

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
SUCESPAR VAREJO**

CNPJ: 27.538.422/0001-71

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.**

Demonstrações contábeis no
período de 19 de dezembro (data de
início das operações) a 31 de
dezembro de 2019.

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

Demonstrações contábeis no período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Balanço Patrimonial	3
Demonstração do resultado	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	6
Notas explicativas às demonstrações contábeis	7

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 2019

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	2019	% PL	PASSIVO	2019	% PL
Ativo circulante	5.985	2,91	Circulante	35.345	17,20
Caixa e Equivalentes de Caixa	5.099	2,48	Participação societária a pagar	10	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	528	0,26	Outras contas a Pagar	24	0,01
Títulos e valores mobiliários			Aquisições imobiliárias a pagar	35.311	17,19
Cotas de Fudno de Renda Fixa	467	0,23	Obrigação na Cessão de Créditos	854	0,42
Aplicação - Itaú - CDB	61	0,03	Encargos a apropriar	(854)	(0,42)
Ativos financeiros de natureza imobiliária	358	0,17	Não Circulante	19.940	9,70
Contas a receber - Aluguéis	356	0,17	Obrigação na Cessão de Créditos	23.626	11,50
Contas a receber - Valores retidos	2	0,00	Encargos a apropriar	(7.722)	(3,76)
Ativo circulante	254.706	124,00	Retenção a liberar	4.036	1,96
Investimentos	254.706		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	205.406	100,00
Propriedades para investimento	138.061	67,21	Cotas integralizadas	205.000	99,80
Investimento (Sukces)	116.645	56,79	Reserva de lucros	406	0,20
TOTAL DO ATIVO	260.691	126,90	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	260.691	126,90

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

Período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	19.12.2019 a 31.12.2019
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	
Ativos financeiros de natureza imobiliária	608
Receita de Aluguéis	356
Resultado de Equivalencia Patrimonial	252
Outras receitas / (despesas)	(202)
Despesa com Taxa de Administração	(15)
Despesa com Taxa de Escrituração	(2)
Despesa com Taxa de Distribuição	(30)
Despesa com Consultoria Imobiliária	(7)
Despesas com securitizacao	(70)
Outras despesas / receitas	(78)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	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

Período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	Capital Social	Lucro Acumulado	Total
Saldo em 19 de dezembro de 2019	-	-	-
Integralização de cotas no período	205.000	-	205.000
Resultado líquido do período	-	406	406
Saldo em 31 de dezembro de 2019	205.000	406	205.406

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 DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO*Período de 19 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019**(Saldos em milhares de reais)*

	19.12.2019
	a 31.12.2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do exercício/período	406
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa	
Resultado de Equivalencia Patrimonial	(252)
Variação de ativos	
Títulos e valores imobiliários	(528)
Contas a receber - Aluguéis	(356)
Contas a receber - Valores retidos	(2)
Variação de passivos	
Participação societária a pagar	10
Outras contas a Pagar	24
Aquisições imobiliárias a pagar	35.311
Obrigações na Cessão de Créditos	23.626
Encargos a apropriar	(7.722)
Retenção a liberar	4.036
Caixa líquido das atividades operacionais	54.553
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Propriedades para investimento	(138.061)
Investimento (Sukces)	(116.393)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(254.454)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas no período	205.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	205.000
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	5.099
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	5.099
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	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 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 determinado, 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 a obtenção de renda, por meio de investimento, direta ou indiretamente, por meio da aquisição de cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário ou qualquer direito real permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil, na exploração comercial de empreendimentos preponderantemente nas áreas de lajes corporativas, educação e hospitais, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, mediante a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis"), além de poder buscar ganho de capital, conforme orientação do Gestor, por meio de compra e venda de Imóveis, cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário detentores de direitos reais sobre Imóveis.

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

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 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)

representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM no 472/08.

Essas demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 19 de dezembro de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019, pois o Fundo possui menos de 90 dias em operação, estando dispensado de ter suas demonstrações contábeis auditadas.

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.

Essas demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 19 de dezembro de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019, pois o Fundo possui menos de 90 dias em operação, estando dispensado de ter suas demonstrações contábeis auditadas.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

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 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. 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 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.

c. Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e 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 do resultado “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 valor justo, pois os investimentos realizados são propriedades para investimentos precificadas ao valor justo e com o objetivo de auferir renda de aluguel.

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 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)

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.

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 2019
Aplicação - Itaú - Fundo de Reserva	24
Aplicação - Itaú - Fundo de Despesas	443
Aplicação - Itaú - CDB	61
TOTAL	528

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 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 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.

Propriedades para investimento

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\$ 55.501, sendo R\$ 39.683 pago em 19 de dezembro de 2019, restando um saldo remanescente a pagar de R\$ 15.818.

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.

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 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)

O valor acordado nessa transação foi o montante de R\$ 45.399, sendo R\$ 32.460 pago em 19 de dezembro de 2019, restando um saldo remanescente a pagar de R\$ 12.938.

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.

O valor acordado na transação foi o montante de R\$ 37.160, sendo R\$ 26.569 pago em 19 de dezembro de 2019, restando um saldo remanescente a pagar de R\$ 10.591.

No período, o Fundo reconheceu a título de Receita de Aluguéis dessas propriedades o montante de R\$ 356.

6 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 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

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 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)

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.

Risco de sinistro

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

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 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)

integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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.

7 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.

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 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. 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.

8 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 2.050.000 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 100,19822 em 31 de dezembro de 2019.

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 19.12 a 31.12.2019	0,20%	204.965

9 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

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 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)

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\$ 100.000a 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, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 15.

b. Taxa de Consultoria e Performance

Pelos serviços de consultoria imobiliária será devida ao Consultor Imobiliário um valor variável sobre a Base de Cálculo, observados os percentuais abaixo previstos

Percentual sobre a Base de Cálculo	Faixa de Valor da Base de Cálculo
0,05% ao ano	Até R\$ 100.000
0,07% ao ano	De R\$ 100.000a R\$ 200.000
0,10% ao ano	De 200.000 a 500.000.000 00
0,12% ao ano	De R\$ 500.000 a R\$ 1.000.000
0,15% ao ano	Acima de R\$ 1.000.000.000,00

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 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)

Adicionalmente à remuneração acima indicada, o Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de performance qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º Dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo fundo ao Consultor Imobiliário, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

No período, a despesa com taxa de consultoria foi de R\$ 7.

10 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

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 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)

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.

11 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.

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 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)

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

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

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

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.

12 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 9, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

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 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 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 período não ocorreu distribuição de lucro caixa.

14 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.

15 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

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 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)

16 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.

17 Diretor e Contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

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

* * *