

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 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a 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 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa no 5i., “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas, as quais estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. Em 31 de dezembro de 2021, o valor justo desses investimentos era de R\$ 639.202 mil, o equivalente a 93,99% do Patrimônio Líquido do Fundo. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Investimento em Sociedade de Propósito Específico - SPE

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Investimentos”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e possui Investimento em Sociedades de Propósito Específico, as quais foram avaliadas ao custo de aquisição em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$ 107.226 mil, o equivalente a 15,77% do seu Patrimônio Líquido. O reconhecimento contábil pelo custo de aquisição decorre do fato do valor investido na aquisição da Companhia representar o melhor valor justo na data-base. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, realização e a avaliação desses ativos registrados em carteira, são os assuntos mais relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Operação de antecipação de recebíveis

(Conforme Nota Explicativa no 6i., “Certificados de recebíveis imobiliários”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2021 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\$ 80.408 mil, o equivalente a 11,82% 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 e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das obrigações no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 16 – Distribuição de Rendimentos)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo destinou o montante de R\$ 38.912 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2021, são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

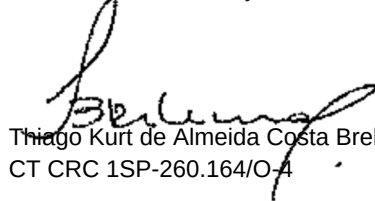
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo administrador;
- Concluimos 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, 18 de março de 2022



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 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO					PASSIVO				
	2021	% PL	2020	% PL		2021	% PL	2020	% PL
Ativo circulante	107.414	12,50	15.224	3,83	Circulante	47.780	7,03	19.052	4,80
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.137	0,31	3.475	0,87	Taxa de Administração a Pagar	128	0,02	77	0,02
Bancos- Conta Corrente	11	-	3.475	0,87	Auditoria a Pagar	35	0,01	35	0,01
Operações Compromissadas- Letras do Tesouro Nacional	2.126	0,31	-	-	Consultoria a Pagar	156	0,02	87	0,02
					Aquisições imobiliárias a pagar	40.421	5,94	13.295	3,35
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	81.982	12,06	11.745	2,96	Outras contas a Pagar	4	0,00	-	-
					Dividendos a Distribuir	4.231	0,62	2.634	0,66
Títulos e valores imobiliários					Obrigação na Cessão de Créditos	2.805	0,41	2.924	0,74
Cotas de Fundo de Renda Fixa	80.245	11,80	10.008	2,52					
Aplicação - Itaú - CDB	1.737	0,26	1.737	0,44	Não Circulante	86.523	12,72	89.811	22,60
Ativos financeiros de natureza imobiliária	23.295	0,13	-	-	Obrigação na Cessão de Créditos	77.603	11,41	80.891	20,35
					Retenção a liberar	8.920	1,31	8.920	2,25
Contas a receber - Aluguéis	914	0,13	-	-					
Outros bens e direitos	22.381	3,29	-	-	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	680.059	100,00	397.322	100,00
Outras contas a receber	-	-	4	-					
Ativo não circulante	706.947	103,95	490.961	123,57	Cotas integralizadas	653.331	96,07	371.000	93,38
					Reserva de lucros	26.728	3,93	26.322	6,62
Investimentos	706.947		490.961						
Propriedades para investimento	599.722	88,19	489.961	123,32					
Participações Societárias	107.226	15,77	1.000	0,25					
TOTAL DO ATIVO	814.362	119,75	506.185	127,40	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	814.362	119,75	506.185	127,40

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 DO RESULTADO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Saldos em milhares de reais)

	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO		
Ativos financeiros de natureza imobiliária	40.731	25.281
Receita de Aluguéis	44.368	31.157
Despesa com Juros do CRI	(3.631)	(3.570)
Atualização Monetária de CRI	-	(2.271)
Despesas com securitização	(6)	(35)
Resultado com Propriedades para Investimento	92	29.535
Ajuste a Valor Justo	92	29.535
Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	1.798	170
Resultado com Operações Compromissadas	123	49
Resultado com Cotas de Fundos de Renda Fixa	1.675	121
Outras receitas / (despesas)	(3.303)	(2.393)
Despesa com Taxa de Administração	(1.143)	(675)
Despesa com Taxa de Escrituração	(24)	(20)
Despesa com Consultoria Imobiliária	(1.402)	(398)
Outros Serviços Especializados	(191)	-
Despesa com Taxas e Impostos	(37)	(502)
Consultoria Jurídica	(169)	(493)
Taxa Fiscalização CVM	(48)	(43)
Despesas do Sistema Financeiro	(99)	(57)
Auditoria Externa	(46)	(46)
Outras despesas / receitas	(144)	(159)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	39.318	52.593

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 2021 e 2020.

(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 exercício	-	-	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
Integralização de cotas no exercício	282.331	-	-	282.331
Resultado líquido do exercício	-	-	39.318	39.318
Distribuição de Dividendos	-	-	(38.912)	(38.912)
Constituição de Reserva de Lucros	-	406	(406)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	653.331	26.728	-	680.059

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 2021 e 2020.

(Saldos em milhares de reais)

	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	39.318	52.593
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado com Ajuste a Valor Justo	(92)	(29.535)
Resultado com Cotas de Fundos	(1.675)	(121)
Atualização Monetária CRI	-	2.271
Variação de ativos		
Cotas de Fundos	(68.562)	(9.887)
Aplicação CDB	-	(1.232)
Contas a receber - Aluguéis	(914)	356
Outras Contas a Receber	4	21
Variação de passivos		
Taxa de Administração a Pagar	51	62
Auditoria a Pagar	(1)	35
Consultoria a Pagar	69	80
Participação societária a pagar	-	(10)
Outras contas a Pagar	4	(2)
Obrigação na Cessão de Créditos	(3.407)	65.640
Retenção a liberar	-	4.884
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(35.205)</u>	<u>85.155</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Propriedades para investimento	(82.543)	(344.381)
Outros Bens e Direitos	(22.381)	-
Participações Societárias	(106.226)	115.645
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	<u>(211.150)</u>	<u>(228.736)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas no exercício	282.331	166.000
Dividendos Distribuídos	(37.315)	(24.043)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>245.016</u>	<u>141.957</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.338)</u>	<u>(1.624)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.475	5.099
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>2.137</u>	<u>3.475</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.338)</u>	<u>(1.624)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO

CNPJ: 27.538.422/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(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 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.

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

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 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. Caixa e Equivalentes de Caixa

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

c. 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”.

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

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

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.

d. 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.

e. 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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

f. 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. Caixa e Equivalentes de Caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantinha R\$ 11 depositados em conta corrente junto ao banco da Vórtx e aplicações financeiras no montante de R\$ 2.126 representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Cotas de fundos	Valor contábil 2021	Valor contábil 2020
Aplicação - Itaú - Fundo de Reserva	1.737	1.737
Safra Soberano Regime Próprio	80.245	10.008
TOTAL	81.982	11.745

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.

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

6. Investimentos

i. 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.

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.

Investimentos	Valor Contábil em 2020	Aportes	Valor Contábil em 2021
Suckes 01	200	-	200
Suckes 02	200	62.150	62.350
Suckes 03	200	44.076	44.276
Suckes 04	200	-	200
Suckes 05	200	-	200
TOTAL	1.000	106.226	107.226

Em 31 de dezembro de 2021 o investimento em SLU's é de R\$ 107.226 (R\$ 1.000 em 2020).

As investidas estão mantidas a custo acrescido dos respectivos aportes realizado pelo fundo, pois na data das apresentações financeiras é a apresentação mais adequada de mensuração das Slus por não apresentarem 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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

j. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo possui os seguintes investimentos:

Imóveis Prontos		Valor de Custo	Valor Contábil 31.12.2020	Adições	Resultado com Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil 31.12.2021
Imóvel Arapiraca	(a)	45.399	48.898	-	(690)	48.208
Imóvel Camaçari	(b)	51.713	68.576	-	(1.865)	66.711
Imóvel Castanhal	(c)	35.967	39.546	-	(612)	38.934
Imóvel Curitiba	(d)	70.393	78.033	-	(1.810)	76.223
Imóvel Guanambi	(e)	37.160	38.342	-	(504)	37.838
Imóvel Iguatú	(f)	38.234	38.462	-	1.877	40.339
Imóvel Palmas	(g)	53.310	57.145	-	(1.198)	55.947
Imóvel Petrópolis	(h)	61.476	61.884	-	5.716	67.600
Imóvel Taubaté	(i)	55.502	59.075	-	(822)	58.253
Imóvel Maringá	(j)	47.915	-	2.503	-	50.418
Imóvel Rondonópolis	(k)	20.000	-	1.429	-	21.429
Mineirão Porto Velho	(l)	18.323	-	367	-	18.690
Mineirão Rio Branco	(m)	18.698	-	434	-	19.132
Total		554.090	489.961	4.733	92	599.722

a. Imóvel Arapiraca

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

b. Imóvel Camaçari

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

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

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 Camarári 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

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

f. Imóvel Iguatu

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

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

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 e R\$ 5.738 pagos em 2021, restando um saldo remanescente a pagar de R\$ 2.459.

i. Imóvel Taubaté

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

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

j. Imóvel Maringá

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

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

O ativo de varejo, objeto das matrículas nº 5.817, 5.818 e 5.819 possui 12.100 m² de área construída locável localizado na Av. Avenida Colombo, 9322 na cidade de Maringá.

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

Em 31 de dezembro de 2021 o valor contábil do ativo é de R\$ 50.418.

k. Imóvel Rondonópolis

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2021 o valor contábil do ativo é de R\$ 21.429.

l. Mineirão Porto Velho

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

O ativo está locado e tem garantia por 5 anos, da assinatura do contrato.

m. Mineirão Rio Branco

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

O ativo está locado e tem garantia por 5 anos, da assinatura do contrato.

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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 seguintes propriedades do Fundo na data base em 19 de outubro de 2021: (a) Imóvel Arapiraca; (b) Imóvel Camaçari; (c) Imóvel Castanhal; (d) Imóvel Curitiba; (e) Imóvel Guanambi; (f) Imóvel Iguatú; (g) Imóvel Palmas; (h) Imóvel Petrópolis e (i) Imóvel Taubaté.

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

Para os imóveis Mineirão Porto Velho, Mineirão Rio Branco, Mineirão São Luiz, Imóvel Maringá e Imóvel Rondonópolis o valor de custo representa o melhor estimativa de valor justo no exercício.

Receita de Aluguéis 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 2021, o Fundo reconheceu a título de receita de aluguéis dessas propriedades o montante de R\$ 44.368 (R\$ 31.157 em 2020).

7. Outros Bens e Direitos

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

Mineirão São Luiz

Em maio de 2021 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, por meio do qual se comprometeu a adquirir um imóvel no estado do Maranhão. O ativo de varejo possui 8.767 m² de área construída locável localizado na Av. Jerônimo de Albuquerque, 260 - Angelim na cidade de São Luís, pelo valor total de R\$ 22.382, da forma a ser estabelecida em compromisso de venda e compra e escritura de compra e venda a serem celebradas entre o Fundo e a Vendedor.

FUNDO DE INVESTIMENTO 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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

8. 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\$ 80.408 (considerando a atualização do IPCA anual). A amortização do CRI iniciou-se em dezembro de 2020.

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

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

Em 31 de dezembro de 2021 o valor remanescete a pagar é de R\$ 7.422.

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

Em 31 de dezembro de 2021 o valor remanescete a pagar é de R\$ 7.560.

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

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

Em 31 de dezembro de 2021 o valor remanescete a pagar é de R\$ 20.785.

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

9. 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.

10. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Macroeconomicos 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 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.

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

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.

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.

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

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.

11. 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.

12. 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 6.312.090,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 107,7390 em 31 de dezembro de 2021.

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 31.12.2021	6,59%	539.580
De 01.01 a 31.12.2020	46,88%	298.553

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

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

13. 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:

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a despesa com taxa de administração foi de 1.143 (R\$ 675 em 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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

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

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.

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a despesa com taxa de consultoria foi de R\$1.402 (R\$ 398 em 2020).

14. 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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

c. Negociação de Cotas

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

15. 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.

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

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

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

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.

16. 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 13, o Fundo movimentou a conta corrente durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

17. 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.

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

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\$ 38.912 (R\$26.677 em 2020).

	2021		2020	
	Resultado Contábil	Valor (R\$/1000) Financeiro	Resultado Contábil	Valor (R\$/1000) Financeiro
Propriedades para investimento:				
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	44.368	43.455	31.157	31.157
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	92		29.535	
(+/-) Pagamento de Juros por obrigação de CRI	(3.637)	(3.637)	(5.876)	(3.570)
Resultado líquido de imóveis para renda	40.824	39.818	54.816	27.587
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez				
(+) Cotas de fundos de renda fixa	1.675	1.675	121	121
(+) Títulos públicos federais	123	123	49	49
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	1.798	1.798	170	170
Outras receitas/despesas				
(-) Auditoria e custódia	(46)	(12)	(46)	(11)
(-) Despesa de taxa de administração e consultoria	(2.546)	(2.262)	(1.073)	(909)
(-) Taxa de fiscalização CVM	(48)	(48)	(43)	(43)
(-) Despesas do sistema financeiro	(99)	(99)		-
(-) Taxas e Impostos	-	-	(502)	(502)
(-) Taxa de escrituração	(24)	(20)	(20)	(20)
(-) Despesas jurídicas	(169)	(169)	(493)	(493)
(+) Outras receitas	-	-	-	942
(-) Outras despesas	(372)	(372)	(216)	-
Total de outras receitas/despesas	(3.304)	(2.981)	(2.393)	(1.036)

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

Resultado contábil/financeiro líquido acrescido dos gastos de emissão de cotas	39.318	38.635	52.593	26.721
Rendimentos pagos		(38.912)		(26.677)
Total distribuído (**)		(38.912)		(26.677)
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa		100,72%		99,84%

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

22. 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.

23. Eventos Subsequentes

Após o exercício de 31 de dezembro de 2021 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

24. Diretor e Contador

Ernane Alves
Diretor

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

* * *