431 foram pagos no ato e R\$ 20.484 serão pagos em doze parcelas de R\$ 1.707, restando um saldo remanescente de R\$ 3.414. O imóvel foi quitado em fevereiro de 2022.

9 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

(i) Riscos macroeconômicos e regulatórios

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Risco de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para o cotista.

(ii) Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos ativos investidos: O gestor desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito: Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir ativos imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas. Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

(iii) Risco dos ativos imobiliários

Riscos relacionados aos ativos imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos ativos imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e conseqüentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos ativos imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos ativos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas: O valor dos ativos imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

(iv) Riscos referentes à primeira emissão

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço e poderão adquirir ativos de empresas que sejam do mesmo grupo econômico ou de outros fundos geridos pela gestora. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(v) Outros riscos

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência do administrador em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

10 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

11 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e escriturais e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente. As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos cotistas.

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 6.312.090,00 (2021 - 6.312.090,00) cotas, cujo valor unitário é de R\$ 116,238060 (2021 - R\$ 107,739096), totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 733.705 (2021 - R\$ 680.059).

12 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
Exercício findo em 31.12.2022	16,12%	692.377
Exercício findo em 31.12.2021	6,59%	539.580

(*) O cálculo da rentabilidade desconsidera os efeitos das distribuições do período.

A rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi de 18,12% (2021 – R\$ 19,35%).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

As cotas serão emitidas e subscritas nos termos do suplemento de cada oferta, sendo admitida a integralização à vista e/ou a prazo mediante a realização de chamadas de capital, conforme deverá ser previsto em compromisso de investimento e no respectivo boletim de subscrição, em bens e direitos ou em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista primordialmente (i) o valor patrimonial das cotas existentes, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve emissão e integralização de cotas.

No final do período de 2021 foram emitidas 2.612.090 cotas correspondentes ao valor de R\$ 283.255 conforme comunicado ao mercado datado de 09/08/2021 com o tema de encerramento da segunda emissão de cota.

b) Amortizações e resgates de cotas

As cotas poderão ser amortizadas, a critério do administrador sob única e exclusiva orientação do consultor imobiliário, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

c) Negociação de Cotas

Observadas as disposições constantes em regulamento, as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado pela B3.

14 Distribuição de rendimentos

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo distribuiu a título de rendimentos o montante de R\$ 50.997 (2021 - R\$ 38.912).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Resultado do Fundo por cota

<u>Mês</u>	<u>Resultado por cota</u>	<u>Resultado distribuído</u>
Janeiro/22	0,63	0,65
Fevereiro/22	0,66	0,66
Março/22	0,70	0,69
Abril/22	0,65	0,66
Maió/22	0,66	0,66
Junho/22	0,69	0,69
Julho/22	0,69	0,68
Agosto/22	0,68	0,68
Setembro/22	0,68	0,67
Outubro/22	0,67	0,67
Novembro/2022	0,67	0,67
Dezembro/2022	0,69	0,70

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro

	<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2021</u>	
	<u>Contábil</u>	<u>Financeiro</u>	<u>Contábil</u>	<u>Financeiro</u>
Propriedades para investimento:				
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	57.075	50.106	44.368	43.455
(-) Despesas com manutenção e conservação	(5)	-		
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	60.960	-	92	-
(+/-) Pagamento de Juros por obrigação de CRI	(14.559)	(153)	(3.637)	(3637)
Resultado líquido de imóveis para renda	103.471	49.953	40.823	39.818
Ativos imobiliários representados por TVM				
(+) Cotas de fundos imobiliários	1.470	3.062	-	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	1.470	3.062	-	-
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez				
(+) Cotas de fundos de renda fixa	3284	4.991	1675	1675
(+) Títulos Públicos Federais	128		123	123
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	3.412	4.991	1.798	1.798
Outras receitas/ despesas				
(-) Taxa de administração e consultoria	(3.145)	(1.417)	(2.546)	(2.262)
(-) Taxa de consultoria especializada	-	(1.718)		
(-) Taxa de escrituração	(24)		(24)	(20)
(-) Auditoria independente	(128)	(120)	(46)	(12)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(70)	(178)	(48)	(48)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	31.12.2022		31.12.2021	
	Contábil	Financeiro	Contábil	Financeiro
(-) Honorários de advogados	(3)	(3)	(169)	(169)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(21)	(14)	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(319)	(151)	(470)	(470)
Total de outras receitas/despesas	(3.710)	(3.601)	(3.303)	(2.981)
Resultado contábil/ financeiro líquido	104.643	50.598	39.318	38.635
Resultado financeiro líquido acumulado		48.281		38.635
Rendimentos declarados		50.997		38.912
(-) Rendimentos pagos antecipadamente		(46.579)		(38.912)
Rendimento líquido a pagar remanescente		4.418		-
% do resultado financeiro líquido declarado		105,63 %		100,72 %

15 Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Consultor Imobiliário:	SPCV S.A.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16 Encargos do fundo

a) Taxa de administração

O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, custódia controladoria e escrituração de ativos e passivos uma remuneração anual, em valor equivalente ao somatório de (i) valor fixo de R\$ 1 que será destinado, pelo administrador, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo, (ii) valor fixo de R\$ 2 que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do Escriturador; e (iii) um valor variável sobre (iii.a) o valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (iii.b) sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX ("Base de Cálculo"), à razão de 1/252, a ser destinado ao Administrador pela administração, controladoria e custódia do Fundo, conforme os seguintes percentuais:

<u>Percentual sobre a base de cálculo</u>	<u>Faixa de valor da base de cálculo</u>
0,25% ao ano	Até R\$ 100.000
0,23% ao ano	De R\$ 100.000 a R\$ 200.000
0,20% ao ano	De 200.000 a 500.000.000 00
0,18% ao ano	De R\$ 500.000 a R\$ 1.000.000
0,15% ao ano	Acima de R\$ 1.000.000.000,00

Não obstante o previsto acima, será devido ao administrador, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor mínimo mensal de R\$ 15, acrescido da taxa banco liquidante e da taxa de escrituração (em conjunto, "Taxa de Administração Mínima"). Os valores que integram a Taxa de Administração Mínima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo, que será calculado da seguinte forma: (i) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 cotistas, será acrescido R\$ 1,40 por cotista; (ii) se o Fundo tiver entre 2.001 e 10 cotistas, será acrescido R\$ 0,95 por cotista; e (iii) se o Fundo tiver acima de 10.000 mil cotistas, será acrescido R\$ 0,40 por cotista.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.421 (2021 – R\$ 1.143).

b) Taxa de consultoria e performance

O Fundo pagará pelos serviços de consultoria imobiliária uma remuneração fixa equivalente a 0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo. A taxa de Consultoria será paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente às remunerações acima, será devido ao consultor imobiliário, ainda, remuneração sobre novas locações que forem realizadas pelo Fundo sobre seus imóveis, nos termos do contrato de consultoria imobiliária.

Não será cobrado taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a despesa com taxa de consultoria foi de R\$ 1.724 (2021 - R\$ 1.402).

c) Taxas de ingresso e saída

Não haverá taxa de ingresso para a 1ª emissão ou taxa de saída do Fundo. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de cotas, sendo revertidos ao Fundo, para custeio da respectiva emissão, todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de ingresso.

d) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 692.377 (2021 – R\$ 539.580) foram os seguintes:

Demais despesas	31.12.2022		31.12.2021	
	Valor	(%) PL médio	Valor	(%) PL médio
Consultoria imobiliária	(1.724)	0,25%	(1.402)	0,26%
Taxa de administração (Nota 15.a)	(1.421)	0,21%	(1.143)	0,21%
Despesas do sistema financeiro	(109)	0,02%	(99)	0,02%
Auditoria externa	(128)	0,02%	(46)	0,01%
Serviços técnicos especializados	-	0,00%	(191)	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	(51)	0,01%	(48)	0,01%
Taxa de escrituração	(24)	0,00%	(24)	0,00%
Despesas com taxas e impostos	(19)	0,00%	(37)	0,01%
Consultoria jurídica	(3)	0,00%	(169)	0,03%
Despesa com securitização	-	0,00%	(6)	0,00%
Outras despesas/receitas	(236)	0,03%	(144)	0,03%
Total	(3.715)	0,54%	(3.309)	0,62%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17 Informações Adicionais

Através do Fato relevante de 04 de agosto de 2022 foi comunicado aos cotistas e ao mercado a conclusão da aquisição parcelada do imóvel de São Luís – MA. Em maio de 2021 o fundo se comprometeu a adquirir o Mineirão São Luis pelo valor total de R\$ 22.382 a ser pago em 5 parcelas, sendo: R\$ 1.597 na assinatura do compromisso de compra e venda; R\$ 12.512 na assinatura da escritura acrescido de R\$ 1.463 a ser depositado em uma conta vinculada; R\$ 3.322, em 12 contados da conclusão do negócio e R\$ 3.487 em 24 contados da conclusão do negócio.

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 25 de abril de 2022 foi deliberado e aprovado as contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, devidamente auditadas.

18 Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

O Administrador publicará as informações especificadas a seguir, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações a seguir especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o anexo 39-1 da Instrução CVM nº 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o anexo 39-11 da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 dias após o encerramento do período: as demonstrações contábeis; o parecer do auditor independente; e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de Cotistas; até 08 dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19 Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

20 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14.01.2003, informamos que a administradora, no exercício, não contratou serviços da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

21 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

22 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o consultor imobiliário, ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 16, o Fundo possui as seguintes transações:

a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. O saldo em conta corrente em 31 de dezembro de 2022 era de R\$ 11.

23 Eventos subsequentes

Foi aprovado, mediante consulta formal aos cotistas pelo administrador no dia 31 de janeiro de 2023, a venda do imóvel detido pelo Fundo, localizado em Porto Velho. Inscrito na matrícula 22.189 pelo valor financeiro R\$ 23.500.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24 Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/0

* * *