

FII SuccesPar Varejo SPVJ11

Referência: Outubro/2020

Divulgação: Novembro/2020

Objeto e Perfil do Fundo¹:

Investimento em propriedades de varejo, logístico, industrial e comercial para renda via contratos de locação atípicos (Built-To-Suit e Sale & Leaseback).

A política de investimentos está de acordo com as normas previstas no regulamento do Fundo.

Início do Fundo:

19/12/2019

Código B3²:

SPVJ11

CNPJ do Fundo:

27.538.422/0001-71

Quantidade de Emissões:

2

Consultor Imobiliário:

SPCV S.A.

Taxa do Consultor:

0,10% a.a. sobre o Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado podendo variar. Para mais informações consulte o Regulamento.

Administrador:

Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Taxa do Administrador:

0,20% a.a. sobre o Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado podendo variar. Para mais informações consulte o Regulamento.

Valor Patrimonial/Cota:

R\$107,90416214

Resultado Acumulado/Cota:

R\$ 7,56 (Considerado desde o início do fundo 19/12/2019)

Quantidade de Cotas:

3.700.000

Patrimônio Líquido:

R\$399.245.399,93¹

Tributação:

Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05).

Relatório Gerencial do Consultor Imobiliário

Resultado acumulado

No acumulado dos últimos 11 meses, a distribuição de rendimentos do Fundo corresponde a 7,51% a.a.

Rendimento Mensal

Em 13 de novembro de 2020, referente ao resultado do mês de outubro, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 2.775.000,00. Os cotistas receberão um rendimento equivalente a R\$ 0,75 por Cota.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de outubro de 2020 em R\$ 399.245.399,93.

Obrigações à Pagar

O Fundo tem obrigações à pagar por meio de um CRI da Série 281 com taxa de CDI + 1,50%, e da Série 282 com taxa de IPCA + 4,90% com a True Securitizadora no valor de R\$82.006.899,52 (As amortizações do CRI irão começar em 31/12/2020) para melhorar a rentabilidade a seus cotistas. O Fundo ainda tem obrigações de curto e longo prazo de R\$ 28.862.112,43 pela quitação dos imóveis.

Quantidade de Investidores

5

Inadimplência

0% em 2020.

Quantidade de Imóveis do Fundo

9

Dividend Yield Mensal/Cota³

0,69% a.m. ou 8,28 % a.a., no mês de outubro.

Comentários do Consultor

No mês de outubro de 2020, o consultor acompanhou a reavaliação dos ativos, realizado pela Cushman & Wakefield. O laudo de avaliação, registrou um montante de R\$ 428.077.000,00 (quatrocentos e vinte e oito milhões, setenta e sete mil reais) no patrimônio do fundo, considerando os 8 (oito) ativos, dos 9 (nove) que o Fundo possui em sua carteira.

Segunda Oferta Pública de Distribuição de Cotas¹

O Fundo realizou o início da segunda oferta pública de distribuição de cotas, de acordo com o fato relevante publicado na B3 e disponível no site: www.spvj11.com.br, os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Restrita serão destinados conforme a Política de Investimento do Fundo, descrita no Capítulo III e IV do Regulamento.

- O valor mínimo da oferta publica de R\$ 20.000.022,96 (vinte milhões, vinte e dois reais e noventa e seis centavos), correspondente a 184.434 (cento e oitenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e quatro) Cotas.
- O valor máximo da oferta de R\$ 283.333.333,28 (duzentos e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais, e vinte e oito centavos), correspondente a 2.612.812 (dois milhões, seiscentos e doze mil, oitocentos e doze) Cotas, a qual pode ser acrescida de até 20% de Cotas Adicionais, no valor total de R\$ 56.666.623,28 (cinquenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e vinte e três reais), correspondente a 522.562 (quinhentos e vinte e dois mil, quinhentos e sessenta e dois) Cotas.
- Preço de emissão unitário de R\$ 108,44 (cento e oito reais e quarenta e quatro centavos) por Cota, será cobrada uma taxa de distribuição de R\$ 0,03 (três centavos) adicionalmente ao preço de emissão unitário, o montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos da Oferta Restrita, sendo eventual saldo incorporado ao patrimônio do Fundo.

Ativos do Fundo¹

No mês de dezembro de 2019, o Fundo realizou a aquisição de 7 (sete) ativos do Assaí Atacadista, pertencentes ao Grupo Pão de Açúcar (GPA), na modalidade de contrato atípico com vigência de 20 (vinte) anos a partir da data de celebração da escritura, 19/12/2019; todos com multa equivalente ao saldo devedor integral calculado até o final do 20º (vigésimo) ano e sem possibilidade de ação revisional de aluguel no mesmo período, conforme abaixo:

- EMPREENDIMENTO ASSAÍ CAMAÇARI/BA, pelo valor total de R\$ 51.712.796,84 (Cinquenta e um milhões, setecentos e doze mil, setecentos e noventa e seis reais e oitenta e quatro centavos), sendo R\$36.974.649,74 (trinta e seis milhões, novecentos e setenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e nove reais, e setenta e quatro centavos) pagos à vista em 19/12/2019, R\$ 12.669.635,23 (Doze milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, seiscentos e trinta e cinco reais, e vinte e três centavos) pagos à vista em 30/06/2020 e o saldo a ser apurado e pago conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra. O valor de locação mensal atual é R\$344.751,98 (trezentos e quarenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e um reais e noventa e oito centavos) sendo que anualmente, a partir de 19/12/2020 será corrigido pelo IPCA dos últimos 12 (doze) meses. O Ativo foi reavaliado pela Cushman & Wakefield no mês de outubro de 2020, no valor total de R\$ 68.576.000,00 (sessenta e oito milhões, quinhentos e setenta e seis mil reais).
- EMPREENDIMENTO ASSAÍ GUANAMBI/BA, pelo valor total de R\$ 37.159.926,84 (trinta e sete milhões, cento e cinquenta e nove mil, novecentos e vinte e seis reais e oitenta e quatro centavos), sendo R\$26.569.347,69 (vinte e seis milhões, quinhentos e sessenta e nove mil, trezentos e quarenta e sete reais, e sessenta e nove centavos) pagos à vista em 19/12/2019 e R\$10.590.579,15 (dez milhões, quinhentos e noventa mil, quinhentos e setenta e nove reais e quinze centavos) pagos à vista em 03/02/2020; desta forma o imóvel foi quitado junto ao Sendas Distribuidora S.A. (Assaí). O valor de locação mensal atual é R\$247.732,85 (duzentos e quarenta e sete mil, setecentos e trinta e dois reais e oitenta e cinco centavos), sendo que anualmente, a partir de 19/12/2020 será corrigido pelo IPCA dos últimos 12 (doze) meses. O Ativo foi reavaliado pela Cushman & Wakefield no mês de outubro de 2020, no valor total de R\$ 38.342.000,00 (trinta e oito milhões, trezentos e quarenta e dois mil reais).
- EMPREENDIMENTO ASSAÍ CASTANHAL/PA, pelo valor total de R\$ 35.967.284,70 (trinta e cinco milhões, novecentos e sessenta e sete mil, duzentos e oitenta e quatro reais e setenta centavos), sendo R\$ 25.716.608,56 (vinte e cinco milhões, setecentos e dezesseis mil, seiscentos e oito reais, e cinquenta e seis centavos) pagos à vista em 19/12/2019, R\$ 5.754.765,55 (cinco milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e sessenta e cinco reais, e cinquenta e cinco centavos) pagos à vista no dia 03/02/2020, R\$ 3.057.219,20 (três milhões, cinquenta e sete mil, duzentos e dezenove reais, e vinte centavos) pagos à vista no dia 29/04/2020 e R\$ 1.438.691,39 (Um milhão, quatrocentos e trinta e oito mil, seiscentos e noventa e um reais, e trinta e nove centavos) pagos à vista em 13/07/2020; desta forma o imóvel foi quitado junto ao Sendas Distribuidora S.A. (Assaí). O valor de locação mensal atual é R\$239.781,90 (duzentos e trinta e nove mil, setecentos e oitenta e um reais e noventa centavos) sendo que anualmente, a partir de 19/12/2020 será corrigido pelo IPCA dos últimos 12 (doze) meses. O Ativo foi reavaliado pela Cushman & Wakefield no mês de outubro de 2020, no valor total de R\$ 39.546.000,00 (trinta e nove milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais).

- EMPREENDIMENTO ASSAÍ ARAPIRACA/AL , pelo valor total de R\$ 45.399.460,00 (quarenta e cinco milhões, trezentos e noventa e nove mil, quatrocentos e sessenta reais), sendo R\$ 32.460.613,90 (trinta e dois milhões, quatrocentos e sessenta mil, seiscentos e treze reais, e noventa centavos) pagos à vista em 19/12/2019, R\$ 11.122.867,70 (onze milhões, cento e vinte e dois mil, oitocentos e sessenta e sete reais, e setenta centavos) pagos à vista em 30/06/2020 e o saldo a ser apurado e pago conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra. O valor de locação mensal atual é R\$302.663,07 (trezentos e dois mil, seiscentos e sessenta e três reais e sete centavos) sendo que anualmente, a partir de 19/12/2020 será corrigido pelo IPCA dos últimos 12 (doze) meses. O Ativo foi reavaliado pela Cushman & Wakefield no mês de outubro de 2020, no valor total de R\$ 48.898.000,00 (quarenta e oito milhões, oitocentos e noventa e oito mil reais).
- EMPREENDIMENTO ASSAÍ CURITIBA/PR, pelo valor total de R\$ 70.392.931,34 (setenta milhões, trezentos e noventa e dois mil, novecentos e trinta e um reais e trinta e quatro centavos), sendo R\$ 50.330.945,91 (cinquenta milhões, trezentos e trinta mil, novecentos e quarenta e cinco reais e noventa e um centavos) pagos à vista em 19/12/2019, R\$17.246.268,18 (dezessete milhões, duzentos e quarenta e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais, e dezoito centavos) pagos à vista no dia 29/04/2020 e o saldo a ser apurado e pago conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra. O valor de locação mensal atual é R\$469.286,21 (quatrocentos e sessenta e nove mil, duzentos e oitenta e seis reais e um centavos) sendo que anualmente, a partir de 19/12/2020 será corrigido pelo IPCA dos últimos 12 (doze) meses. O Ativo foi reavaliado pela Cushman & Wakefield no mês de outubro de 2020, no valor total de R\$ 78.033.000,00 (setenta e oito milhões, trinta e três mil reais).
- EMPREENDIMENTO ASSAÍ TAUBATÉ/SP, pelo valor total de R\$ 55.501.292,55 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e um mil, duzentos e noventa e dois reais e cinquenta e cinco centavos), sendo R\$ 39.683.424,17 (trinta e nove milhões, seiscentos e oitenta e três mil, quatrocentos e vinte e quatro reais, e dezessete centavos) pagos à vista em 19/12/2019, R\$ 13.597.816,67 (treze milhões, quinhentos e noventa e sete mil, oitocentos e dezesseis reais, e sessenta e sete centavos) pagos no dia 03/02/2020 e o saldo a ser apurado e pago conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra. O valor de locação mensal atual é R\$370.008,62 (trezentos e setenta mil, oito reais e sessenta e dois centavos) sendo que anualmente, a partir de 19/12/2020 será corrigido pelo IPCA dos últimos 12 (doze) meses. O Ativo foi reavaliado pela Cushman & Wakefield no mês de outubro de 2020, no valor total de R\$ 59.075.000,00 (cinquenta e nove milhões, setenta e cinco mil reais).
- EMPREENDIMENTO ASSAÍ PALMAS/TO, pelo valor total de R\$ 53.310.643,20 (cinquenta e três milhões, trezentos e dez mil, seiscentos e quarenta e três reais e vinte centavos), sendo R\$ 38.117.109,89 (trinta e oito milhões, cento e dezessete mil, cento e nove reais, e oitenta e nove centavos) pagos à vista em 19/12/2019 e R\$ 15.193.533,31 (quinze milhões, cento e noventa e três mil, quinhentos e trinta e três reais, e trinta e um centavos) pagos à vista em 30/06/2020; desta forma o imóvel foi quitado junto ao Sendas Distribuidora S.A. (Assaí). O valor de locação mensal atual é R\$355.404,29 (trezentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e quatro reais e vinte e nove centavos) sendo que anualmente, a partir de 19/12/2020 será corrigido pelo IPCA dos últimos 12 (doze) meses. O Ativo foi reavaliado pela Cushman & Wakefield no mês de outubro de 2020, no valor total de R\$ 57.146.000,00 (cinquenta e sete milhões, cento e quarenta e seis mil reais).

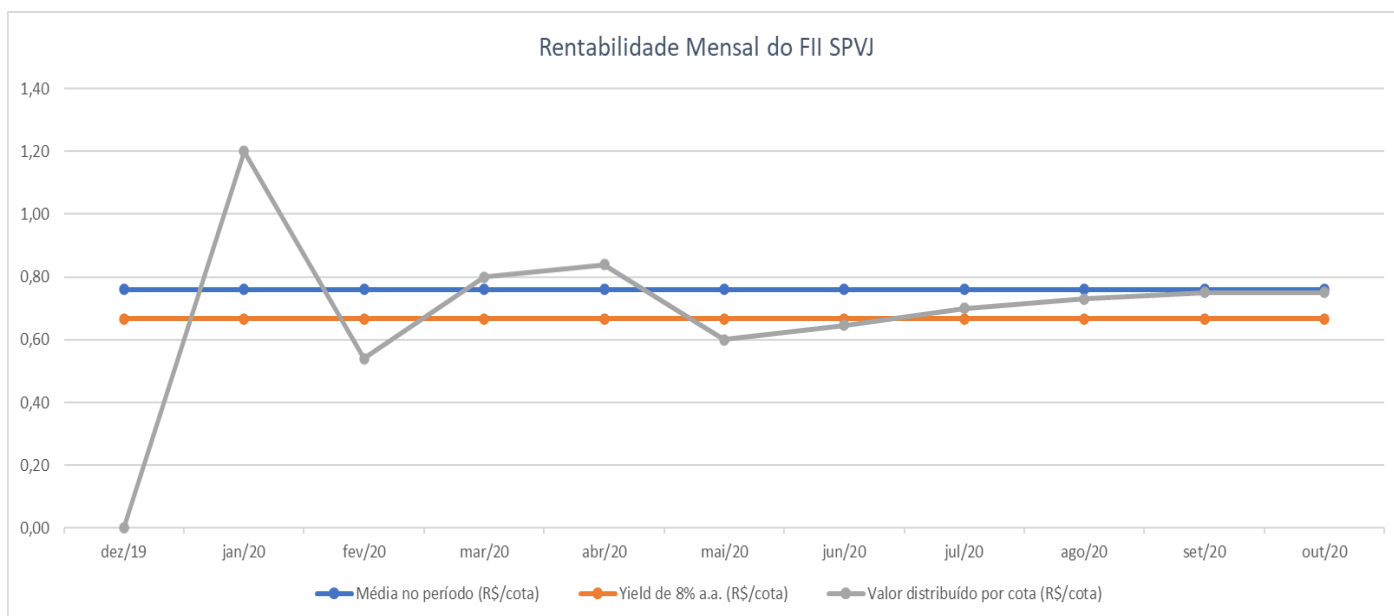
No mês de Junho de 2020, o Fundo realizou a aquisição de 2 (dois) ativos do Assaí Atacadista, pertencentes ao Grupo Pão de Açúcar (GPA), na modalidade de contrato atípico com vigência de 20 (vinte) anos a partir da data de celebração da escritura, 25/06/2020; todos com multa equivalente ao saldo devedor integral calculado até o final do 20º (vigésimo) ano e sem possibilidade de ação revisional de aluguel no mesmo período, conforme abaixo:

- EMPREENDIMENTO ASSAÍ PETRÓPOLIS/RJ, pelo valor total de R\$ 61.475.771,00 (sessenta e um milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, setecentos e setenta e um reais), sendo R\$ 49.180.616,80 (quarenta e nove milhões, cento e oitenta mil, seiscentos e dezesseis reais e oitenta centavos) pagos à vista em 25/06/2020 e o saldo a ser apurado e pago conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra. O valor de locação mensal atual é R\$ 409.838,00 (quatrocentos e nove mil, oitocentos e trinta e oito reais) sendo que anualmente, a partir de 25/06/2020 será corrigido pelo IPCA dos últimos 12 (doze) meses.
O ativo segue com 90% das suas obras concluídas e com previsão de finalização no final de 2020.
- EMPREENDIMENTO ASSAÍ IGUATÚ/CE , pelo valor total de R\$ 38.233.495,00 (trinta e oito milhões, duzentos e trinta e três mil, quatrocentos e noventa e cinco reais), sendo R\$ 30.586.796,00 (trinta milhões, quinhentos e oitenta e seis mil, setecentos e noventa e seis reais) pagos à vista em 25/06/2020 e o saldo a ser apurado e pago conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra. O valor de locação mensal atual é R\$ 254.890,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e noventa reais), sendo que anualmente, a partir de 25/06/2020 será corrigido pelo IPCA dos últimos 12 (doze) meses. O Ativo foi reavaliado pela Cushman & Wakefield no mês de outubro de 2020, no valor total de R\$ 38.461.000,00 (trinta e oito milhões, quatrocentos e sessenta e um mil reais).

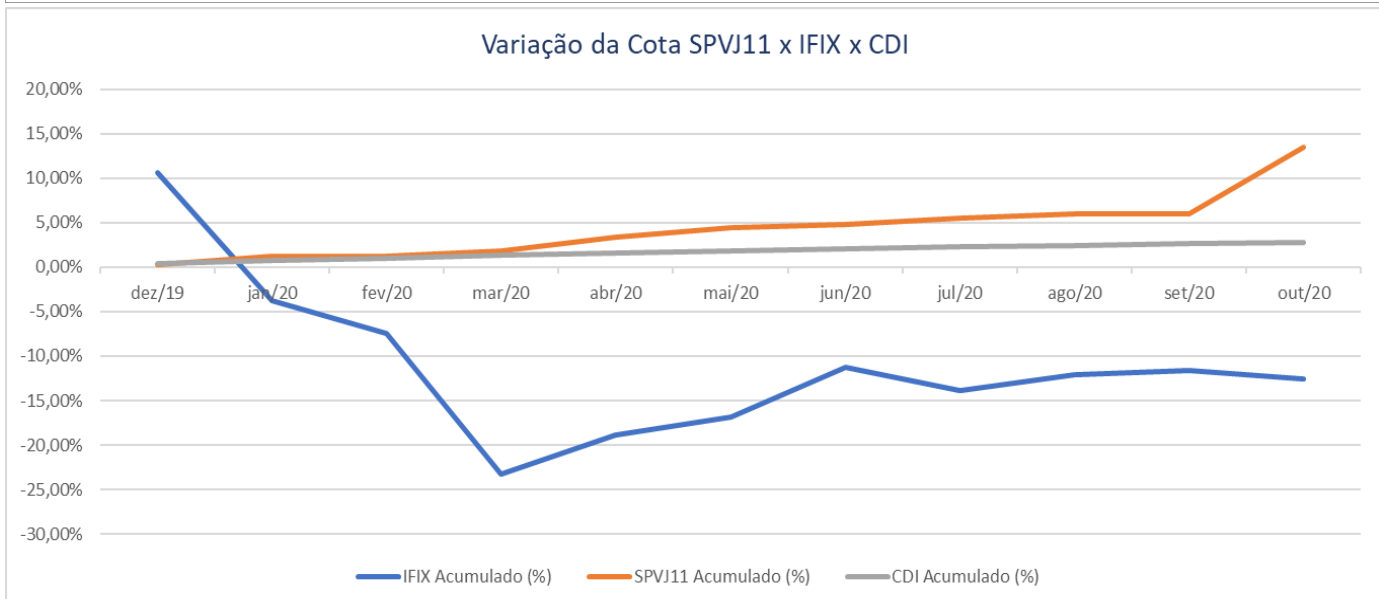
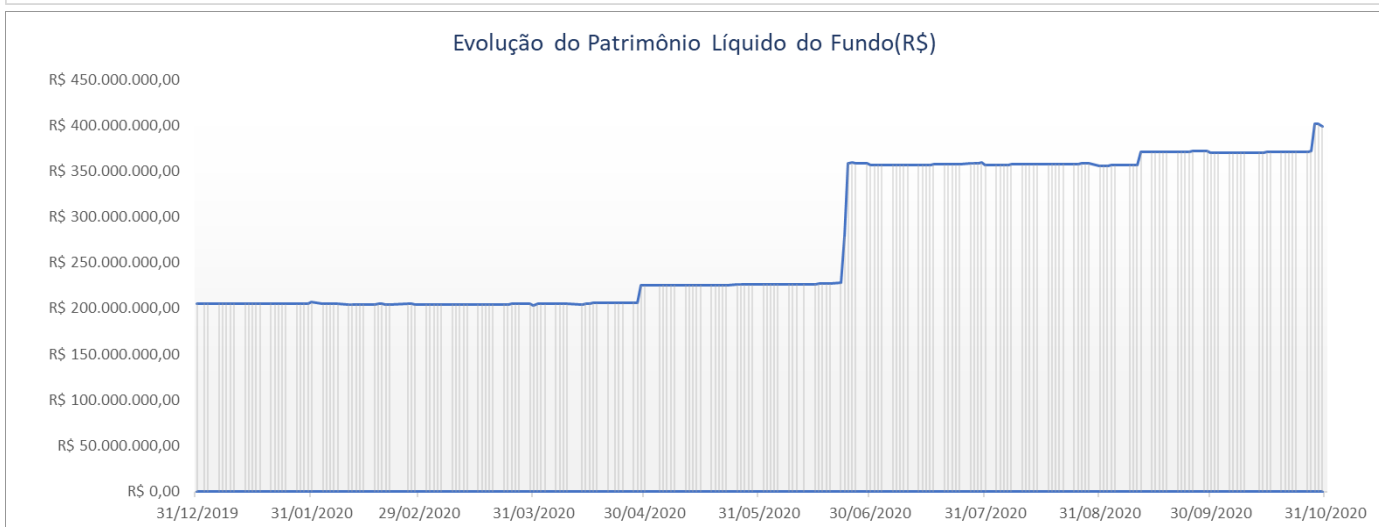
Distribuição de Resultados¹

(Valores em reais: R\$)	dezembro/19 ¹	janeiro/20	fevereiro/20	março/20	abril/20	maio/20	jun/20	julho/20	agosto/20	setembro/20	outubro/20	Acumulado - 11 meses
SPE (Sukces Desenvolvimento Imobiliário)	784.631,94	2.026.965,84	1.351.310,45	2.026.965,84	2.026.965,84	2.026.965,84	2.026.965,84	2.026.965,84	2.026.965,84	2.026.965,85	2.026.965,85	20.378.634,97
Receita de Locação ³	117.159,90	302.663,07	201.775,38	302.663,07	302.663,07	302.663,07	302.663,07	856.603,07	967.391,07	967.391,07	967.391,07	5.591.026,91
Rentabilidade das aplicações (último dia do mês acumulado)			6.372,74	7.114,40	10.088,72	6.526,43	19.746,40	13.603,87	4.453,58	13.459,12	14.860,45	96.225,71
Total de Receitas	901.791,84	2.329.628,91	1.559.458,57	2.336.743,31	2.339.717,63	2.336.155,34	2.349.375,31	2.897.172,78	2.998.810,49	3.007.816,04	3.009.217,37	26.065.887,59
Tributos (Sukces Desenvolvimento Imob. - SPE)	(73.262,05)	(198.760,30)	(130.506,86)	(198.760,30)	-	-	-	-	-	-	-	(601.289,51)
Despesa Financeira (-)	(50.383,62)	(222.054,75)	(301.696,20)	(362.144,44)	(320.003,37)	(304.818,46)	(311.243,15)	(324.452,89)	(251.261,39)	(309.970,75)	(272.543,65)	(3.030.572,65)
Despesas do FII (-)	-	(26.076,17)	(20.319,40)	(20.409,17)	(98.082,03)	(81.363,88)	(77.985,23)	(19.769,22)	(92.029,50)	(96.657,28)	(143.698,56)	(676.390,44)
Despesas Imobiliárias (-)	(40.000,00)	-	-	-	(87,30)	-	-	-	-	-	-	(40.087,30)
Total de Despesas	(163.645,67)	(446.891,22)	(452.522,46)	(581.313,91)	(418.172,70)	(386.182,34)	(389.228,38)	(344.222,11)	(343.290,89)	(406.628,03)	(416.242,21)	(4.348.339,90)
Resultado	738.146,17	1.882.737,69	1.106.936,11	1.755.429,40	1.921.544,94	1.949.973,00	1.960.146,93	2.552.950,67	2.655.519,60	2.601.188,01	2.592.975,17	21.717.547,70
Resultado por cota	0,36	0,92	0,54	0,86	0,85	0,87	0,55	0,72	0,75	0,70	0,70	7,81
Distribuição	-	2.460.000,00	1.107.000,00	1.640.000,00	1.892.553,60	1.351.824,00	2.300.000,00	2.494.128,00	2.601.019,20	2.775.000,00	2.775.000,00	21.396.524,80
Distribuição anunciada	-	1,20	0,54	0,80	0,84	0,60	pro rata die	0,70	0,73	0,75	0,75	7,56
Resultado acumulado não distribuído	738.146,17	160.883,87	160.819,98	276.249,38	305.240,72	903.389,72	563.536,65	622.359,32	676.859,72	503.047,73	321.022,90	
Saldo em aplicações financeiras (Com SPE a partir 31/03/2020) ⁴	5.178.472,27	6.827.974,74	7.146.565,98	6.378.710,04	6.937.710,50	15.985.300,73	10.202.269,48	10.202.269,48	10.338.306,58	20.964.389,18	20.737.624,33	
Quantidade de cotas	2.050.000	2.050.000	2.050.000	2.050.000	2.253.040	2.253.040	3.563.040	3.563.040	3.563.040	3.700.000	3.700.000	


(1) Os valores de aluguéis referentes a dezembro foram pagos em Janeiro/2020; (2) Distribuição feita de acordo com a AGE do dia 29/06/2020; (3) A partir de Julho/2020 a Receita de Locação contempla a aquisição dos novos ativos do fundo, para maiores informações consulte o 1º Fato Relevante; (4) Valor em saldo referente ao último dia do mês, incluso saldo em conta das SPE's investidas.




Evolução da Cota no período e Patrimônio Líquido do Fundo¹





Portfólio dos imóveis do Fundo¹

	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	LOCALIZAÇÃO	PRAZO	FORMATO
	Alimentar	Arapiraca - AL	20 Anos	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	11.503,00 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	30.984,85 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 48.898.000,00	GARANTIA	Fiança GPA


	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	LOCALIZAÇÃO	PRAZO	FORMATO
	Alimentar	Camaçari - BA	20 Anos	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	12.732,00 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	38.535,43 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 68.576.000,00	GARANTIA	Fiança GPA


	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	LOCALIZAÇÃO	PRAZO	FORMATO
	Alimentar	Castanhal - PA	20 Anos	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	11.070,00 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	30.000,00 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 39.546.000,00	GARANTIA	Fiança GPA


	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	LOCALIZAÇÃO	PRAZO	FORMATO
	Alimentar	Curitiba - PR	20 Anos	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	12.880,00 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	33.044,95 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 78.033.000,00	GARANTIA	Fiança GPA


	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	LOCALIZAÇÃO	PRAZO	FORMATO
	Alimentar	Guanambi - BA	20 Anos	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	10.806,32 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	41.853,06 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 38.342.000,00	GARANTIA	Fiança GPA

Portfólio dos imóveis do Fundo¹

	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Palmas-TO	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	15.788,65 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	40.007,58 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 57.146.000,00	GARANTIA	Fiança GPA

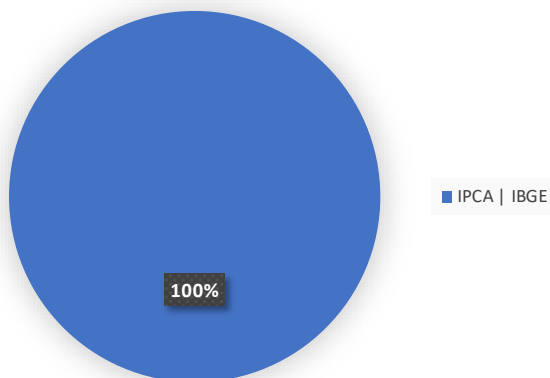
	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Taubaté-SP	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	dez/39
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	12.950,00 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	31.144,68 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 59.075.000,00	GARANTIA	Fiança GPA

	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Iguatú-CE	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	jun/40
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	11.256,76 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	20.368,88 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 38.461.000,00	GARANTIA	Fiança GPA

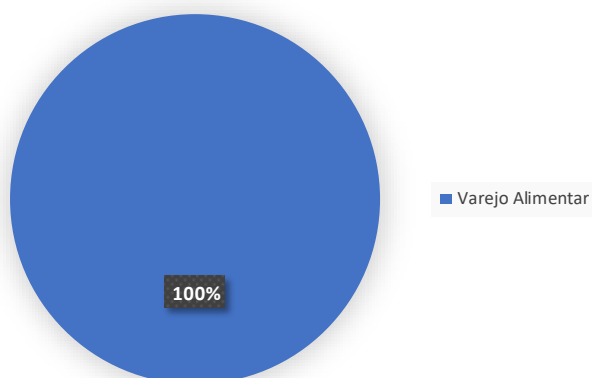
Em Construção	CARACTERÍSTICAS DOS ATIVO		CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
	SEGMENTO	Alimentar	PRAZO	20 Anos
	LOCALIZAÇÃO	Petrópolis-RJ	FORMATO	Atípico
	PERFIL DO ATIVO	Varejo Alimentar	VENCIMENTO	jun/40
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	14.196,41 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
	ÁREA DO TERRENO	43.795,00 m ²	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 61.884.105,88	GARANTIA	Fiança GPA

Características dos ativos do Fundo e Investimentos¹

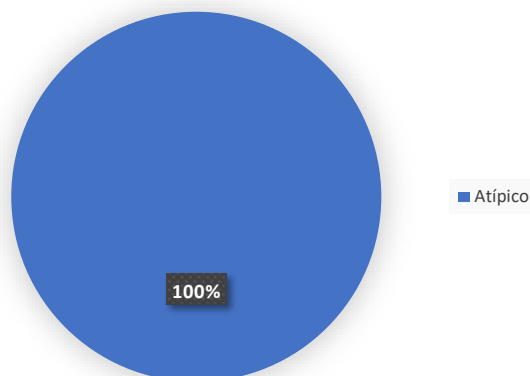
ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL (% Aluguéis)



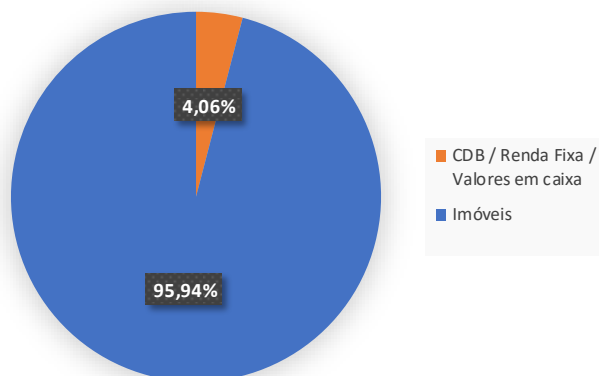
SEGMENTO DE ATIVIDADE DOS LOCATÁRIOS (%)



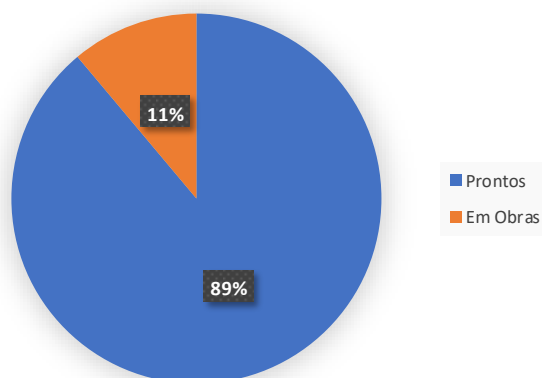
TIPO DE CONTRATO (% Aluguéis)



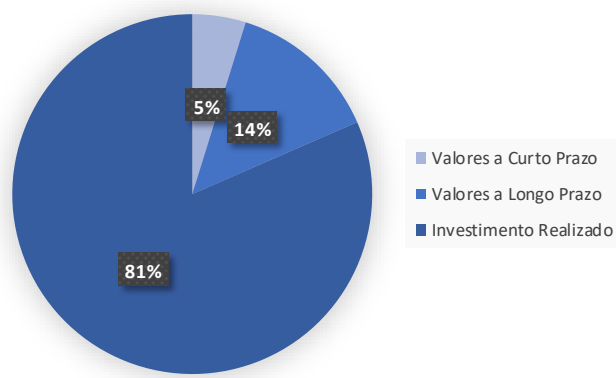
INVESTIMENTOS DO FUNDO (%)



STATUS DE OBRA DOS ATIVOS (%)

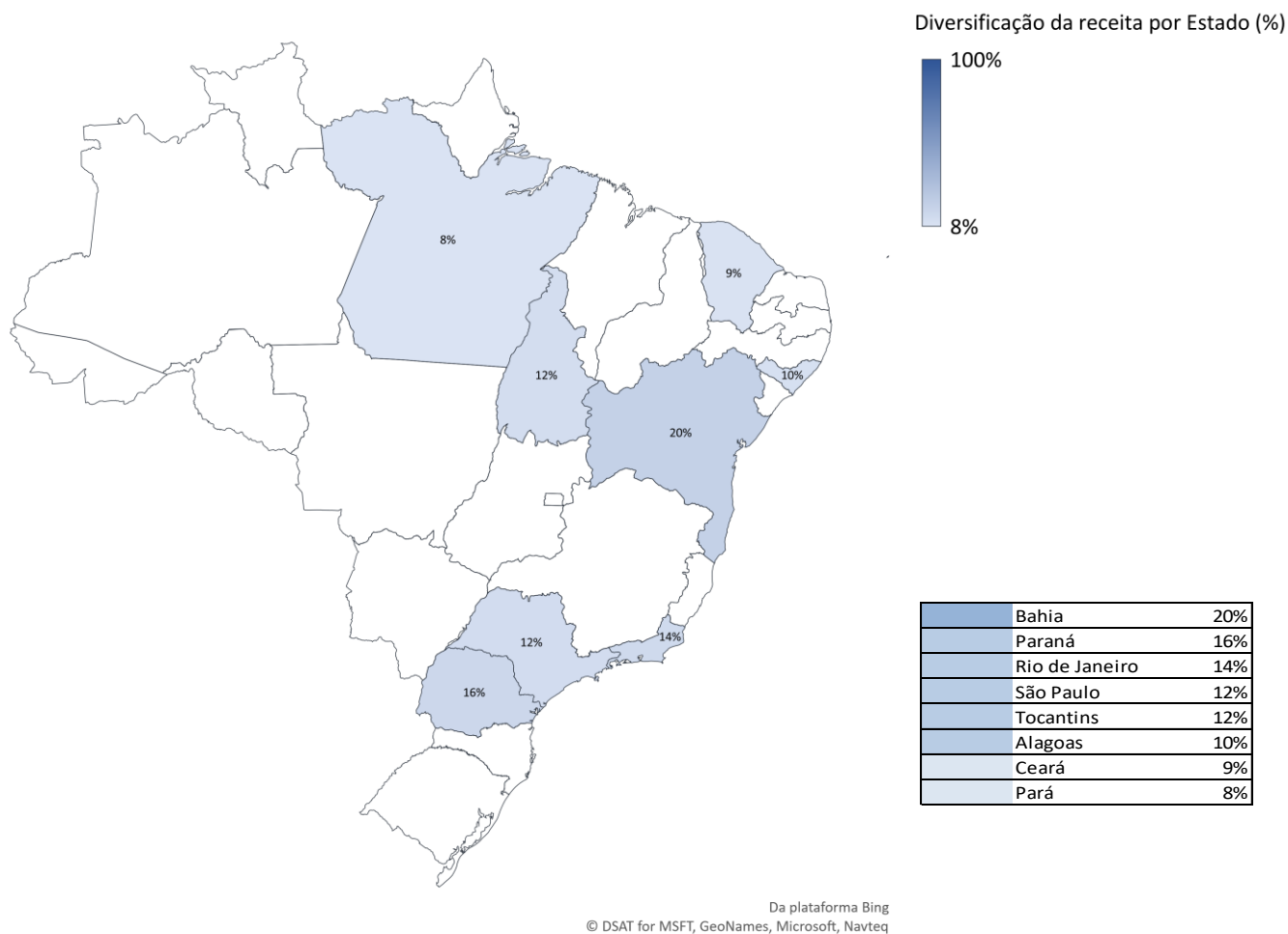


OBRIGAÇÕES A CURTO/LONGO PRAZO DO FII (%)

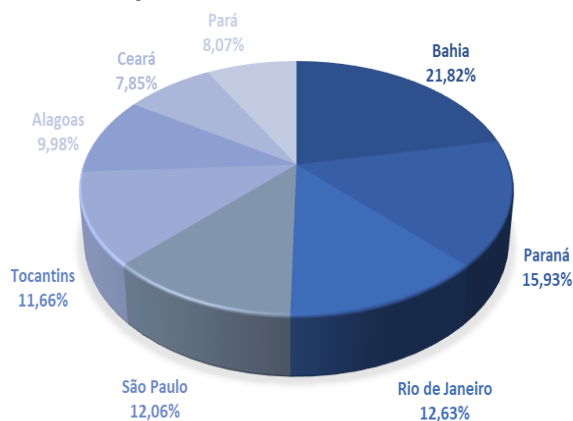


Mapas por região dos ativos compostos na carteira do Fundo¹

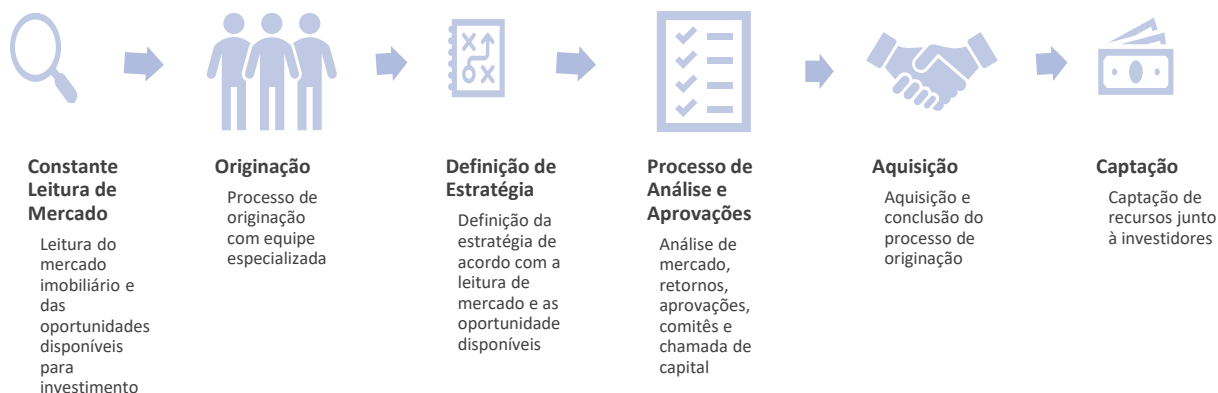
Distribuição Geográfica de receita dos aluguéis por ativos (FII SPVJ)



PRESENÇA POR ESTADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FII SPVJ (%)



Processo de originação dos ativos do Fundo¹



PROSPECÇÃO DE OPORTUNIDADES

Grande capacidade e *networking* para prospecção de ativos que ainda estejam fora do mercado.

ANÁLISE E SELEÇÃO DE INVESTIMENTOS

O *track record* da equipe permite uma grande capacidade de identificar as melhores oportunidades.

NEGOCIAÇÃO

Comprovada capacidade de concluir as negociações, buscando sempre mitigar os riscos identificados durante a análise das oportunidades.

ESTRUTURAÇÃO

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

CAPTAÇÃO

Captação de recursos para os investimentos, seja através de dívida ou *equity*.

GESTÃO ATIVA

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

REPORTING

Melhores práticas de *reporting* para nossos investidores

CICLO DE INVESTIMENTO

A equipe possui grande experiência em todo o ciclo de investimento, desde da prospecção até a venda do ativo. Esse ciclo completo está sempre no *mindset* da SuccesPar, mitigando o risco dos investimentos e buscando os melhores resultados para nossos investidores.

Quem somos: SuccesPar

Fundada em 2004, a SuccesPar é a Consultora Imobiliária do FII SPVJ, focada na aquisição e desenvolvimento de empreendimentos comerciais, logísticos e de varejo.

A SuccesPar tem longo DNA em originação e desenvolvimento de ativos imobiliários em todo território nacional, tendo atuado no mercado de Real Estate e Construção desde a sua fundação. Busca as melhores alternativas para seus parceiros e investidores, possui relacionamento com as principais empresas do país, buscando a transparência com clientes, baseado na confiança e seriedade, com comunicação clara e precisa.

Possui comprovada experiência com equipe com longa trajetória no mercado imobiliário e de gestão:

CESAR VIANA

Fundador e CEO

Responsável pela originação, desenvolvimento e operação dos negócios imobiliários. César Viana possui mais de 18 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro, com mais de 2 milhões de metros quadrados de ABL (área bruta locável) desenvolvidos em empreendimentos de varejo, shopping centers e condomínios logísticos, foi fundador das empresas do Grupo SuccesPar. César Viana possui Especialização em Finanças Corporativas pela Fundação Getúlio Vargas (CEAG) e é Engenheiro Civil pela Universidade Federal do Paraná.

PAULO RUTMAN GOLDSZTEJN

Novos Negócios

Responsável pela originação, análise das oportunidades e suporte à captação de recursos. Paulo Rutman possui mais de 7 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro, com mais de R\$1 bilhão em investimentos realizados, tais como galpões, edifícios de escritórios, varejo e residencial. Trabalha na SuccesPar desde 2014, onde realizou a construção de galpões, lojas de atacado e varejo. Atualmente, é responsável pela aquisição de terrenos, novos negócios e desenvolvimento imobiliário. Possui bacharelado em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Glossário

ABL: Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.

Atípico: Contratos de locação provenientes de operações Built to Suit (construção sob medida), Sale and Leaseback (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação.

CDI: Certificado de Depósito Interbancário.

Cota patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo.

CRI: Certificado de Recebível Imobiliário.

Dividend Yield: Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

FII ou "Fundo": Fundo de Investimento Imobiliário.

IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários.

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE.

Contatos:

Vórtx DTVM

55 11 3030-7177

SuccesPar

55 11 5035-1866

contato@spvj11.com.br

www.spvj11.com.br

Este relatório foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para comprar ou vender quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros a eles relacionados. O Consultor Imobiliário não verifica as informações constantes neste documento de forma independente, nem faz qualquer representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão, abrangência ou confiabilidade das informações contidas neste relatório. Nenhum conteúdo deste documento é, ou deve ser considerado, uma promessa ou representação quanto ao passado ou futuro. O Administrador e o Consultor Imobiliário refutam expressamente toda e qualquer responsabilidade relacionada ao ou resultante do uso deste material. Este relatório não pretende ser completo ou conter todas as informações que os cotistas do Fundo possam solicitar. Decisões de investimento não devem considerar exclusivamente as informações contidas neste material. Leia os prospectos e regulamentos dos fundos de investimento antes de investir. A rentabilidade passada não representa, de maneira alguma, garantia de rentabilidade futura e projeções não significam retornos futuros. A rentabilidade que tiver sido divulgada não é líquida de impostos, e fundos de investimento não contam com garantia do administrador, consultor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC. A distribuição deste relatório não está autorizada a qualquer outra pessoa além dos cotistas do Fundo e das pessoas designadas para assessorá-lo que, em conjunto com os cotistas do Fundo, concordam em manter a confidencialidade do material e comprometem-se com as limitações aqui descritas.