SPVJ11
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FII SuccesPar Varejo - SPVJ11

Dezembro/2022

SuccesPar
VORTX

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

Fonte: SPCV S.A. (30 de Dezembro de 2022). FII SuccesPar Varejo – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2022 (Data-base: 30 de Dezembro de 2022);

Objeto e Perfil do Fundo:

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, através de uma Política de Investimento em propriedades dos setores de varejo, logística, industrial e comercial para renda, prioritariamente via contratos de locação atípicos (Built-To-Suit e Sale & Leaseback)[1].

Cota patrimonial	Valor de patrimonial do Fundo	Quantidade de Cotas	Rendimento Mensal	Distribuição Mensal	Dividend Yield
R$ 116,24	R$ 733.705.100,93	6.312.090	0,70	R$ 4.418.463,00	0,60% a.m. ou 7,23% a.a.

ABL Total	Imóveis	Resultado acumulado (12 meses)	Vacância Financeira	Taxa de Administração	Taxa do Consultor
156.965,04 m²	14	R$ 8,08	0%	0,20% a.a.	0,25% a.a.

1. Comentários do Consultor

No mês de dezembro o Fundo apresentou um resultado de R$ 0,70 por cota, sendo que no acumulado dos últimos 12 meses o total de rendimentos foi de R$ 8,08 por cota, equivalente a 99% do seu resultado por cota auferido neste período. O SPVJ11 iniciou sua operação em 19 de dezembro de 2019, com sua primeira captação no volume de R$ 370 milhões. O fundo hoje possui um patrimônio líquido perto dos R$ 737 milhões após realizadas duas emissões de cotas, tornando-se hoje um dos mais relevantes no setor. A SPCV S.A. que elabora este relatório atua ativamente como consultora imobiliária do fundo em conjunto com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. responsável pela administração. Maiores detalhes da composição do resultado e dados aprofundados do cálculo de distribuição, encontram-se na pág. 3.

Neste mês de dezembro do corrente ano o Fundo efetuou o pagamento da segunda parcela da compra dos ativos de Porto Velho e Rio Branco, no montante de R$ 5.495.061,88 (cinco milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, sessenta e um reais, e oitenta e oito centavos). Em dezembro, os alugueis de 7 ativos foram reajustados pelo índice IPCA/IBGE acumulado nos últimos 12 meses, o equivalente, em percentual, 5,90%. Para tal aumento da receita, será impactada positivamente a distribuição aproximadamente em R$0,03 por cota. Para maiores informações, acesse nosso site ou portal FundosNet.

2. Análise de Mercado

O principal índice no setor de fundos imobiliários (IFIX) no mês de dezembro apresentou uma leve recuperação, fechando o ano de 2022, no acumulado de 12 meses, com alta de 2,22%. O índice Bovespa (BVSP) seguiu o mesmo caminho do IFIX e fechando o mesmo período com alta de 4,69%.

3. Relação com o Investidor

Aos investidores, os informes regulatórios mensais e trimestrais do Fundo estão disponíveis para consulta e download na B3 através do sistema "Fundos Net" e site: www.spvj11.com.br , assim como, as atas de assembleia geral de cotistas (AGC), comunicados ao mercado e fatos relevantes. Para as demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2021, também foram disponibilizadas nos locais mencionados anteriormente. Para mais informações ou dúvidas sobre este relatório e/ou Fundo, entre em contato no email: contato@spvj11.com.br.

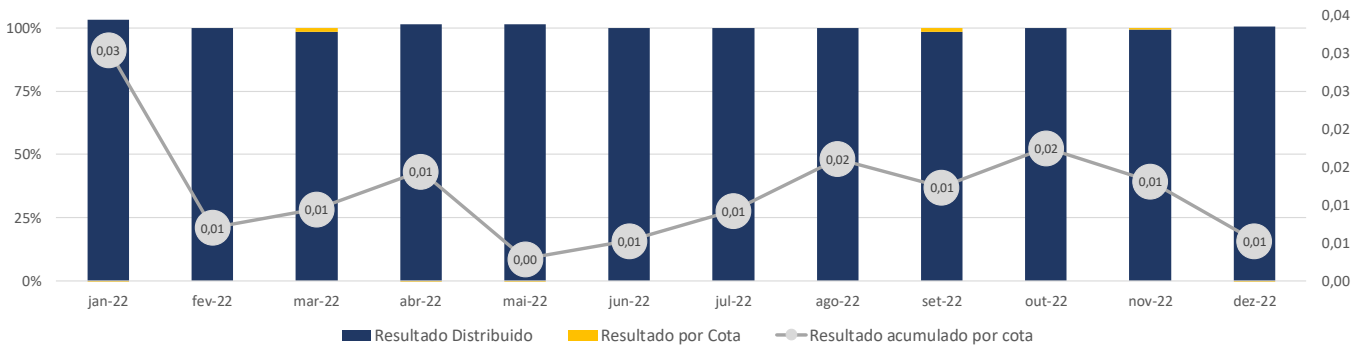
Composição do Resultado

(Valores em reais: R$)	Dezembro/22	Novembro/22	2022
SPE (Sukces Desenvolvimento Imobiliário)	*2.479.553,44*	*2.341.399,40*	*28.234.946,84*
Receita de Locação	*2.529.810,90*	*2.622.550,81*	*28.840.389,05*
Rentabilidade das aplicações (último dia do mês acumulado)	*407.236,03*	*387.266,11*	*5.812.080,81*
Total de Receitas	***5.416.600,37***	***5.351.216,32***	***62.887.416,70***
Despesa Financeira (-)	*-737.933,53*	*-738.822,66*	*-8.341.269,01*
Despesas do FII (-)	*-293.379,76*	*-363.507,93*	*-3.667.159,54*
Total de Despesas	***-1.031.313,29***	***-1.102.330,59***	***-12.008.428,55***
Resultado Financeiro	***4.385.287,08***	***4.248.885,73***	***50.878.988,15***
Resultado Distribuído	***4.418.463,00***	***4.229.100,30***	***51.001.687,20***
Resultado acumulado não distribuído	*63.444,53*	*96.620,45*	
Saldo em aplicações financeiras (Com SPE a partir 31/03/2020)²	*19.562.533,32*	*25.637.619,90*	
Quantidade de cotas	*6.312.090,00*	*6.312.090,00*	

(1) Distribuição feita de acordo com a AGE do dia 29/06/2020; (2) Valor em saldo referente ao último dia do mês, incluso saldo em conta das SPE's investidas.

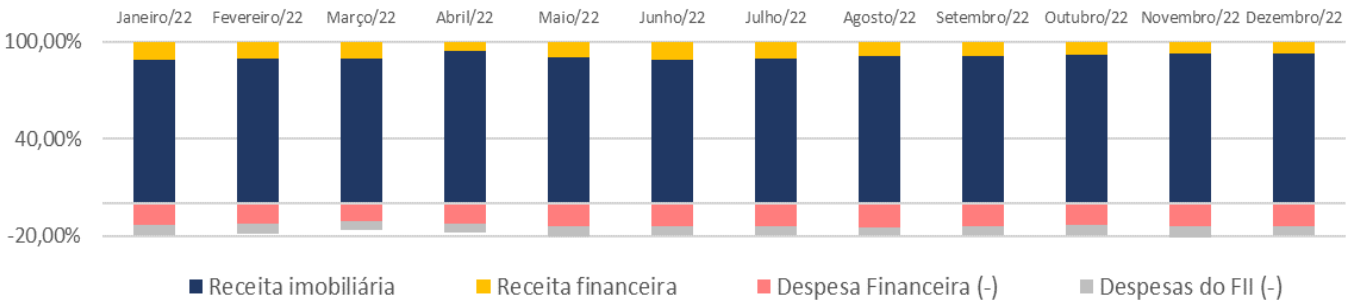
Resultado do Fundo por Cota

	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22
Resultado por Cota	**0,63**	**0,66**	**0,70**	**0,65**	**0,65**	**0,69**	**0,68**	**0,68**	**0,68**	**0,67**	**0,67**	**0,69**
Resultado Distribuido	0,65	0,66	0,69	0,66	0,66	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67	0,67	0,70

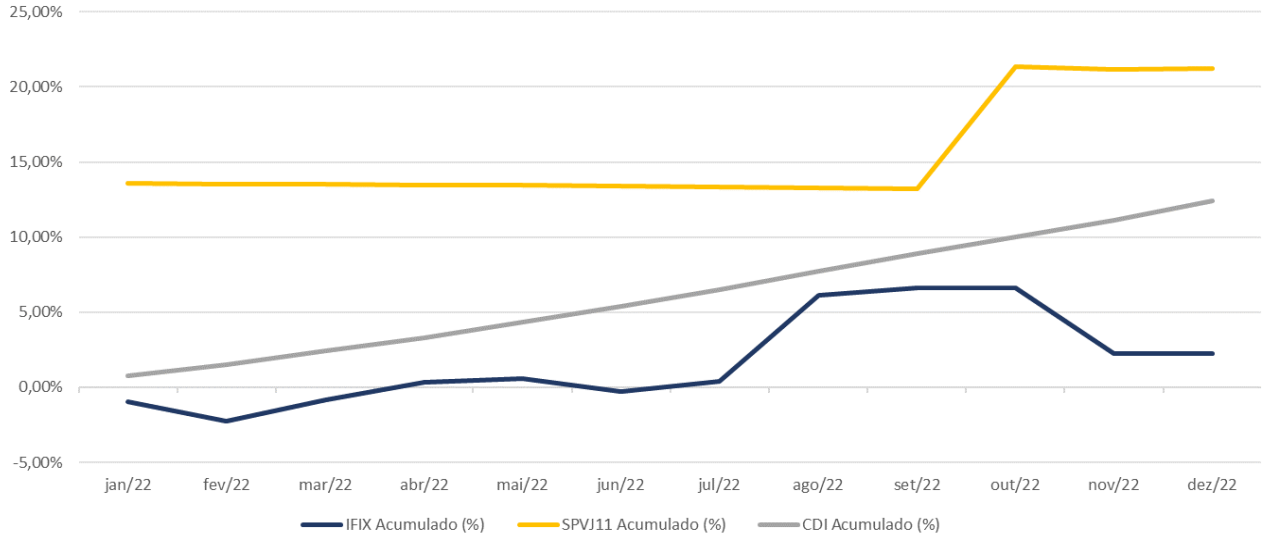


Fonte: SPCV S.A. (30 de Dezembro de 2022). FII SuccesPar Varejo – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2022 (Data-base: 30 de Dezembro de 2022);

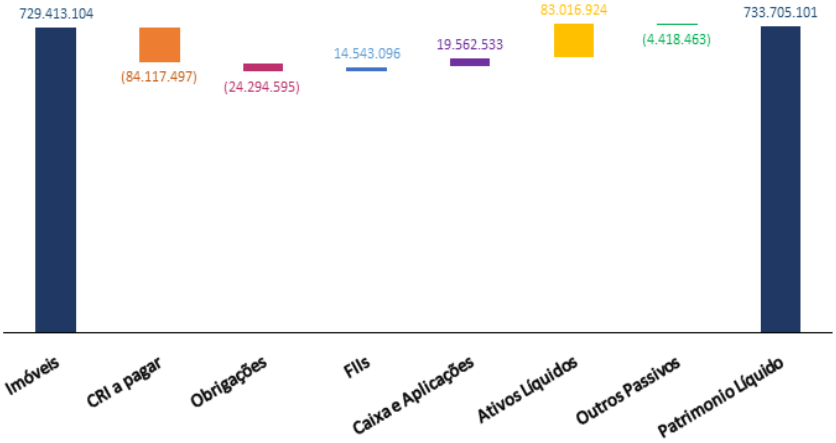
Composição do resultado em 12 meses (%)



Comparativo SPVJ11 x IFIX x CDI



Composição da Cota Patrimonial e Informações Gerais do Fundo

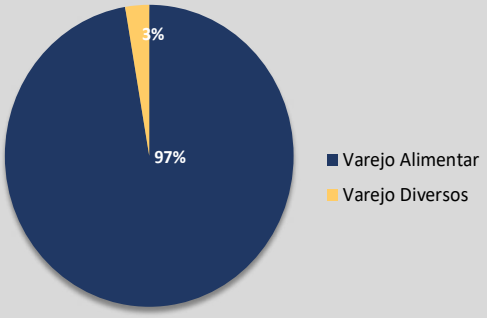


(Valores em Reais:R$)	**Valor na carteira**
Imóveis	729.413.104
CRI a pagar	(84.117.497)
Obrigações	(24.294.595)
FIIs	14.543.096
Caixa e Aplicações	19.562.533
Ativos Líquidos	83.016.924
Outros Passivos	(4.418.463)
Patrimonio Líquido	733.705.101
Quantidade de cotas	6.312.090
Cota patrimonial	116,24

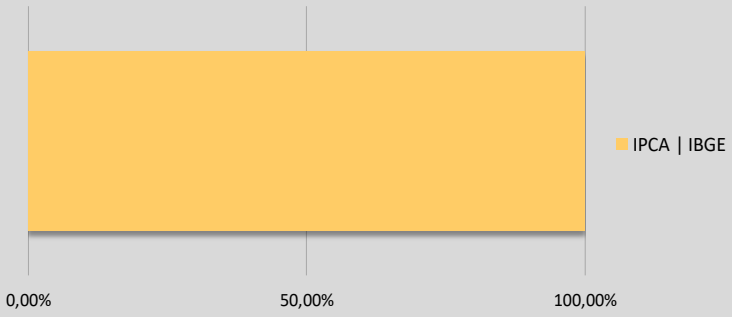
O Fundo têm obrigações à pagar por meio de um CRI da Série 281 com taxa de CDI + 1,50%, e da Série 282 com taxa de IPCA + 4,90% com a True Securitizadora no valor de R$ 84.117.497 (considerando a atualização do IPCA anual), a amortização do CRI iniciou-se em Dezembro/20 para melhorar a rentabilidade a seus cotistas. O Fundo ainda tem obrigações de curto e longo prazo de R$ 24.294.595 pela quitação dos imóveis. Em relação a tributação do Fundo e de seus cotistas, pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05).

Características dos ativos do Fundo e Investimentos[1]

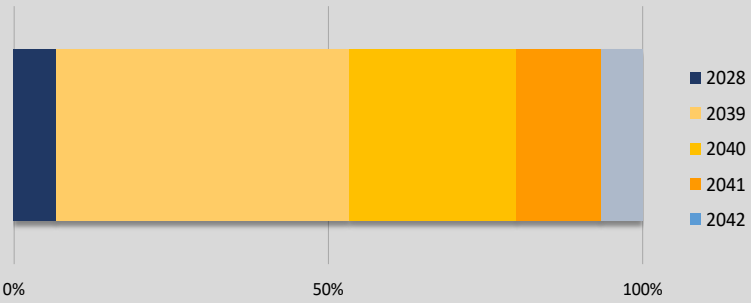
SEGMENTO DE ATIVIDADE DOS LOCATÁRIOS (%)



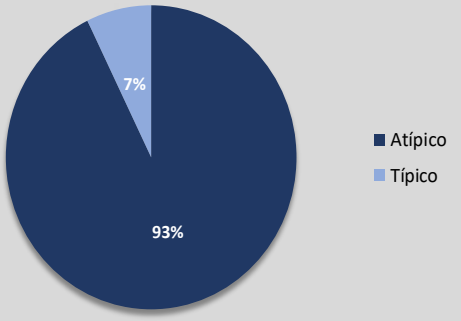
ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL (% Aluguéis)



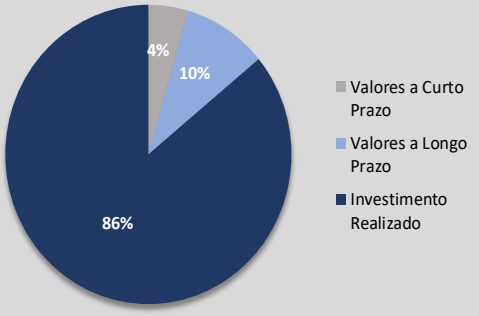
Vencimento dos contratos de locação(% total de imóveis)



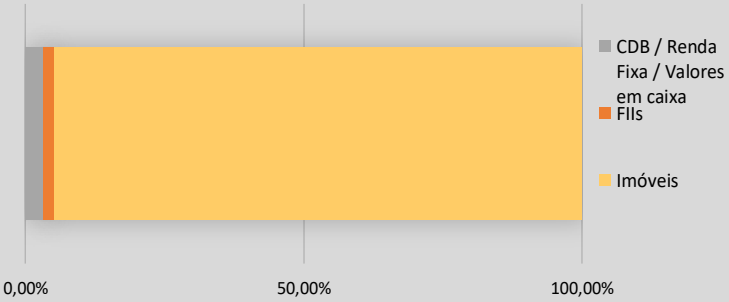
TIPO DE CONTRATO (% Aluguéis)



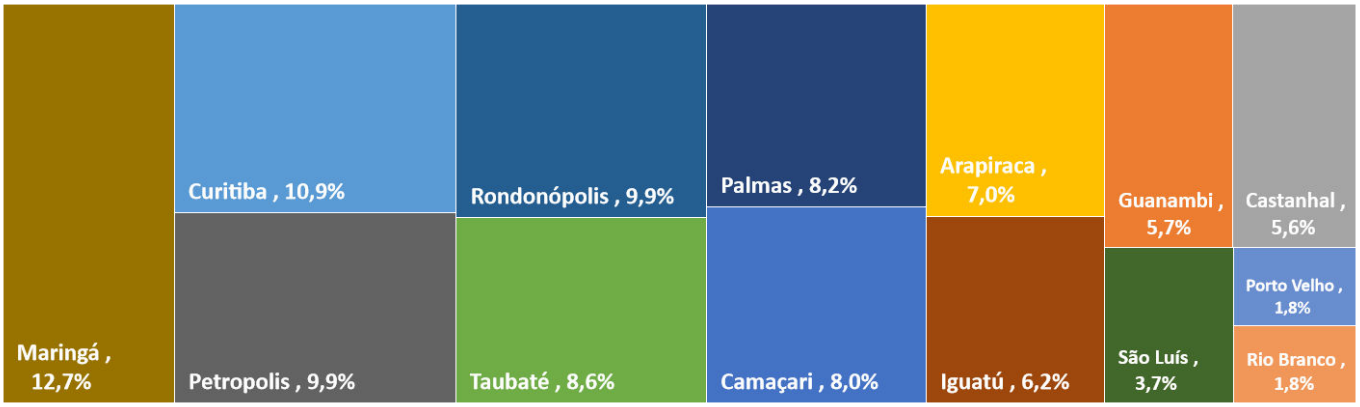
INVESTIMENTOS CURTO/LONGO PRAZO DO FII (%)



INVESTIMENTOS DO FUNDO (%)

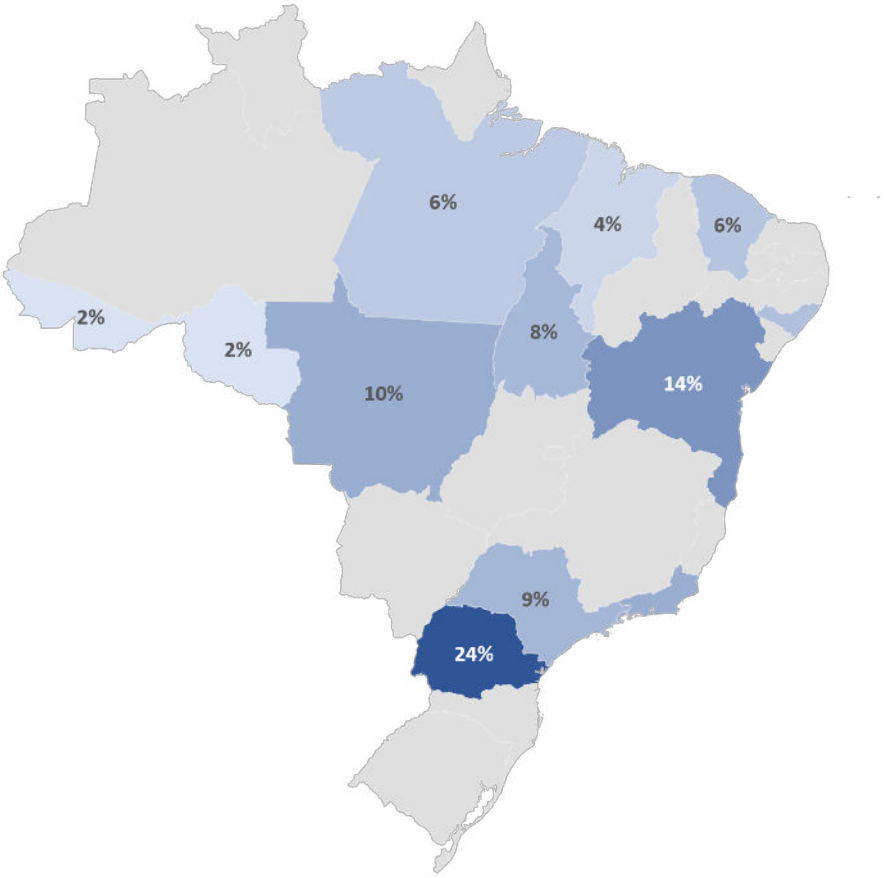


Receita de locação por imóvel X Receita de locação total (%)



Fonte: SPCV S.A. (30 de Dezembro de 2022). FII SuccesPar Varejo – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2022 (Data-base: 30 de Dezembro de 2022);

Mapa por região dos ativos compostos na carteira do Fundo



Diversificação da receita por Estado (%)

24%

2%

Diversificação da receita por Estado (%)	
Paraná	24%
Bahia	14%
Mato Grosso	10%
Rio de Janeiro	10%
São Paulo	9%
Tocantins	8%
Alagoas	7%
Ceará	6%
Pará	6%
Maranhão	4%
Acre	2%
Rondonia	2%

Da plataforma Bing
© DSAT for MSFT, GeoNames, Microsoft, Navteq

Ativos Prontos

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*Arapiraca - AL*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*11.503,00 m²*
ÁREA DO TERRENO	*30.984,85 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 48.898.000,00*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Atípico*
VENCIMENTO	*dez/39*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Fiança GPA*

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*Camaçari-BA*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*12.732,00 m²*
ÁREA DO TERRENO	*38.535,43 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 68.576.000,00*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Atípico*
VENCIMENTO	*dez/39*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Fiança GPA*

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*Castanhal-PA*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*11.070,00 m²*
ÁREA DO TERRENO	*30.000,00 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 39.546.000,00*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Atípico*
VENCIMENTO	*dez/39*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Fiança GPA*

Fonte: SPCV S.A. (30 de Dezembro de 2022). FII SuccesPar Varejo – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2022 (Data-base: 30 de Dezembro de 2022);

Ativos Prontos

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*Curitiba-PR*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*12.880,00 m²*
ÁREA DO TERRENO	*33.044,95 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 78.033.000,00*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Atípico*
VENCIMENTO	*dez/39*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Fiança GPA*

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*Guanambi-BA*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*10.806,32 m²*
ÁREA DO TERRENO	*41.853,06 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 38.342.000,00*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Atípico*
VENCIMENTO	*dez/39*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Fiança GPA*

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*Palmas-TO*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*15.788,65 m²*
ÁREA DO TERRENO	*40.007,58 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 57.146.000,00*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Atípico*
VENCIMENTO	*dez/39*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Fiança GPA*

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*Taubaté-SP*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*12.950,00 m²*
ÁREA DO TERRENO	*31.144,68 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 59.075.000,00*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Atípico*
VENCIMENTO	*dez/39*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Fiança GPA*

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*Iguatú-CE*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*11.256,76 m²*
ÁREA DO TERRENO	*20.368,88 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 38.461.000,00*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Atípico*
VENCIMENTO	*jun/40*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Fiança GPA*

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*Petrópolis-RJ*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*14.196,41 m²*
ÁREA DO TERRENO	*43.795,00 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 61.884.105,88*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Atípico*
VENCIMENTO	*jun/40*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Fiança GPA*

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*Rondonópolis-MT*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*14.415,00 m²*
ÁREA DO TERRENO	*57.495,05 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 66.729.066,05*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Atípico*
VENCIMENTO	*set/41*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Seguradora Pottencial*

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*Porto Velho-RO*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*7.867,87 m²*
ÁREA DO TERRENO	*30.000,00 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 18.323.666,73*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Típico*
VENCIMENTO	*fev/41*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Makro / Fiança DMA*

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*Rio Branco-AC*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*7.710,25 m²*
ÁREA DO TERRENO	*25.000,00 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 18.698.255,93*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Típico*
VENCIMENTO	*fev/41*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Makro / Fiança DMA*

Fonte: SPCV S.A. (30 de Dezembro de 2022). FII SuccesPar Varejo – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2022 (Data-base: 30 de Dezembro de 2022);

Ativo Prontos

ASSAÍ ATACADISTA

EM REFORMA

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*Maringá-PR*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*13.788,78 m²*
ÁREA DO TERRENO	*43.655,34 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 72.659.671,21*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Atípico*
VENCIMENTO	*dez/41*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Seguradora Pottencial*

CARACTERÍSTICAS DO ATIVO	
LOCALIZAÇÃO	*São Luis-MA*
PERFIL DO ATIVO	*Varejo Alimentar*
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)	*8.767,00 m²*
ÁREA DO TERRENO	*37.788,00 m²*
VALOR DO IMÓVEL	*R$ 22.895.198,56*
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS	
PRAZO	*20 Anos*
FORMATO	*Típico*
VENCIMENTO	*out/42*
ÍNDICE DE REAJUSTE	*IPCA*
GARANTIA	*Seguradora Pottencial*

TAMBASA ATACADISTAS®

EM ADAPTAÇÃO

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

O ativo em Maringá engloba uma loja da rede Assaí (conforme imagem acima) e um ponto comercial em desenvolvimento tratado neste relatório pela sigla "ABL" (conforme imagens abaixo).

Obras

Travamento das vigas

Segundo pano de laje

Remoção do tapume na fachada lateral

ABL Maringá/PR

No mês de Dezembro, houve adequações no projeto junto ao novo locatário, Tambasa. A obra do sistema viário local foi concluída, bem como a loja do Assaí que já está em operação desde o mês de dezembro de 2021.

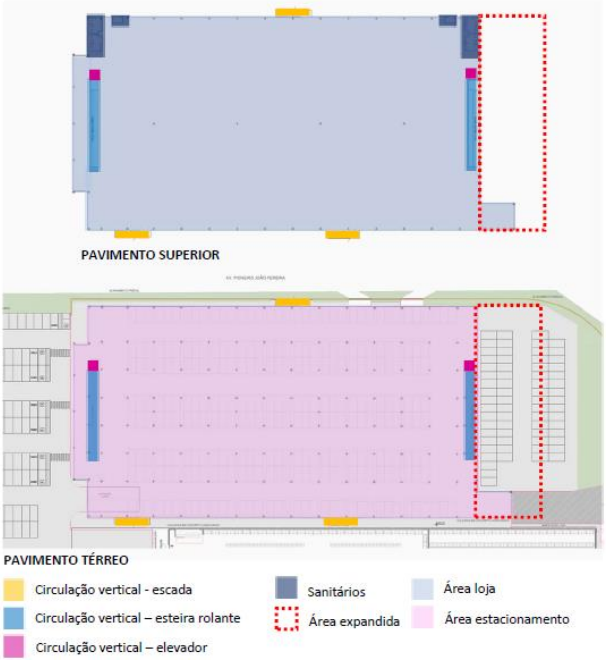
O Consultor imobiliário firmou o contrato de locação para ocupação do imóvel, o contrato deverá ter prazo de locação de 60 meses com direito a renovação por mais 60 meses, sobre a locação o Fundo terá um aumento mínimo em seu faturamento de R$ 0,02.

Perspectiva em 3D do projeto

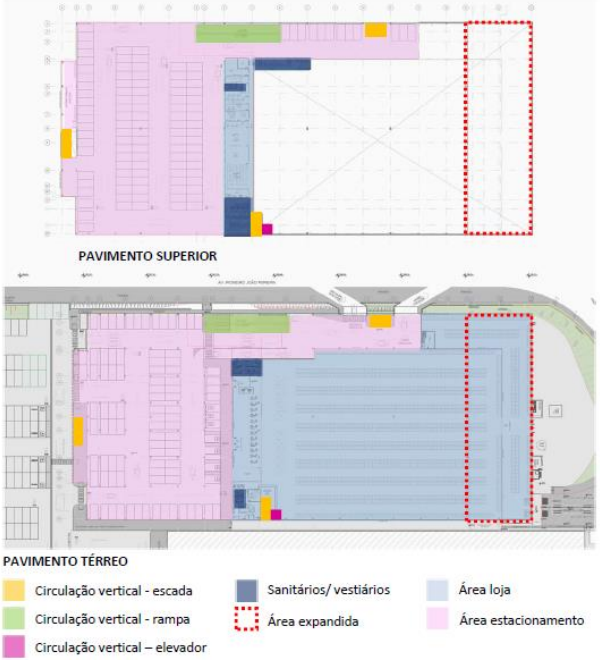
Comparativo de projeto inicial x projeto Tambasa

COMPARATIVO - PLANTA

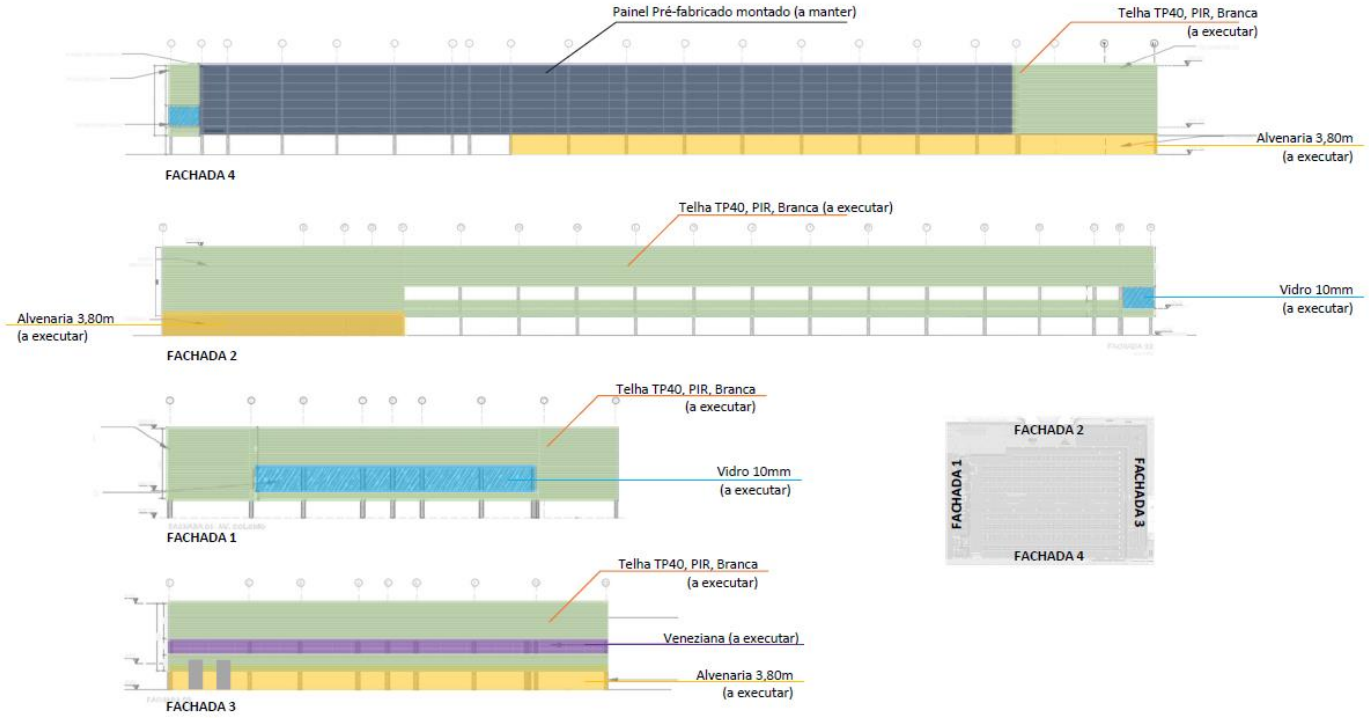
PROJETO



PROJETO TAMBASA



FECHAMENTOS FACHADAS



Fonte: SPCV S.A. (30 de Dezembro de 2022). FII SuccesPar Varejo – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2022 (Data-base: 30 de Dezembro de 2022);

Principais Eventos

Março de 2021

Aquisição - Rondonópolis MT e Maringá PR

Foi realizada a aquisição de dois terrenos: (i) um em Rondonópolis MT; e (ii) outro em Maringá PR. Os ativos são, na modalidade, Built to Suit em uma empreitada True Key com duração de curto prazo e recebimento de aluguel proporcional durante o periodo de obras.

Outubro de 2021

Inauguração - Rondonópolis MT

Foi realizada a inauguração do ativo de Rondonópolis MT. O ativo está 100% locado para o Assaí, com contrato atipico de 20 anos.

Dezembro de 2021

Aquisição - Porto Velho RO e Rio Branco AC

Foi realizada a aquisição de dois ativos: (i) um em Porto Velho RO; e (ii) outro em Rio Branco AC. Os ativos são locados para o DMA Distribuidora S.A. e tem garantia por 5 anos, da assinatura do CVC, do Makro Atacadista S.A.

Dezembro de 2021

Inauguração - Maringá PR

Foi realizada a inauguração do ativo de Maringá PR. O ativo está 100% locado para o Assaí, com contrato atipico de 20 anos.

Abril de 2022

Alocação em FIIs

O Fundo realizou uma subscrição na 8ª emissão de cotas do HGCR11, no montante de aproximadamente R$ 20.000.000,00 (Vinte milhões de reais), a um PU de R$ 103,38 (Cento e três reais, e trinta e oito centavos.

Outubro de 2022

Reavaliação anual dos ativos imobiliários

O Fundo realizou a reavaliação anual dos ativos imobiliários, resultando em um aumento no montante de aproximadamente R$ 61 milhões.

Outubro de 2022

Novo contrato de locação - São Luís/MA

Foi concluída a assinatura do novo contrato de locação no imóvel de São Luís/MA. O imóvel será ocupado pela rede varejista Assaí e deverá passar por um processo de reforma estimado em R$ 45 milhões e que levará 6 meses para conclusão.

Novembro de 2022

Novo contrato de locação (Tambasa)- Maringá/MA

Foi concluída a assinatura do novo contrato de locação no imóvel denominado "ABL" em Maringá/PR. O imóvel será ocupado pela rede Tambasa, varejista de materiais diversos que deverá remunerar o FII pela ocupação do imóvel em no mínimo R$130.000,00, correspondente a um aumento na receita de R$0,02 por cota.

Fonte: SPCV S.A. (30 de Dezembro de 2022). FII SuccesPar Varejo – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2022 (Data-base: 30 de Dezembro de 2022);

Processo de originação dos ativos do Fundo

Constante Leitura de Mercado
Leitura do mercado imobiliário e das oportunidades disponíveis para investimento

Originação
Processo de originação com equipe especializada

Definição de Estratégia
Definição da estratégia de acordo com a leitura de mercado e as oportunidade disponíveis

Processo de Análise e Aprovações
Análise de mercado, retornos, aprovações, comitês e chamada de capital

Aquisição
Aquisição e conclusão do processo de originação

Captação
Captação de recursos junto à investidores

PROSPECÇÃO DE OPORTUNIDADES

Grande rede de contatos e *networking* para prospecção de ativos que tenham similaridade com a proposta e objetivo do Fundo.

ANÁLISE E SELEÇÃO DE INVESTIMENTOS

O *track record* da equipe demonstra a *expertise* na análise de investimentos, sempre buscando as melhores oportunidades.

NEGOCIAÇÃO

Comprovada capacidade em negociação, buscando sempre mitigar os riscos identificados durante a análise de oportunidades.

ESTRUTURAÇÃO

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

CAPTAÇÃO

Inserção do produto estruturado no mercado, buscando efetivar a captação de recursos para os investimentos, seja através de dívida ou *equity*.

GESTÃO ATIVA

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

REPORTING

Seguindo as melhores práticas de mercado e gestão, realizamos recorrentemente o *reporting* para nossos investidores

CICLO DE INVESTIMENTO

A equipe possui grande experiência em todo o ciclo de investimentos, desde prospecção até a efetiva venda do ativo. Buscamos ativamente por novas oportunidades na compra, venda, locação e estruturação de ativos, como mencionado anteriormente.

Características do Fundo

FOCADO EM CONTRATOS ATÍPICOS

100% DOS IMÓVEIS LOCADOS[1]

GESTÃO ATIVA DA CARTEIRA

PAGAMENTO MENSAL DE RENDIMENTOS

Fonte: SPCV S.A. (30 de Dezembro de 2022). FII SuccesPar Varejo – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2022 (Data-base: 30 de Dezembro de 2022);

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.
CRI: Certificado de recebíveis imobiliários.
COPOM: Comitê de política monetária.
Selic: Taxa básica de juros.
BVSP ou Bovespa: Índice que mede a cotação média das ações negociadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão).

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 experiencia com equipe com longa trajetória no mercado imobiliário e de gestão:

CESAR VIANA

Fundador e CEO

Responsável pela originação, desenvolvimento e operação dos negócios imobiliários. César Viana possui mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro, com mais de 3 milhões de metros quadrados de ABL (área bruta locável) desenvolvidos em empreendimentos de varejo, shopping centers e condomínios logísticos, foi fundador das empresas do Grupo SuccesPar. César Viana possui Especialização em Finanças Corporativas pela Fundação Getúlio Vargas (CEAG) e é Engenheiro Civil pela Universidade Federal do Paraná.

PAULO RUTMAN GOLDSZTEIN

Novos Negócios

Responsável pela originação, análise das oportunidades e suporte à captação de recursos. Paulo Rutman possui mais de 9 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro, com mais de R$2 bilhão em investimentos realizados, tais como galpões, edifícios de escritórios, varejo e residencial. Trabalha na SuccesPar desde 2014, onde realizou a construção de galpões, lojas de atacado e varejo. Atualmente, é responsável pela aquisição de terrenos, novos negócios e desenvolvimento imobiliário. Possui bacharelado em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Contatos:

SuccesPar

+55 11 5035-1866
contato@spvj11.com.br
www.spvj11.com.br

Vórtx DTVM

55 11 3030-7177

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