

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 2020 e período de 19 de dezembro de 2019 (data de início das atividades) à
31 de dezembro de 2019.



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105
12º andar | Edifício Berrini One | Itaim Bibi
São Paulo | SP | 04571-010 | Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora 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 2020 e 31 de dezembro de 2019 as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019, 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 2020 e 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 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.

Investimento em Sociedades de Propósito Específico

(Conforme Nota Explicativa no 5, Investimentos em Sociedades de Propósito Específico)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como um de seus objetivos o Investimento direto ou por meio de Sociedade de Propósito Específico, em empreendimentos imobiliários, as quais estão avaliadas pelo seu valor de custo, em decorrência da fase inicial dos projetos em desenvolvimento. Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía R\$ 116.645 mil, o equivalente a 56,79% do seu Patrimônio Líquido investido em Sociedade de Propósito Específico. Dessa forma, em nosso julgamento a avaliação desses ativos registrados em carteira, existência e realização são os assuntos 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 do Fundo; **(ii)** comparação das quantidades de ações do Fundo com o respectivo Ato constitutivo da Sociedade Limitada Unipessoal; **(iii)** análise da totalidade dos contratos de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (“AFAC”); **(iv)** verificação das liquidações financeiras referente às parcelas pagas de cada AFAC; **(v)** obtenção das demonstrações contábeis da SPE, auditadas por outros auditores na data base de 30 de novembro de 2019; e, **(vi)** teste de aderência entre as informações financeiras registradas e informações contábeis registradas e divulgadas.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5 i - Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía investimentos classificados como propriedades para investimento mensurados a valor justo e com base nas negociações recentes dos imóveis no montante de R\$ 489.961 mil e R\$138.061 mil, o equivalente a 123,32% e 67,21% de seu Patrimônio Líquido. A metodologia utilizada para estimar o valor justo foi baseada no método da capitalização de renda, com a aplicação de um fluxo de caixa descontado a valor presente, elaborado por avaliador independente para avaliação e elaboração do laudo. A avaliação a valor justo possui risco de distorção relevante em função de envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incerteza quanto à sua realização. Dessa forma, em nosso julgamento, a mensuração do valor justo, existência e a realização desses ativos são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, dentre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** análise com auxílio de especialistas para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento, os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método comparativo de mercado e o método da capitalização de renda por meio de fluxo de caixa projetado; **(iv)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel; **(v)** teste de aderência nas divulgações apresentadas nas demonstrações contábeis.

Operação de antecipação de recebíveis

(Conforme Nota Explicativa no 6 i - Certificados de Recebíveis Imobiliários)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019 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\$83.815 mil e R\$15.904 mil, o equivalente a 21,09% e 7,74% respectivamente 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 incerteza da 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 ou execução de garantias; e (v) teste da aderência nas 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 critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos, obrigações e o resultado obtido no exercício 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:

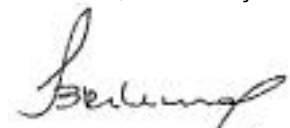
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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;
- Obtivemos 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 pela Administração;
- 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;
- 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, 09 de março de 2021.



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

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

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
BALANÇO PATRIMONIAL
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Saldo em milhares de reais)

ATIVO					PASSIVO				
	2020	% PL	2019	% PL		2020	% PL	2019	% PL
Ativo circulante	15.224	3,83	5.985	2,91	Circulante	19.052	4,80	35.345	17,20
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.475	0,87	5.099	2,48	Taxa de Administração a Pagar	77	0,02	15	0,01
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	11.745	2,96	505	0,25	Auditoria a Pagar	35	0,01	-	-
Títulos e valores imobiliários					Consultoria a Pagar	87	0,02	7	-
Cotas de Fundo de Renda Fixa	10.008	2,52	-	-	Participação societária a pagar	-	-	10	-
Aplicação - Itaú - CDB	1.737	0,44	505	0,25	Aquisições imobiliárias a pagar	13.295	3,35	35.311	17,19
					Outras contas a Pagar	-	-	2	-
					Dividendos a Distribuir	2.634	0,66	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	4	0,00	381	0,18	Obrigações na Cessão de Créditos	2.924	0,74	-	-
					Não Circulante	89.811	22,60	19.940	9,70
Contas a receber - Aluguéis	-	-	356	0,17	Obrigações na Cessão de Créditos	80.891	20,36	15.904	7,74
Outras contas a receber	4	0,00	25	0,01	Retenção a liberar	8.920	2,25	4.036	1,96
Ativo não circulante	490.961	123,57	254.706	124,00					
Investimentos	490.961		254.706		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	397.322	100,00	205.406	100,00
Propriedades para investimento	489.961	123,32	138.061	67,21	Cotas integralizadas	371.000	93,38	205.000	99,80
Participações Societárias	1.000	0,25	116.645	56,79	Reserva de lucros	26.322	6,62	406	0,20
TOTAL DO ATIVO	506.185	127,40	260.691	126,90	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	506.185	127,40	260.691	126,90

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCEPAR 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

*Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 19 de dezembro (data de início das operações)
a 31 de dezembro de 2019.*

(Saldos em milhares de reais)

	01.01.2020 a 31.12.2020	19.12.2019 a 31.12.2019
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO		
Ativos financeiros de natureza imobiliária	25.316	620
Receita de Aluguéis	31.157	356
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	264
Despesa com Juros do CRI	(3.570)	-
Atualização Monetária de CRI	(2.271)	-
Resultado com Propriedades para Investimento	29.535	-
Ajuste a Valor Justo	29.535	-
Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	170	-
Resultado com Títulos de Renda Fixa	49	-
Resultado com Cotas de Fundos de Renda Fixa	121	-
Outras receitas / (despesas)	(2.428)	(214)
Despesa com Taxa de Administração	(675)	(15)
Despesa com Taxa de Escrituração	(20)	(2)
Despesa com Taxa de Distribuição	-	(30)
Despesa com Consultoria Imobiliária	(398)	(7)
Despesas com securitização	(35)	(70)
Despesa com Taxas e Impostos	(502)	-
Consultoria Jurídica	(493)	-
Taxa Fiscalização CVM	(43)	-
Despesas do Sistema Financeiro	(57)	-
Auditoria Externa	(46)	-
Outras despesas / receitas	(159)	(90)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO / PERÍODO	52.593	406

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*Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.**(Saldos em milhares de reais)*

	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulado	Total
Saldo em 19 de dezembro de 2019	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	205.000	-	-	205.000
Resultado líquido do período	-	-	406	406
Constituição de Reserva de Lucros	-	406	(406)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019	205.000	406	-	205.406
Integralização de cotas no exercício	166.000	-	-	166.000
Resultado líquido do período	-	-	52.593	52.593
Distribuição de Dividendos	-	-	(26.677)	(26.677)
Constituição de Reserva de Lucros	-	25.916	(25.916)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	371.000	26.322	-	397.322

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 19 de dezembro (data de início das operações)

a 31 de dezembro de 2019.

(Saldos em milhares de reais)

	01.01.2020	19.12.2019
	a 31.12.2020	a 31.12.2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	52.593	406
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado de Equivalencia Patrimonial	-	(264)
Resultado com Ajuste a Valor Justo	(29.535)	-
Resultado com Cotas de Fundos	(121)	-
Atualização Monetária CRI	2.271	-
Variação de ativos		
Cotas de Fundos	(9.887)	-
Aplicação CDB	(1.232)	(505)
Contas a receber - Aluguéis	356	(356)
Outras Contas a Receber	21	(25)
Variação de passivos		
Taxa de Administração a Pagar	62	15
Auditoria a Pagar	35	-
Consultoria a Pagar	80	7
Participação societária a pagar	(10)	10
Aquisições imobiliárias a pagar	(22.016)	35.311
Outras contas a Pagar	(2)	2
Dividendos a Distribuir	2.634	-
Obrigação na Cessão de Créditos	65.640	15.904
Retenção a liberar	4.884	4.036
Caixa líquido das atividades operacionais	65.773	54.541
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Propriedades para investimento	(322.365)	(138.061)
Participações Societárias	115.645	(116.381)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(206.720)	(254.442)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas no exercício / período	166.000	205.000
Dividendos Distribuídos	(26.677)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	139.323	205.000
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.624)	5.099
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	5.099	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	3.475	5.099
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.624)	5.099

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo 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, podendo ser prorrogado mediante deliberação de Assembleia Geral de Cotista, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM no 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

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.

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.

Observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

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.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

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, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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 ativa e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento que compõem a carteira deste Fundo são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados pela administradora, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

c. 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.

d. 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”.

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.

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

e. 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).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos:	Valor contábil 2020	Valor contábil 2019
Aplicação - Itaú - Fundo de Reserva	1.737	505
Safrá Soberano Regime Próprio	10.008	-
TOTAL	11.745	505

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.

5 Investimentos

Investimentos em 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 n.º 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.

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

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.

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 o investimento em SLU's é de R\$ 1.000.

i. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui os seguintes investimentos:

Imóveis		Valor de Custo	Adições*	Resultado com Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil 31.12.2020
Imóvel Arapiraca	(a)	45.399	1.379	2.120	48.898
Imóvel Camaçari	(b)	51.713	1.570	15.293	68.576
Imóvel Castanhal	(c)	35.967	1.092	2.487	39.546
Imóvel Curitiba	(d)	70.393	2.137	5.503	78.033
Imóvel Guanambi	(e)	37.160	1.128	54	38.342
Imóvel Iguatú	(f)	38.233	254	(26)	38.461
Imóvel Palmas	(g)	53.310	1.619	2.215	57.146
Imóvel Petrópolis	(h)	61.476	408	-	61.884
Imóvel Taubaté	(i)	55.501	1.685	1.889	59.075
TOTAL		449.154	11.272	29.535	489.961

*Em 16 de março de 2020 o Fundo assinou o contrato de Intermediação imobiliária, o qual tem por objeto a prestação de serviços de intermediação para viabilizar a aquisição dos seguintes imóveis: Arapiraca, Camaçari, Castanhal Curitiba, Guanambi, Taubaté e Palmas.

Em razão do contrato, foi acordado mediante as partes a remuneração de R\$ 11.272, sendo que o montante já foi totalmente pago e incorporado ao valor dos respectivos ativos.

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

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 é 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 é de R\$ 35.967.

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 é de R\$ 70.393.

e. Imóvel Guanambi

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

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\$ 38.233, sendo que R\$ 33.135 foram pagos no decorrer do exercício de 2020, restando um saldo remanescente a pagar de R\$ 5.098.

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 é 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, restando um saldo remanescente a pagar de R\$ 8.197.

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

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

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\$ 55.501, sendo R\$ 39.683 pago em 19 de dezembro de 2019, e o restante pago no decorrer do exercício de 2020.

ii. Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a Cushman & Wakefield Brasil, 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 propriedades do Fundo na data base em 23 de outubro de 2020.

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.

iii. Receita de Alugueis com propriedades para investimentos

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 2020, o Fundo reconheceu a título de receita de alugueis dessas propriedades o montante de de R\$ 31.157.

No período de 19 de dezembro a 31 de dezembro de 2019 o Fundo reconheceu a título de receita de alugueis dessas propriedades o montante de de R\$ 356.

6 Passivos Financeiros de Natureza Imobiliária

i. Certificados de recebíveis imobiliários

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\$ 83.815 (considerando a atualização do IPCA anual). A amortização do CRI iniciou-se em dezembro de 2020.

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

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.

ii. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 25 de junho de 2020, por meio de escritura pública de novação e confissão de dívida, o Fundo declarou obrigação no montante de R\$ 7.647 referente ao Imóvel de Iguatú e será pago em 03 parcelas semestrais no valor de R\$ R\$ 2.549 vencendo-se a primeira em 26 de dezembro de 2020, e as demais nos dias 26 de junho de 2021 e 26 de dezembro de 2021. Em 31 de dezembro de 2020 o valor remanescete a pagar é de R\$ 5.098.

Em 25 de junho de 2020, por meio de escritura pública de novação e confissão de dívida, o Fundo declarou obrigação no montante de R\$ 12.294 referente ao Imóvel de Petrópolis e será pago em 03 parcelas semestrais no valor de R\$ R\$ 4.098, vencendo-se a primeira em 26 de dezembro de 2020, e as demais nos dias 26 de junho de 2021 e 26 de dezembro de 2021. Em 31 de dezembro de 2020 o valor remanescete a pagar é de R\$ 8.197.

7 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.

8 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Macroeconômicos e regulatórios

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária. 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

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

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.

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.

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 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 não pagamento de rendimentos ao Cotista

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos ao Cotista por uma série de fatores, como por exemplo (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.

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável além do acompanhamento dos projetos do Fundo. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9 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

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

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

10 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 3.709.220 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 107,117386 em 31 de dezembro de 2020.

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

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
De 01.01 a 31.12.2020	46,88%	298.553
De 19.12 a 31.12.2019	0,20%	204.965

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

11 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:

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

Percentual sobre a Base de Cálculo	Faixa de Valor da Base de Cálculo
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 período de 19 de dezembro a 31 de dezembro de 2019, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 15.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 675.

b. Taxa de Consultoria e Performance

Até 31 de outubro de 2020 adicionalmente à Taxa de Consultoria e à Taxa de Performance previstas no Regulamento do Fundo, o Consultor Imobiliário será remunerado, conforme abaixo definido:

(i) Lojas Satélites: Adicionalmente às remunerações descritas, será devido ao Consultor Imobiliário, remuneração adicional sempre que firmado novo contrato de locação junto a lojas satélites, na forma abaixo:

a. Para as lojas satélites dos imóveis de Camaçari, Curitiba, Taubaté e Palmas, na hipótese de aluguel do terreno para construção a cargo do novo inquilino, a remuneração será correspondente ao quociente da divisão do aluguel anual firmado, excluído eventuais descontos ou compensações financeiras, dividido por 70% ; e

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

b. Para as lojas satélites dos imóveis de Guanambi, Castanhal e Arapiraca, na hipótese de aluguel do terreno para construção a cargo do novo inquilino, a remuneração será correspondente ao quociente da divisão do aluguel anual firmado, excluído eventuais descontos ou compensações financeiras, dividido por 8,70%;

(ii) Novas oportunidades: Independentemente da locação das Lojas Satélites, o Consultor Imobiliário apresentará novas oportunidades de investimento para que a rentabilidade do portfólio consolidado atinja pelo menos a meta de rentabilidade ora acordada, a qual corresponde a 8% ao ano. Na hipótese da rentabilidade ser atingida e superar a Meta de Rentabilidade, será devido ao Consultor Imobiliário, mensalmente, em conformidade com o pagamento dos aluguéis, caso quitados, o percentual de 20% entre a diferença do portfólio consolidado do Fundo, após a aquisição dessa oportunidade pelo Fundo, e a Meta de Rentabilidade.

A partir de 01 de novembro de 2020 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.

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 período de 19 de dezembro a 31 de dezembro de 2019, a despesa com taxa de consultoria foi de R\$ 7.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a despesa com taxa de consultoria foi de R\$ 398.

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

12 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

As Cotas do Fundo 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 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;

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.

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.

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.

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

13 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

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

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.

14 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora, o Consultor ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, o Fundo movimentou a conta corrente durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

15 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 o Fundo distribuiu a título de rendimentos o montante de R\$ 26.677.

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2020
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	55.021
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	<u>(2.428)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>52.593</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(29.535)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	16.418
 (+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	 356
 (-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	 (13.111)
 (=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	 <u>26.721</u>
 Dividendos distribuídos no exercício	 <u>(26.677)</u>
 % de distribuição sobre o lucro caixa	 99,84%

16 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

17 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.

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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

18 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da Grant Thornton Auditores Independentes 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.

19 Alterações Estatutárias

Conforme deliberado em assembléia no dia 30 de outubro de 2020 foi aprovado: (a) alteração de consultoria devida pelo Fundo ao Consultor Imobiliário prevista no item 6.2. do Regulamento do Fundo para uma remuneração fixa equivalente, (ii) a exclusão da Taxa de Performance prevista no item 6.2.1. do Regulamento do Fundo; e (ii) a celebração do Contrato de Consultoria pelo Fundo, o qual prevê, nos termos do 6.2.4. do Regulamento do Fundo, uma remuneração sobre as novas locações a serem real Contrato de Consultoria.

20 Outros Assuntos

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 evoluiu rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais. Até o momento, não houve reflexos diretos/indiretos nos preços dos ativos investidos pelo Fundo nem em suas receitas.

21 Eventos Subsequentes

Após o exercício de 31 de dezembro de 2020 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas 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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

22 Diretor e Contador

Ernane Alves
Diretor

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

* * *