

Março de 2022

RELATÓRIO GERENCIAL

VSLH11 – VERSALHES RI FII

Cadastre-se no mailing: 

Contato:

 Rua Fidêncio Ramos, 195 – Cj. 31

 ri@rcap-asset.com.br

 +55 (11) 911.875.472

 [/r-cap-asset](#)

 [/rcap.asset](#)



OBJETIVO DO FUNDO

Proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimentos em ativos imobiliários, auferindo rendimentos e ganhos de capital advindos destes.

CNPJ

36.244.015/0001-42

TICKER

B3:VSLH11

CÓDIGO ISIN:

BRVSLHCTF008

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: Híbrido | Gestão: Ativa

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

16/12/2020

GESTOR

R Capital Asset Management Investimentos S.A.

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Vórtx DTVM

TAXA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO

PL ou Market Cap.	Taxa
Até R\$ 250 MM	1,00%
De R\$ 250 até 500 MM	0,95%
De R\$ 500 até 750 MM	0,90%
De R\$ 750 até 1.000 MM	0,85%
Acima de R\$ 1.000 MM	0,80%

TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder IPCA+4% a.a.

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DE RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês

R\$ 299,03 milhões

Patrimônio líquido

58.139

Número de cotistas

R\$ 0,116/cota

Rendimento do período

29.864.091

Cotas emitidas

R\$ 10,01

Cota patrimonial em 31/03/2022

R\$ 9,52

Cota de mercado em 31/03/2022

Estratégia

O Versalhes RI FII (VSLH11) é um fundo que investe primordialmente em papéis com lastro imobiliário (CRI) buscando sempre assimetria entre risco e retorno. De forma oportunística, o fundo avalia investimentos em *equities* e/ou outros fundos imobiliários que possuam estratégias complementares, mas limitando-se à 33% de seu patrimônio líquido.

Comentários do Gestor

Prezado(a) investidor(a)

O VSLH11 distribuiu R\$ 0,116/cota de dividendos referente ao resultado do mês de março, representando um *Dividend Yield* de 1,16% sobre a cota patrimonial, encerrada a R\$ 10,01 em 31/03/2022.

Em março, todos ativos pagaram as obrigações conforme previsto.

No mês, não houveram movimentações na carteira do Fundo. Assim, a equipe de gestão se empenhou no monitoramento mais minucioso nos ativos com nota 1, de acordo com a classificação do *Rating* na seção Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs do Anexo I – Modelo de Operação do Fundo presente neste relatório:

CRI Resort do Lago Park: O parque já está operando normalmente, ainda com um fluxo de pessoas abaixo do esperado, composto principalmente de cotistas do resort e *day-use* fornecido pela sala de vendas para atrair novos clientes. Apesar dessa composição de clientes não gerar receita considerável ao parque, colaboram na receita do A&B e divulgação. A carteira da operação segue em recuperação, reflexo da alteração da direção na comercialização e cobrança das cotas, porém segue muito abaixo do necessário para cobertura da PMT. Com o Fundo de Reserva já deteriorado, os sócios realizaram um aporte para cobertura da PMT do mês, além de suprir a necessidade de obra referente à primeira etapa. Os recebíveis de todos os blocos do empreendimento, bem como uma parte do lucro líquido do parque aquático, estão cedidos como garantia da operação.

CRI EDA: A lenta evolução em vendas líquidas positivas e contratos ativos no mês a mês é resultado do estoque atual da operação, composto majoritariamente por unidades de 3, 4 e 5 semanas, que possuem valor de venda mais alto e dificultam a aderência de classes com menor poder aquisitivo de manterem seus pagamentos adimplentes. Assim, a comercializadora redesenhou os produtos de forma a adequá-los a demanda por produtos mais acessíveis. Além disso, no final de 2021, foram realizados alguns trabalhos de revitalização das áreas comuns para oferecer uma melhor experiência aos atuais cotistas e futuros compradores. Dado o cenário de maior competição, em fev-22 foi contratado um novo gestor para a comercializadora, focado na reestruturação das equipes de venda e na busca e motivação de novos colaboradores.

Por fim, é importante ressaltar que a equipe de gestão segue desconsiderando a posição investida no RCap 1810 FoF FII para fins de cálculo da taxa de gestão. E, decidiu, a partir deste relatório, por detalhar as despesas do Fundo na DRE Gerencial.

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

- O resultado do exercício gerencial considera o lucro apurado no regime contábil por competência excluindo a marcação a mercado dos CRIs.

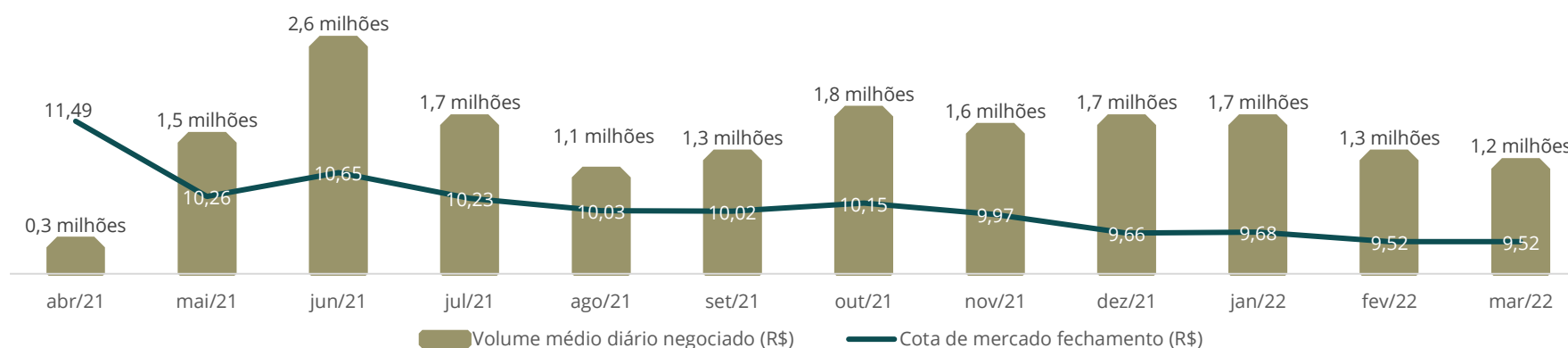
<i>R\$ mil</i>	out/21	nov/21	dez/21	2021	jan/22	fev/22	mar/22	2022
Total de Receitas	4.673	4.955	5.953	42.905	4.411	4.055	5.544	14.009
Resultado de Equities	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de CRIs	4.585	4.854	5.786	42.035	4.262	3.969	5.379	13.610
Juros	2.079	2.499	2.962	20.907	2.416	2.219	2.590	7.224
Correção Monetária	2.506	2.355	2.824	21.129	1.846	1.750	2.789	6.385
Negociação	-	-	-	-	-	-	-	-
Multa de Pré-Pagamento	29	-	-	240	-	-	-	-
Resultado de FIIs	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	88	100	168	870,5	149	86	165	400
Despesas do Fundo	(226)	(214)	(118)	(1.730)	(253)	(229)	(499)	(981)
Despesas com Controladores ¹	(199)	(189)	(67)	(1.267)	(245)	(223)	(248)	(716)
Outras Despesas ²	(27)	(25)	(51)	(463)	(8)	(6)	(8)	(22)
Taxa de Performance ³	-	-	-	-	-	-	(243)	(243)
Resultado	4.447	4.741	5.835	41.176	4.157	3.826	5.045	13.028
Distribuição	(4.236)	(3.145)	(3.572)	(31.046)	(3.285)	(3.584)	(3.464)	(10.333)
Var. Reserva de Lucros	212	1.596	2.263	10.130	872	242	1.581	2.695
Reserva de Lucro Acum.	6.059	6.271	7.867	10.130	11.002	11.245	12.825	12.825
Distribuição/cota	0,160	0,106	0,120	1,493	0,110	0,120	0,116	0,346
Dividend Yield Mensal ⁴	1,54%	1,08%	1,22%	14,97%	1,11%	1,21%	1,16%	3,48%

1. Incluem despesas com administração fiduciária, gestão, controladoria, custódia, e escrituração;
2. Incluem despesas com reguladores (CVM, ANBIMA), taxas, impostos ou contribuições governamentais e auditores independentes;
3. Provisionada mensalmente e paga no fim do semestre;
4. Calculado sobre a cota patrimonial no último dia útil do mês.

Rentabilidade do Fundo (Últimos 12 meses)

Período	Dividendos (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	Benchmark (IPCA+4%a.a.)	% Benchmark	% Benchmark Gross-up ²	% Taxa DI Gross-up ²
abr/21	0,170	1,70%	1,17%	145,3%	170,6%	952,1%
mai/21	0,170	1,69%	1,26%	134,1%	157,6%	735,7%
jun/21	0,094	0,95%	0,64%	148,4%	174,4%	359,2%
jul/21	0,110	1,10%	1,18%	93,2%	110,2%	359,9%
ago/21	0,150	1,51%	0,87%	173,6%	202,7%	412,3%
set/21	0,180	1,81%	1,29%	140,3%	165,1%	484,2%
out/21	0,150	1,54%	1,18%	130,5%	153,0%	369,9%
nov/21	0,110	1,12%	1,48%	73,0%	89,4%	223,6%
dez/21	0,120	1,22%	1,58%	77,2%	90,6%	186,1%
jan/22	0,110	1,11%	1,28%	86,7%	102,2%	179,2%
fev/22	0,120	1,21%	1,03%	117,6%	138,4%	187,2%
mar/22	0,116	1,16%	1,98%	58,3%	68,6%	146,4%
Últ. 12 meses	1,600	16,11% ³	14,95% ³	107,9%	126,9%	301,3%

Performance no Mercado Secundário (Desde o IPO)

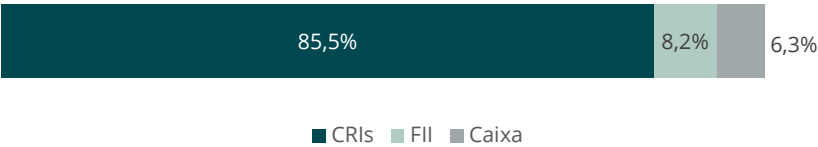


Notas:

1. Calculado sobre a cota de mercado no último dia útil do mês;
2. Para cálculo do gross up foi considerada a alíquota de 15% do Imposto de Renda;
3. A soma dos últimos 12 meses não considera o reinvestimento dos proventos distribuídos.

Alocação – Carteira

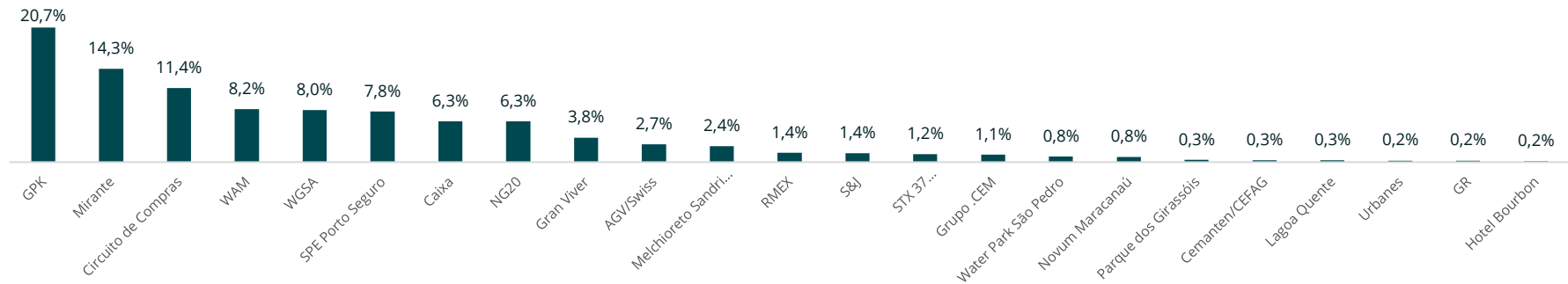
Por tipo de ativo



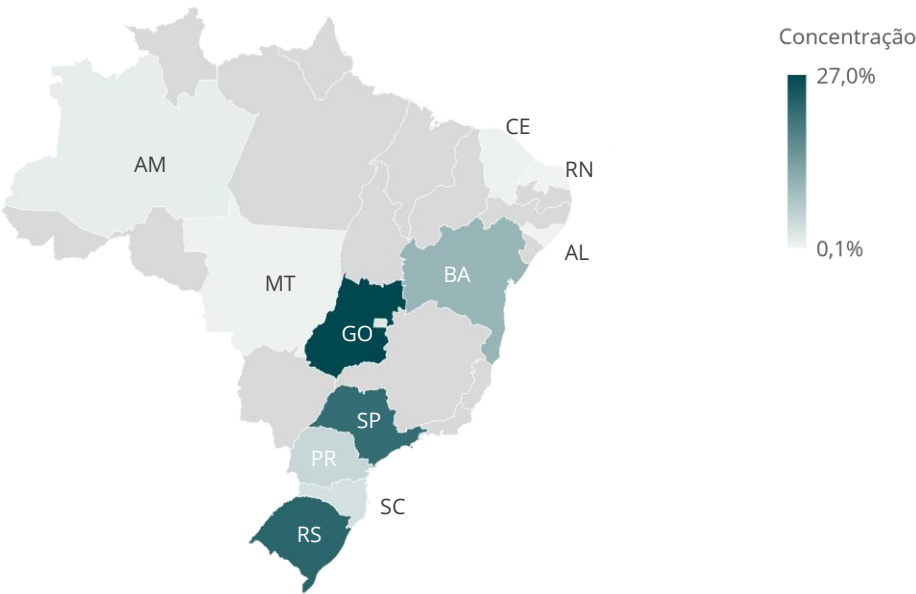
Por setor



Por contraparte (excl. Caixa)



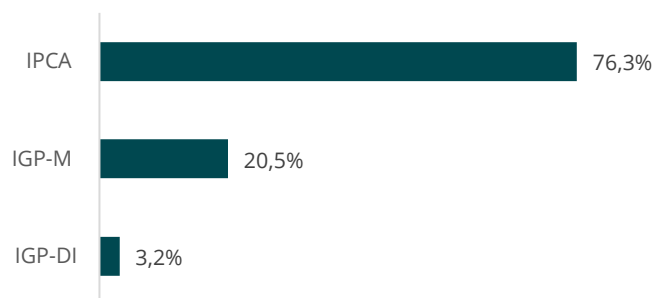
Concentração geográfica



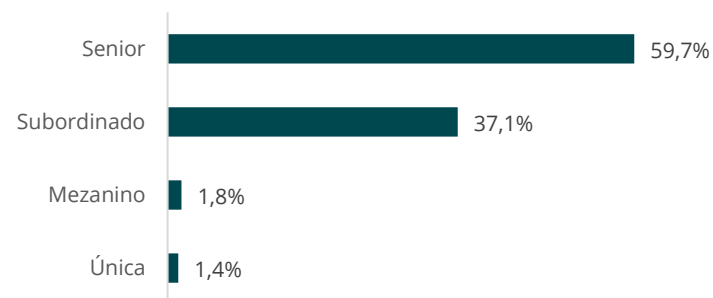
Alocação – CRIs

Indexador	Cupom médio curva	Prazo médio	Duration médio
IPCA	11,16% a.a.	5,3 anos	2,7 anos
IGP-M	14,41% a.a.	7,0 anos	2,4 anos
IGP-DI	8,39% a.a.	2,9 anos	1,7 anos
Média ponderada¹:	11,74% a.a.	5,6 anos	2,6 anos

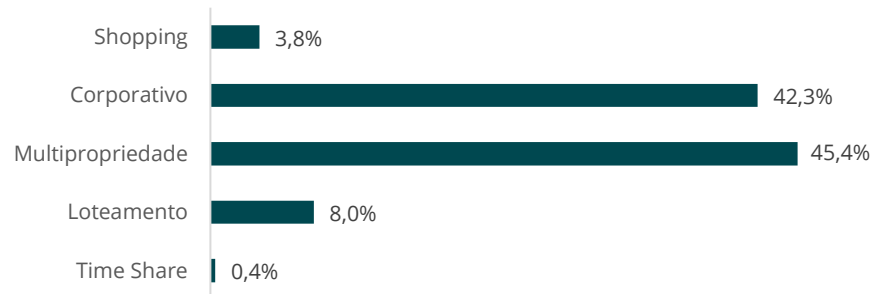
Por indexador ¹



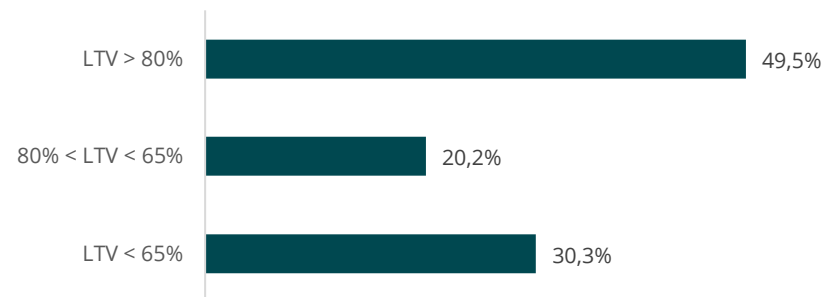
Por classe ¹



Por segmento ¹



Por Loan to Value ^{1 2}



Notas:

1. Apurado sobre o valor na curva dos ativos;
2. Não estão inclusos os CRIs do setor corporativo.

Portfólio – CRIs

CRI	Segm ¹	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ²	Obra Executada ²	Vendas ²	Inad. Acum. ²	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Quant.	Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL	Rating ⁴
									Atual ²	Limite	Atual ²	Limite					
Resort do Lago Park	M	Sr	IGP-M	13,00%	2,3	58%	23%	3,9%	45%	130%	68%	130%	32.140	37,58	36,45	12,19%	●
GPK	C	Sub	IPCA	11,50%	2,2	N/A	N/A	N/A	503%	150%	66%	Waiver	22.135	25,52	23,74	7,94%	●
WAM Holding	C	Sub	IPCA	12,56%	4,2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	21.257	24,07	21,71	7,26%	●
GPK II	C	Sr	IPCA	10,00%	2,6	N/A	N/A	N/A	313%	150%	N/A	N/A	19.638	21,33	20,59	6,89%	●
Eco Resort	M	Sr	IPCA	9,50%	2,7	100%	75%	2,3%	135%	105%	172%	105%	16.573	16,79	16,18	5,41%	●
Solar das Águas	M	Sr	IPCA	9,50%	1,9	100%	77%	5,5%	333%	130%	111%	110%	12.510	14,63	14,25	4,76%	●
OP Resort	M	Sr	IPCA	9,00%	2,4	100%	93%	2,4%	133%	110%	175%	110%	13.594	13,83	13,18	4,41%	●
OP Resort	M	Sub	IPCA	15,67%	2,3	100%	93%	2,4%	89%	110%	120%	110%	10.593	10,83	10,05	3,36%	●
Solar das Águas	M	Sub	IPCA	16,64%	1,7	100%	77%	5,5%	173%	130%	70%	110%	8.649	10,16	9,68	3,24%	●
GPK	C	Sr	IPCA	8,50%	1,8	N/A	N/A	N/A	503%	150%	66%	Waiver	9.092	10,21	9,65	3,23%	●
Circuito de Compras	S	Sr	IPCA	8,00%	1,7	100%	79%	6,6%	N/A	N/A	N/A	N/A	10.000	10,54	9,64	3,23%	●
Gran Viver	C	Sr	IPCA	11,00%	4,6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.000	6,29	6,73	2,25%	●
AGV	L	Sr	IGPDI	7,25%	1,7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	111	6,37	6,63	2,22%	●
Resort do Lago Park	M	Sub	IGP-M	23,00%	2,1	58%	23%	3,9%	28%	130%	47%	130%	5.640	6,49	6,44	2,15%	●
Brasil Parques	C	Sr	IPCA	9,25%	2,7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	5.466	5,87	5,79	1,94%	●
Melchiorretto	C	Sr	IPCA	8,50%	3,4	11%	84%	15,6%	691%	140%	283%	140%	5.250	5,23	5,10	1,70%	●

Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share, S = Shopping;
2. Valores com um mês de defasagem;
3. Em relação aos preços marcados na curva dos CRIs;
4. Confira a legenda do Rating na seção Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs do Anexo I – Modelo de Operação do Fundo presente neste relatório.

Portfólio – CRIs

CRI	Segm ¹	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ²	Obra Executada ²	Vendas ²	Inad. Acum. ²	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Quant.	Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL	Rating ⁴
									Atual ²	Limite	Atual ²	Limite					
Gran Viver	C	Sub	IPCA	15,20%	4,1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4.000	4,20	4,54	1,52%	●
Loteamentos Goias	L	Mez	IGP-M	13,00%	3,5	58%	97%	4,6%	74%	105%	74%	110%	3.774	4,62	4,14	1,38%	●
STX 37	C	Única	IPCA	14,00%	1,6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.500	3,51	3,59	1,20%	●
EDA	M	Sub	IGP-M	18,00%	2,4	100%	55%	2,2%	45%	120%	34%	120%	2.910	3,21	3,02	1,01%	●
Grupo Cem 32	L	Sr	IPCA	7,50%	3,1	N/A	92%	1,7%	132%	115%	173%	115%	3.875	3,24	2,81	0,94%	●
WAM Holding	C	Sr	IPCA	8,56%	2,2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.600	2,97	2,74	0,92%	●
Thermas São Pedro	M	Sub	IPCA	17,50%	2,6	43%	42%	3,5%	135%	115%	163%	110%	2.492	2,53	2,53	0,85%	●
Eco Resort	M	Sub	IPCA	14,50%	2,6	100%	75%	2,3%	90%	105%	118%	105%	2.520	2,58	2,53	0,85%	●
Recanto das Flores	L	Sub	IPCA	13,00%	2,7	98%	99%	2,6%	155%	120%	158%	120%	2.861	2,44	2,40	0,80%	●
Melchiorretto	C	Sub	IPCA	13,60%	3,1	11%	84%	15,6%	691%	140%	283%	140%	2.250	2,25	2,18	0,73%	●
Brasil Parques	C	Sub	IPCA	10,50%	3,0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.050	2,20	2,17	0,72%	●
AGV	L	Sub	IGPDI	14,00%	1,7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	19	1,29	1,56	0,52%	●
EDA	M	Sr	IGP-M	10,00%	2,6	100%	55%	2,2%	133%	120%	87%	120%	1.176	1,26	1,25	0,42%	●
Cemara II	L	Sub	IPCA	15,12%	3,8	98%	96%	2,9%	127%	120%	136%	120%	950	0,93	0,89	0,30%	●
Jardins da Lagoa	M	Sr	IGP-M	10,47%	2,1	93%	38%	3,9%	178%	120%	437%	120%	1.050	0,85	0,85	0,28%	●
Wyndham	TS	Sub	IPCA	17,50%	0,9	100%	N/A	7,4%	159%	120%	369%	120%	1.314	0,72	0,67	0,22%	●

Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share, S = Shopping;
2. Valores com um mês de defasagem;
3. Em relação aos preços marcados na curva dos CRIs;
4. Confira a legenda do Rating na seção Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs do Anexo I – Modelo de Operação do Fundo presente neste relatório.

Portfólio – CRIs

CRI	Segm ¹	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ²	Obra Executada ²	% Vendas ²	Inad. Acum. ²	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Quant.	Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL	Rating ⁴
									Atual ²	Limite	Atual ²	Limite					
União do Lago	L	Sr	IPCA	8,25%	4,2	100%	95%	9,1%	389%	130%	423%	130%	765	0,73	0,65	0,22%	●
Grupo Cem 32	L	Mez	IPCA	10,50%	2,9	N/A	92%	1,7%	107%	115%	141%	115%	677	0,58	0,53	0,18%	●
Urbanes Santa Maria	L	Sr	IPCA	9,00%	2,3	100%	81%	2,2%	244%	115%	262%	115%	500	0,43	0,50	0,17%	●
Bourbon	TS	Sub	IGP-M	16,70%	0,9	N/A	N/A	15,0%	227%	120%	398%	120%	800	0,49	0,48	0,16%	●
União do Lago	L	Sub	IPCA	12,08%	4,0	100%	95%	9,1%	259%	130%	292%	130%	327	0,32	0,29	0,10%	●
Urbanes Santa Maria	L	Sub	IPCA	11,00%	2,3	100%	81%	2,2%	181%	115%	194%	115%	166	0,14	0,17	0,06%	●
				11,74%	2,6									267,24	256,27	85,7%	

Portfólio – Fundos

Fundo	Tipo	Segmento	Montante Investido (R\$ MM)	Quantidade de Cotas	Posição (R\$ MM)	% do PL
XBXO11 – RCap 1810 FoF	FII	Shopping	R\$ 24.500.000,0	245.000	R\$ 24.500.000,0	8,19%

Clique aqui para acessar o último **Relatório Gerencial** do **XBXO11 – R Cap 1810 FoF**



Obs: Não há incidência de taxa de gestão sobre a parcela do patrimônio líquido referente ao **XBXO11 – R Cap 1810 FoF FII**.

Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share, S = Shopping;
2. Valores com um mês de defasagem;
3. Em relação aos preços marcados na curva dos CRIs;

4. Confira a legenda do **Rating** na seção Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs do Anexo I – Modelo de Operação do Fundo presente neste relatório.

Portfólio Detalhado – CRIs

Resort do Lago Park – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 19L0882537, 19L0882538, 19L0882539; [Sub.] 19L0882549



Segmento: Resort Multipropriedade
Localização: GO
Vencimento: 20/02/2029
Cupom: IGP-M + 13,00% a.a.
 IGP-M + 23,00% a.a.
Rating: brB+ (Austin)
 brB (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança e coobrigação das pessoas físicas sócias do empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das quotas da SPE;
- ✓ Fundo de reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e
- ✓ Fundo de obra.

Comentários:

As vendas líquidas do mês mais uma vez foram positivas, no entanto ainda abaixo do ritmo necessário para cobertura da PMT. Com foco na reestruturação das equipes de venda, o diretor de comercialização e cobrança foi alterado. Seguindo a medida de apresentar um diferencial à concorrência da praça, foi decidido pela inserção de brinquedos mais radicais e apelativos ao público alvo do empreendimento.

GPK – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 20H0225977, 20H0225978; [Sub.] 20H0225980, 20H0225981



Segmento: Lazer e Turismo
Localização: Múltiplas
Vencimento: 20/07/2025
Cupom: IPCA + 8,50% a.a.
 IPCA + 11,50% a.a.
Rating: brBBB+ (Austin)
 brBB (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança das pessoas físicas sócias da devedora;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da cedente;
- ✓ Aval da Brasil Parques S.A; e
- ✓ Fundo de obra.

Comentários:

Conforme definido em Assembleia de Investidores realizada no início de julho/21, não será observado o enquadramento da Razão de Saldo Devedor até março de 2022.

WAM Holding – Subordinada

IF: 20L0505084



Segmento: Lazer e Turismo
Localização: Múltiplas
Vencimento: 20/12/2027
Cupom: IPCA + 12,56% a.a.
Rating: brBB (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária da receita das empresas do grupo, dos recebíveis atuais e futuros de um empreendimento, excedente mensal de sete empreendimentos performados e de mais sete novos empreendimentos;
- ✓ Fiança das principais pessoas físicas e jurídicas sócias e administradores da devedora;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da cedente e empresas controladas;
- ✓ Fundo de reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) do CRI; e
- ✓ Fundo de obra

Portfólio Detalhado – CRIs

GPk II – Sênior

IF: 21G0064620



Segmento: Lazer e Turismo

Localização: Múltiplas

Vencimento: 20/07/2026

Cupom: IPCA + 10,00% a.a.

Rating: brBBB (SR Rating)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Cessão fiduciária do excedente mensal dos empreendimentos que levantarem recursos via CRI; e
- ✓ Alienação fiduciária das ações da cedente e dos empreendimentos que constituírem garantias das operações.

Eco Resort – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21H0042097; [Sub.] 21H0042096



Segmento: Resort Multipropriedade

Localização: Caldas Novas - GO

Vencimento: 20/07/2029

Cupom: IPCA + 9,50% a.a.
IPCA + 14,50% a.a.

Rating: brA- (SR Rating)
brBB+ (SR Rating)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis lastro atuais e oriundos de vendas futuras;
- ✓ Fiança, constituída por todos os acionistas pessoas jurídicas da cedente;
- ✓ Alienação fiduciária da totalidade das ações da cedente;
- ✓ Alienação fiduciária de imóvel pertencente à *Eldorado Empreendimentos Turísticos LTDA*, com valor de liquidação forçada de R\$ 12,72 milhões;
- ✓ Hipoteca do empreendimento.

Comentários:

As vendas líquidas seguem expressivas frente ao estoque disponível. O total de recebimentos do mês apresentaram uma leve redução em relação a jan-22, sobretudo por conta do menor recebimento de parcelas adimplentes e de parcelas antecipadas. Como fev-22 teve menos dias úteis por conta do feriado de Carnaval, parte do fluxo previsto para o final do mês foi recebido apenas em 02/mar e impactará os indicadores apurados no relatório de mar-22.

Solar das Águas – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 19K1139243; [Sub.] 19K1139247, 19K1139248



Segmento: Resort Multipropriedade

Localização: Olímpia – SP

Vencimento: 20/11/2025

Cupom: IPCA + 9,50% a.a.
IPCA + 16,64% a.a.

Rating: BrBB+ (Austin)
BrBB- (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da cedente;
- ✓ Fundo de reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e
- ✓ Fundo de obra.

Comentários:

As vendas líquidas no mês foram positivas, sendo as frações desmembradas, com menor número de semanas, responsáveis por 50% destas vendas. Apesar de sua contribuição para o resultado de vendas líquidas, estas possuem menor valor agregado quando comparadas a frações de maiores períodos. Vale ressaltar que o Fundo de Reserva da operação está congelado desde a última integralização e sendo majorado no mês a mês, suavizando a recomposição necessária até o fim da carência.

Portfólio Detalhado – CRIs

OP Resort – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21G0511750; [Sub.] 21G0511751



Segmento: Resort Multipropriedade

Localização: BA

Vencimento: 22/01/2029

Cupom: IPCA + 9,00% a.a.
IPCA + 15,67% a.a.

Rating: brA- (SR Rating)
brBB+ (SR Rating)

Garantias:

- ✓ Alienação fiduciária da cotas da cedente;
- ✓ Fiança dos sócios pessoa jurídica; e
- ✓ Cessão fiduciária dos créditos atuais e futuros do empreendimento.

Comentários:

No mês a carteira apresentou vendas líquidas negativas. Dado que a carteira possui poucas frações em estoque, distratos unilaterais são comuns e provocam volatilidade no resultado das vendas. O desenquadramento da razão de garantia do fluxo mensal da subordinada gerou a necessidade de uma amortização extraordinária de reenquadramento paga em mar-22.

Circuito de Compras – Sênior

IF: 20G0684776



Segmento: Shopping Center

Localização: SP

Vencimento: 20/06/2025

Cupom: IPCA + 8,00% a.a.

Rating: brA- (SR Rating)

Garantias:

- ✓ Alienação de 90% das ações da devedora;
- ✓ Seguro performance da obra cobrindo 30% do valor residual da obra;
- ✓ Cessão fiduciária da conta vinculada dos recebíveis do empreendimento;
- ✓ Cessão fiduciária dos créditos decorrentes dos contratos atípicos de promessa de cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento comercial; e
- ✓ Fundo reserva.

Gran Viver II – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21J0989453; [Sub.] 21J0989842



Segmento: Loteamento Residencial

Localização: MG

Vencimento: 20/10/2032

Cupom: IPCA + 11,00% a.a.
IPCA + 15,20% a.a.

Rating: -

Garantias:

- ✓ Alienação fiduciária de 100% das ações da Gran Viver Urbanismo S/A;
- ✓ Fundo de liquidez; e
- ✓ Fundo de reserva.

Portfólio Detalhado – CRIs

AGV – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 13C0041672; [Sub.] 13C0041677



Segmento: Loteamento Residencial
Localização: AM, DF e SP
Vencimento: 28/02/2025
Cupom: IGPD + 7,25% a.a.
 IGPD + 14,00% a.a.
Rating: brBBB+ (Austin)
 brBB+ (Austin)

Garantias:

- ✓ Fiança dos garantidores;
- ✓ Alienação fiduciária dos créditos imobiliários;
- ✓ Fundo de reserva;
- ✓ Fundo de obras; e
- ✓ Créditos imobiliários adicionais ao necessário para o cumprimento das obrigações.

Brasil Parques – A e B

IF: [Sr.] 21H0769214; [Sub.] 21H0769216



Segmento: Parques e Lazer
Localização: Múltiplos
Vencimento: 20/08/2026
Cupom: IPCA + 9,25% a.a.
 IPCA + 10,50% a.a.
Rating: Em Análise

Garantias:

- ✓ Fiança dos empreendimentos: Arc Big Eye Parques Temáticos e de Diversão Ltda. e Gramado Promoção de Vendas Ltda. ("GPV");
- ✓ Cessão fiduciária de 100% da receita dos empreendimentos da devedora;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da devedora; e
- ✓ Alienação fiduciária dos imóveis que constituírem garantias da operação.

Melchiorretto – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21F1150243; [Sub.] 21F1150247



Segmento: Loteamento Residencial
Localização: SC
Vencimento: 20/07/2028
Cupom: IPCA + 8,50% a.a.
 IPCA + 13,50% a.a.
Rating: -

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros dos empreendimentos;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da Melchiorretto Sandri e das cotas das SPEs dos empreendimentos-alvo; e
- ✓ Fiança dos sócios.

Comentários:

Com a redução de 1,5 pontos percentuais, a inadimplência acumulada vem apresentando queda ao longo dos últimos meses, principalmente pelas parcelas com financiamento bancário ligadas a um dos empreendimentos. As mesmas vêm sendo tratadas de forma individual para liberação de crédito do cliente ou renegociação.

Portfólio Detalhado – CRIs

Loteamento Goiás – Mezanino

IF: 20F0736291



Segmento: Loteamento
Localização: GO
Vencimento: 20/06/2029
Cupom: IGP-M + 13,00% a.a.
Rating: brB (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos;
- ✓ Alienação fiduciária das quotas de companhia;
- ✓ Fundo de reserva no valor dos dois próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e
- ✓ Fundo de obras.

Comentários:

As vendas líquidas do mês foram positivas pelo quinto mês consecutivo. O VP dos créditos seguiu a tendência de crescimento dos últimos meses, apesar de ainda não ter sido o suficiente para enquadrar a Razão de Saldo Devedor. Apesar disso, a Razão de Fluxo Mensal da operação encerrou o mês com leve melhora devido a uma menor parcela de juros em mar-22.

STX - Única

IF: 22A0896533



Segmento: Hotelaria
Localização: RJ, DF E SP
Vencimento: 20/01/2024
Cupom: IPCA + 14,00% a.a.
Rating: -

Garantias:

- ✓ Aval STX Desenvolvimento Imobiliário S.A., a própria incorporadora;
- ✓ Aval ST Participações S.A., que é a holding patrimonial da STX;
- ✓ Aval STI Gestão de Empreendimentos S.A., empresa responsável pela gestão dos projetos;
- ✓ Promessa de alienação fiduciária de 10 unidades da STX SPE 25 Desenvolvimento Imobiliário S.A.; e
- ✓ Alienação fiduciária do terreno.

EDA – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 19J0713616; [Sub.] 19J0713620



Segmento: Resort Multipropriedade
Localização: GO
Vencimento: 20/09/2027
Cupom: IGP-M + 10,00% a.a.
 IGP-M + 18,00% a.a.
Rating: brB- (Austin)
 brCCC (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e das vendas futuras;
- ✓ Fiança dos sócios pessoas físicas em empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das quotas do contratante;
- ✓ Alienação fiduciária do empreendimento; e
- ✓ Fundo de reserva no valor dos dois próximos pagamentos (PMT) dos CRI.

Comentários:

Há dificuldade de vendas pelo perfil do estoque da operação, que contempla frações com mais semanas e dificulta a adimplência do público com menor poder aquisitivo. A reestruturação da equipe de vendas sob nova gestão busca mais eficiência na definição e abordagem do público-alvo.

Portfólio Detalhado – CRIs

Grupo CEM 32 – Sênior e Mezanino

IF: [Sr.] 20D1003071; [Mez.] 20D1003076



Segmento: Loteamento
Localização: SP e GO
Vencimento: 20/05/2030
Cupom: IPCA + 7,50% a.a.
 IPCA + 10,50% a.a.
Rating: brA- (Austin)
 brBBB- (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos;
- ✓ Alienação fiduciária das quotas de companhia;
- ✓ Fundo de reserva no valor dos dois próximos pagamentos (PMT) dos CRI; e
- ✓ Fundo de obras.

Thermas São Pedro – Subordinada

IF: 21J0856224



Segmento: Resort Multipropriedade
Localização: SP
Vencimento: 20/04/2029
Cupom: IPCA + 17,50% a.a.
Rating: brBB (SR Rating)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança dos sócios do empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das cotas da cedente; e
- ✓ Hipoteca do empreendimento.

Recanto das Flores – Subordinada

IF: 20F0851407, 20F0851408, 20F0851409, 20F0851410



Segmento: Loteamento
Localização: CE
Vencimento: 20/08/2029
Cupom: IPCA + 8,50% a.a.
 IPCA + 13,00% a.a.
Rating: brBB- (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos;
- ✓ Alienação fiduciária das quotas de companhia;
- ✓ Fundo de reserva no valor dos dois próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e
- ✓ Fundo de obras.

Portfólio Detalhado – CRIs

Cemara II – Subordinada

IF: 19L0882762, 19L0882763



Segmento: Loteamento

Localização: SP

Vencimento: 20/06/2032

Cupom: IPCA + 15,12% a.a.

Rating: brBB- (Austin)

Garantias:

- ✓ Fundo de reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI;
- ✓ Fundo de obra;
- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da comercialização das unidades do empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária de quotas das cedentes; e
- ✓ Coobrigação das cedentes.

Jardins da Lagoa – Sênior

IF: 21D0057483



Segmento: Resort Multipropriedade

Localização: GO

Vencimento: 20/12/2027

Cupom: IGP-M + 10,47% a.a.

Rating: brBBB (SR Rating)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das quotas da cedente;
- ✓ Fundo de reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) do CRI; e
- ✓ Fundo de obra.

Wyndham – Subordinada

IF: 20H0206728



Segmento: Time Share

Localização: Múltiplos

Vencimento: 20/07/2024

Cupom: IPCA + 17,50% a.a.

Rating: brB (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Aval das pessoas jurídicas sócias do empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da cedente;
- ✓ Fundo de reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e
- ✓ Fundo de obra.

Portfólio Detalhado – CRIs

União do Lago – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21A0796003; [Sub.] 21A0796004



Segmento: Loteamento
Localização: MT
Vencimento: 20/12/2027
Cupom: IPCA + 8,25% a.a.
 IPCA + 12,08% a.a.
Rating: brA- (Austin)
 brBB+ (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da comercialização das unidades do empreendimento (créditos não elegíveis e de vendas futuras);
- ✓ Alienação fiduciária da totalidade das quotas da desenvolvedora do empreendimento; e
- ✓ Fiança, dos sócios pessoas físicas da desenvolvedora do empreendimento.

Urbanes Santa Maria – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21D0503170; [Sub.] 21D0503171



Segmento: Loteamento
Localização: RS
Vencimento: 20/04/2028
Cupom: IPCA + 9,00% a.a.
 IPCA + 11,00% a.a.
Rating: brA- (SR Rating)
 brBB+ (SR Rating)

Garantias:

- ✓ Fiança dos sócios pessoas físicas;
- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras do empreendimentos;
- ✓ Alienação fiduciária das unidades do empreendimento *Bauhaus*;
- ✓ Alienação fiduciária da matrícula mãe dos empreendimentos *Cidade Universitária* e *Schons*;
- ✓ Fundo de reserva (2 PMTs); e
- ✓ Fundo de obras.

Bourbon – Subordinada

IF: 20I0596271, 20I0596272



Segmento: Time Share
Localização: PR e SP
Vencimento: 20/07/2024
Cupom: IGP-M + 16,70% a.a.
Rating: brBB- (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária de créditos;
- ✓ Alienação fiduciária de cotas;
- ✓ Aval nas CCBs; e
- ✓ Fundo de reserva.

Comentários:

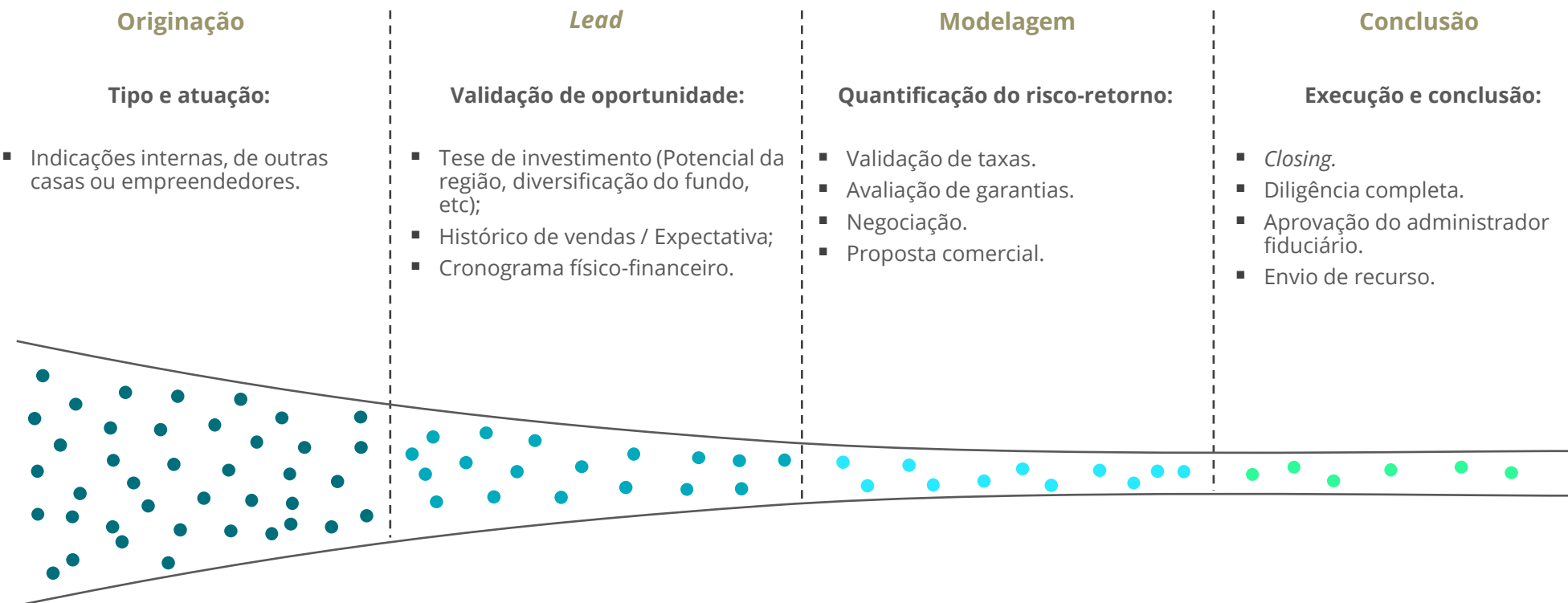
Parte significativa da carteira é cobrada via cartão de crédito, o que mitiga o risco de inadimplência. Contudo, há descasamento entre a data de vencimento da parcela e a data do efetivo recebimento na conta. Assim, os recebimento de cartões são classificados como “em atraso”, inflando a inadimplência acumulada.

ANEXO - 1

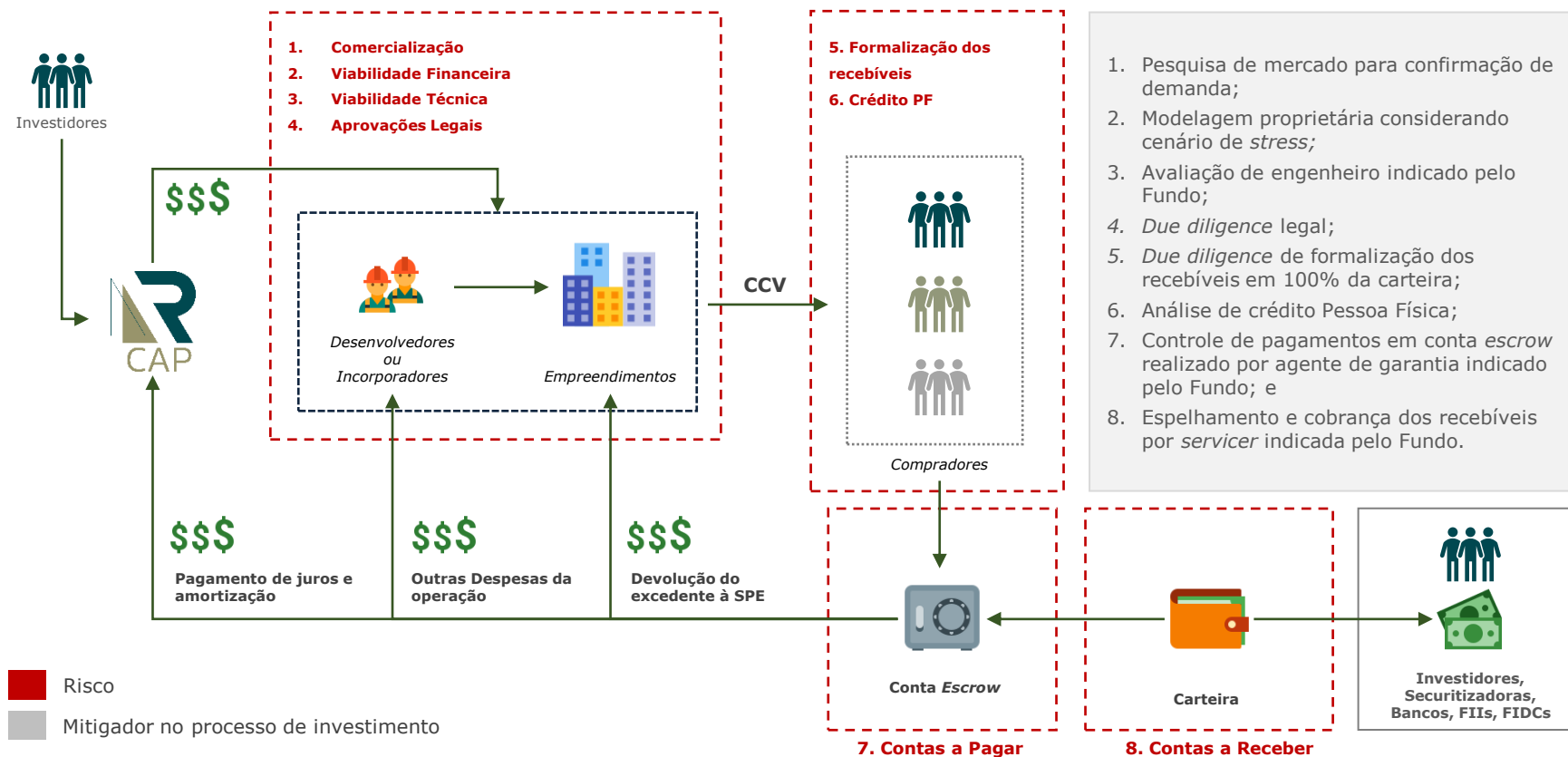
MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



Processo de Escolha de Projetos (CRI)

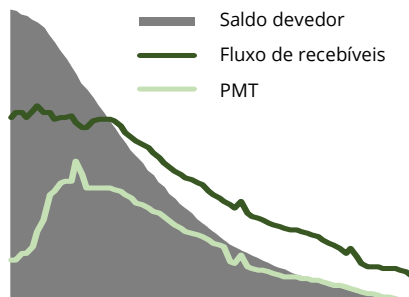


Processo de Gestão de CRI



Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs

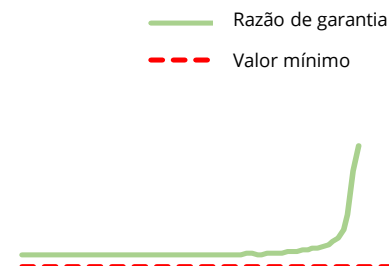
Evolução do Investimento



Cobertura das PMTs



Cobertura da Garantia



Principais indicadores monitorados ¹

Evolução do Investimento		Acompanhamento Visual dos Indicadores de Risco	
Processo	Indicador de Risco	Conforme planejado/esperado Requer acompanhamento mais próximo, desenho do plano de mitigação de risco Implantação de plano de ação	
Fluxo financeiro	Razão do saldo devedor e razão do fluxo (PMTs), Total do faturamento esperado vs recebido (%)		
Acompanhamento do Ativo			
Processo	Indicadores de Risco		
Status do empreendimento	Obras, vendas, índice de inadimplência (aging), LTV		

Notas:

(1) Os indicadores podem variar de acordo com o tipo (setor) de CRI

Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs

Rating

Baseado no desempenho dos indicadores monitorados e da avaliação interna da equipe de Risco, a Rcap emite um rating interno, que é a classificação interna de risco atribuído ao CRI.

Metodologia de cálculo

Abaixo está a lista de indicadores considerados na avaliação de cada tipo de ativo do fundo e os valores utilizados nas suas respectivas avaliações. Para o rating final é considerado a média ponderada entre os indicadores e a avaliação discricionária do ativo, realizada pela área de risco (Notas 1, 3 e 5).

CRI

Pontos	Inadimplência	Razão PMT	Razão Saldo Devedor	Faturamento
5	< 5%	Enquadrada	Enquadrada	>= 100%
3	5% < x < 15%	Desenquadrada, mas > 100%	Desenquadrada, mas > 100%	90% < x < 100%
1	> 15%	< 100%	< 100%	< 90%

Escala de Rating

De acordo com a avaliação final do rating de risco, algumas ações são tomadas para que a performance do ativo permaneça dentro do esperado.

- Ativo com performance conforme planejada/esperada ou melhor
- Ativo requer acompanhamento mais próximo, discussão sobre *gaps* e possíveis ações pontuais a serem implementadas
- Ativos com problemas que requerem o desenho e implantação de plano de ação estruturado

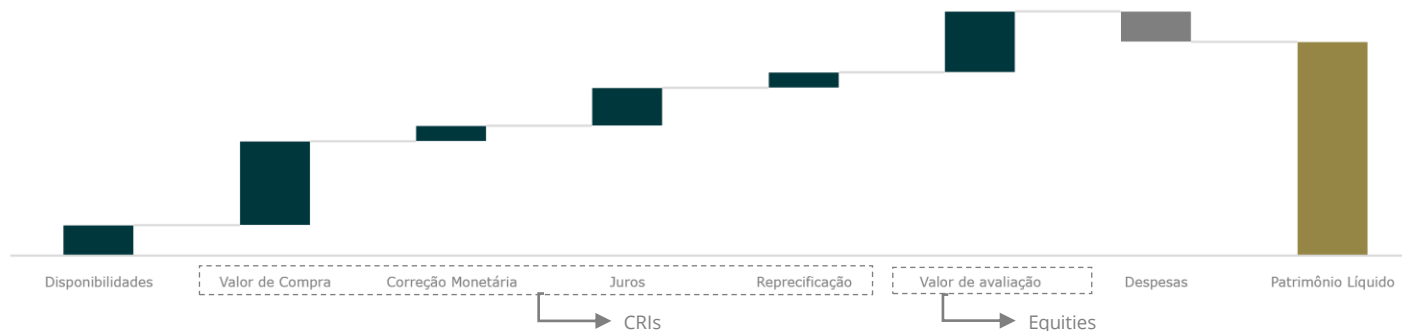
GLOSSÁRIO

CRI:	Certificado de recebíveis imobiliários	P/VP:	Cota de mercado dividido pela cota patrimonial
<i>Dividend Yield:</i>	Métrica de rentabilidade das distribuição de lucros (distribuição de rendimentos / valor da cota)	<i>Rating:</i>	Do inglês: Classificação. Representa a avaliação do risco de crédito de um determinado ativo
<i>Duration:</i>	Medida de sensibilidade do preço à mudança da taxa de juros de um instrumento de dívida. Pode também representar o prazo médio até o detentor de um título irá recuperar o investimento feito ao adquirir o papel	Razão PMT:	Somatória dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI
<i>Equity:</i>	Modalidade de investimento em que ativos são detidos por meio de participação em uma sociedade.	Razão do Saldo Devedor:	Somatória do valor presente das parcelas futuras dos direitos creditórios elegíveis considerando também a cauda da carteira (ou seja, a parte que vence após o prazo da operação), dividido pelo saldo devedor da operação, líquido de Fundo de Reserva quando aplicável
<i>Fee:</i>	Taxa cobrada sobre o serviço prestado	SPE:	Sociedade de Propósito Específico, é um formato de organização empresarial pelo qual se constitui uma nova empresa de sociedade anônima ou limitada para projetos específicos de empreendimentos coletivos. Sua fundamentação legal é a Lei Complementar nº 128/2008
<i>Gross-up:</i>	Cálculo que desconta o efeito de impostos em valores brutos de investimentos para chegar aos valores líquidos	Taxa de Distrato:	Total de cotas canceladas / total de cotas vendidas
IFIX:	Indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da BM&F BOVESPA. Fonte dos dados coletados: B3, Bovespa e Anbima	Taxa DI:	Taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos
Índice de Inadimplência:	Valores vencidos da carteira / valor total da carteira	<i>Timeshare:</i>	Contrato por um período determinado para uso e gozo do bem
Multipropriedade:	É uma forma de copropriedade regulamentada no Código Civil, Art. 1.358-C da Lei 13.777 de 2018: “É o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo registrado em matrícula, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da propriedade imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada”	UH:	Unidade habitacional
Pipeline:	Portfólio de projetos (atuais, novos e suas respectivas fases)	Vendas Líquidas:	Quantidade de total de cotas vendidas excluindo cancelamentos
PMT:	Representa o valor da parcela de um empréstimo, sendo amortização + juros	VGv:	Valor geral de vendas
POC:	<i>Percentage of Completion</i> - método de cálculo para reconhecimento de receita que ocorre conforme evolução de obra	YoY:	<i>Year over Year</i> , comparação do ano atual contra o ano anterior

FAQ (Perguntas frequentes)

Como é calculado o valor patrimonial?

O Valor Patrimonial do fundo é calculado pela soma das disponibilidades e valor de mercado dos CRIs e *equities* menos despesas:



• **Disponibilidades:** Valores em conta corrente, investidos em Tesouro Selic (antiga LFT) ou Fundo de Renda Fixa referenciado DI;

• **CRIs:**

• **Valor de Compra:** Quantia desembolsada para a compra dos CRIs;

• **Correção Monetária:** Correção do valor nominal dos CRIs devido aos índices de inflação (IPCA ou IGP-M a depender do CRI);

• **Juros:** Receitas provenientes do cupom pré fixado dos CRIs;

• **Reprecificação (MaM):** Variação teórica dos preços dos papéis aplicado pela Administradora. Como curva teórica livre de risco, a Vórtx utiliza o fechamento da NTN-B, de vencimento mais próximo do *duration* do CRI. Pode ser positiva ou negativa.

• **Equities:**

• **Valor de avaliação:** Existem três métodos para a avaliação de *equities*: 1) Método de custo, soma de todo valor investido; 2) MEP – Método de Equivalência Patrimonial, que consiste em atualizar o valor investido somando-se lucro ou prejuízo; 3) Laudo, que consiste na estipulação do valor do ativo através de uma avaliação realizada por empresa especializada;

• **Despesas:** Provisões como taxas de administração, escrituração, gestão, entre outras.

É obrigatória a participação dos cotistas nas Assembleias?

A participação dos cotistas não é obrigatória, porém é recomendada.

Como faço para me cadastrar no mailing do fundo?

Basta acessar o site: <https://www.rcap-asset.com.br/ mailing> e preencher o formulário.

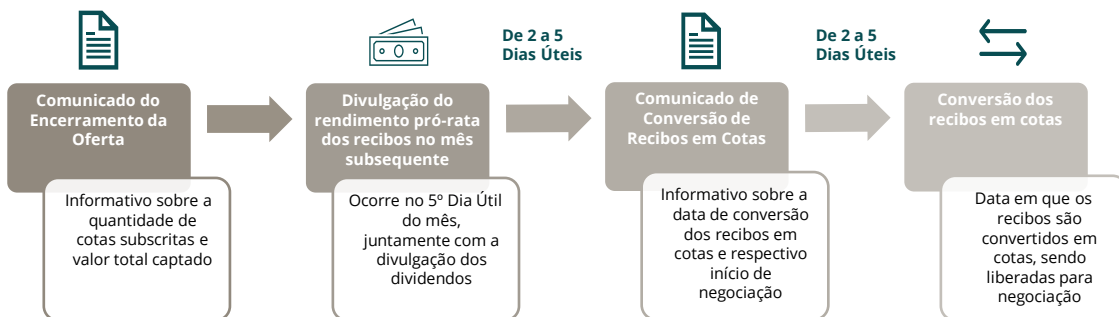
Se preferir, é possível acessar os documentos no link [VSLH11](#), do canal oficial do Fundos NET da B3.

FAQ (Perguntas frequentes)

Onde encontrar o informe de rendimentos para declaração de imposto de renda anual?

O informe de rendimento referente ao ano anterior é de responsabilidade do Administrador do fundo, Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., caso não tenha recebido nenhum email sobre, basta enviar sua solicitação para contato@vortex.com.br.

Quando os recibos oriundos das ofertas se transformam em cotas?



Quais são as condições para isenção de Imposto de Renda?

O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, caso observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

DISCLAIMER

Material meramente informativo destinado aos cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação.

Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais.

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.

