

Maio 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\$ 309,77 milhões

Patrimônio líquido

66.281

Número de cotistas

R\$ 0,12/cota

Rendimento do período

29.864.091

Cotas emitidas

R\$ 10,37

Cota patrimonial em 31/05/2022

R\$ 9,23

Cota de mercado em 31/05/2022

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\$ 0,12/cota de dividendos referente ao resultado do mês de maio, representando um *Dividend Yield (DY)* de 1,16% sobre a cota patrimonial, encerrada a R\$ 10,37 em 31/05/2022. Vale ressaltar que o *DY* sobre a cota média de ingresso do período (R\$9,10) é de 1,32%.

No mês, não houveram movimentações na carteira do Fundo, sendo a única alteração o pré-pagamento das 1.050 unidades do *CRI Jardins da Lagoa* e, como consequência, o recebimento da multa de 2% sobre o saldo devedor da operação

Com relação ao portfólio de CRIs, em abril, as vendas apresentaram avanço considerável, consequência dos feriados prolongados e respectivo aumento de fluxo de turistas nas regiões, resultando em um aumento de 2 pontos percentuais da média ponderada sobre o patrimônio líquido referente apenas a estes ativos excluindo os de classificação corporativo e de *time-share*.

Em maio, todos ativos pagaram as obrigações conforme previsto. É importante ressaltar que 41,6% do patrimônio líquido possui carência de amortização, ocasionando no “acruo” da correção monetária no saldo devedor dos CRIs, a ser paga após o período de carência.

Por fim, como evento subsequente, com o intuito de alinhar com os interesses dos cotistas, a equipe de gestão decidiu por renunciar, caso for devida, da cobrança de 90% do valor da taxa de performance do primeiro semestre de 2022. A provisão da taxa de performance divulgada na DRE da próxima página não inclui a abdicação e será inserida no próximo relatório gerencial, após conclusão de sua apuração.

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

- O resultado do exercício gerencial considera o lucro apurado por regime contábil por competência, excluindo os efeitos da marcação a mercado dos CRIs.

<i>R\$ mil</i>	nov/21	dez/21	2021	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	2022
Total de Receitas	4.955	5.953	42.905	4.411	4.055	5.544	5.625	6.429	26.063
Resultado de Equities	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de CRIs	4.854	5.786	42.035	4.262	3.969	5.379	5.479	6.079	25.168
Juros	2.499	2.962	20.907	2.416	2.219	2.590	2.262	1.950	11.437
Correção Monetária	2.355	2.824	21.129	1.846	1.750	2.789	3.217	4.112	13.714
Negociação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Multa de Pré-Pagamento	-	-	240	-	-	-	-	-	-
Resultado de FIIs	-	-	-	-	-	-	-	17	17
Outras Receitas	100	168	870,5	149	86	165	146	350	896
Despesas do Fundo	(214)	(118)	(1.730)	(253)	(229)	(499)	(1.150)	(1.217)	(3.348)
Despesas com Controladores ¹	(189)	(67)	(1.267)	(245)	(223)	(248)	(243)	(263)	(1.222)
Outras Despesas ²	(25)	(51)	(463)	(8)	(6)	(8)	(3)	(4)	(28)
Taxa de Performance ³	-	-	-	-	-	(243)	(904)	(950)	(2.097)
Resultado	4.741	5.835	41.176	4.157	3.826	5.045	4.475	5.212	22.716
Distribuição	(3.145)	(3.572)	(31.046)	(3.285)	(3.584)	(3.464)	(3.285)	(3.584)	(17.202)
Var. Reserva de Lucros	1.596	2.263	10.130	872	242	1.581	1.190	1.628	5.514
Reserva de Lucro Acum.	6.271	7.867	10.130	11.002	11.245	12.825	14.016	15.644	15.644
Distribuição/cota	0,106	0,120	1,493	0,110	0,120	0,116	0,110	0,120	0,576
Dividend Yield Mensal ⁴	1,08%	1,22%	14,97%	1,11%	1,21%	1,16%	1,08%	1,16%	5,72%

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;

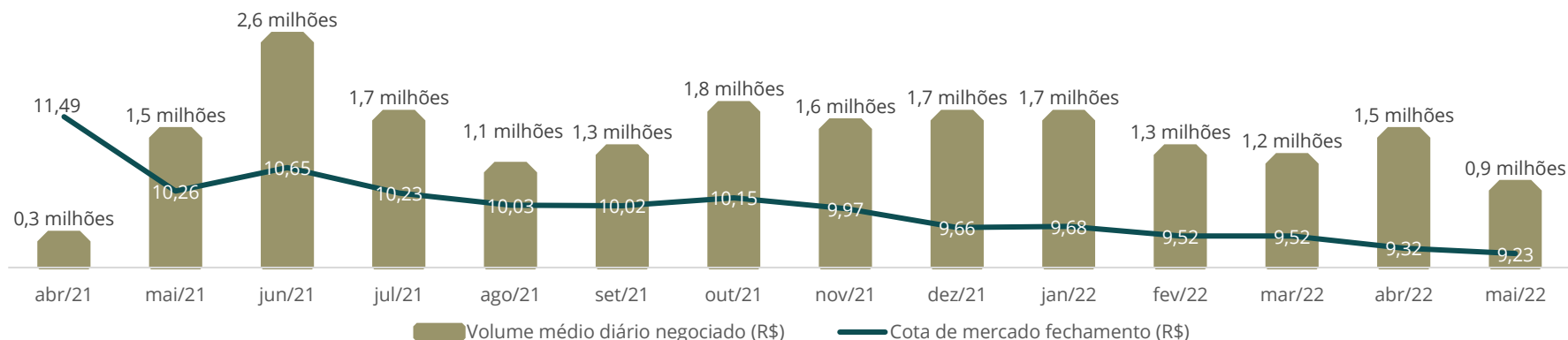
3. Provisionada mensalmente e paga no fim do semestre;

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 ² (IPCA+4%a.a.)	% Benchmark	% Benchmark Gross-up ³	% Taxa DI Gross-up ³
jun/21	0,094	0,95%	0,64%	148,3%	174,4%	359,2%
jul/21	0,110	1,10%	1,18%	93,7%	110,2%	359,9%
ago/21	0,150	1,51%	0,87%	172,3%	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%	130,1%	153,0%	369,9%
nov/21	0,110	1,12%	1,48%	76,0%	89,4%	223,6%
dez/21	0,120	1,22%	1,58%	76,9%	90,5%	186,1%
jan/22	0,110	1,11%	1,28%	86,8%	102,1%	179,2%
fev/22	0,120	1,21%	1,03%	117,6%	138,4%	187,2%
mar/22	0,116	1,16%	0,90%	128,6%	151,3%	146,4%
abr/22	0,110	1,08%	1,31%	82,8%	97,4%	153,56%
mai/22	0,120	1,16%	1,97%	58,8%	69,1%	132,14%
Últ. 12 meses ⁴	1,490	14,96%	14,71%	101,74%	119,69%	229,52%

Performance no Mercado Secundário (Desde o IPO)

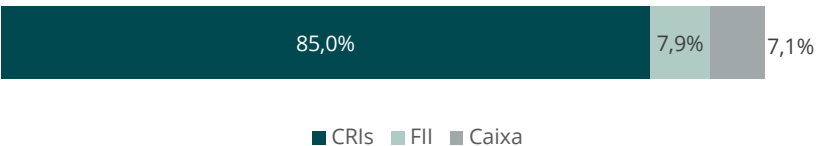


Notas:

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

Alocação – Carteira

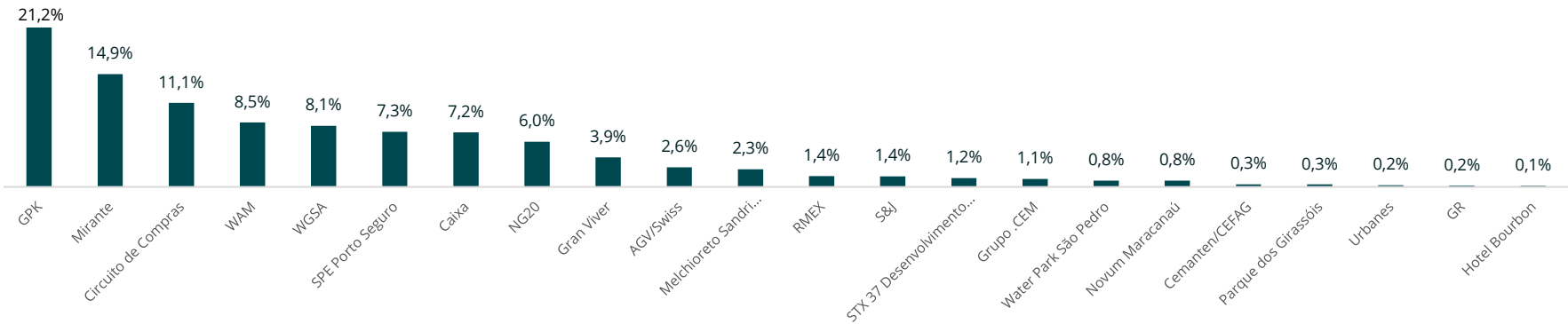
Por tipo de ativo



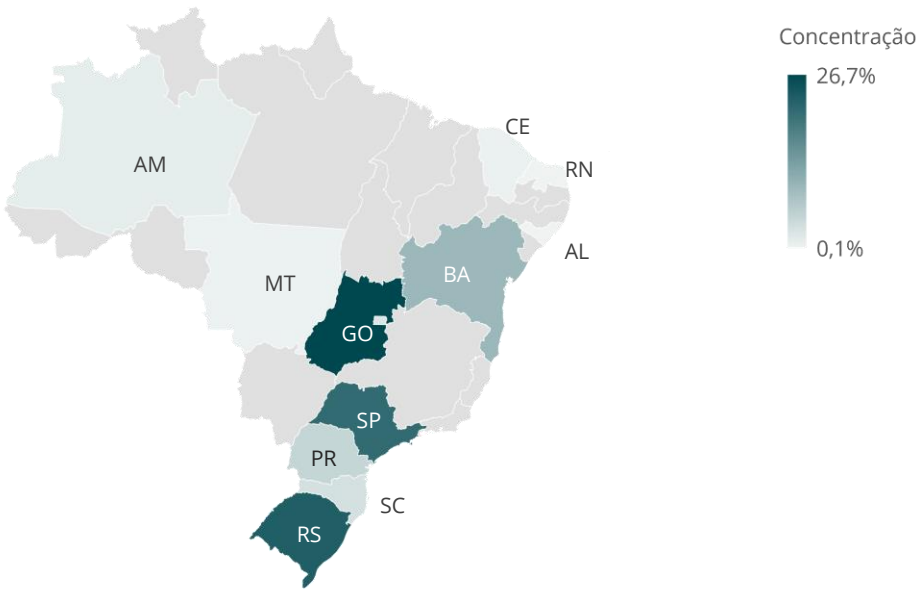
Por setor



Por contraparte (excl. Caixa)



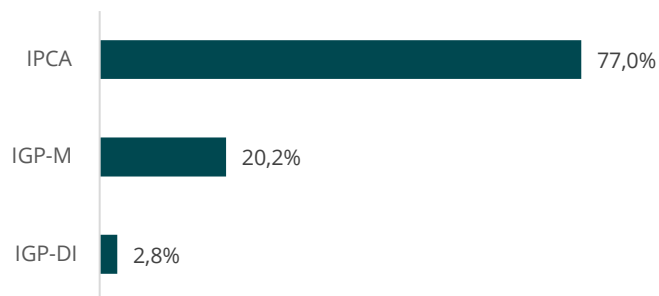
Concentração geográfica



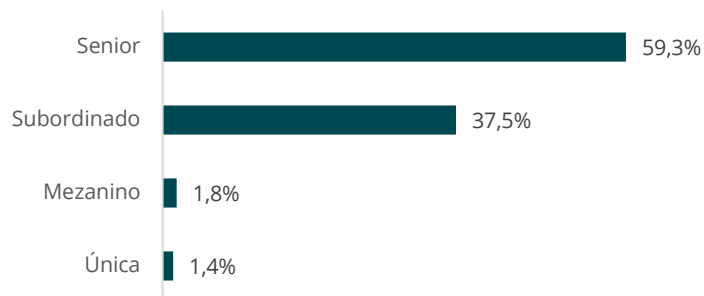
Alocação – CRIs

Indexador	Cupom médio curva	Prazo médio	Duration médio
IPCA	11,15% a.a.	5,1 anos	2,6 anos
IGP-M	14,48% a.a.	6,9 anos	2,3 anos
IGP-DI	8,38% a.a.	2,8 anos	1,7 anos
Média ponderada¹:	11,74% a.a.	5,4 anos	2,5 anos

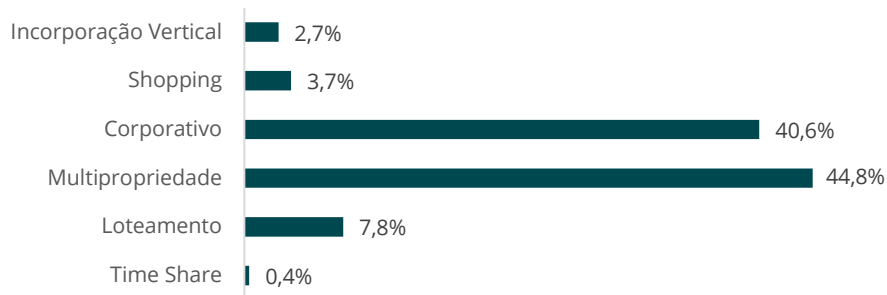
Por indexador ¹



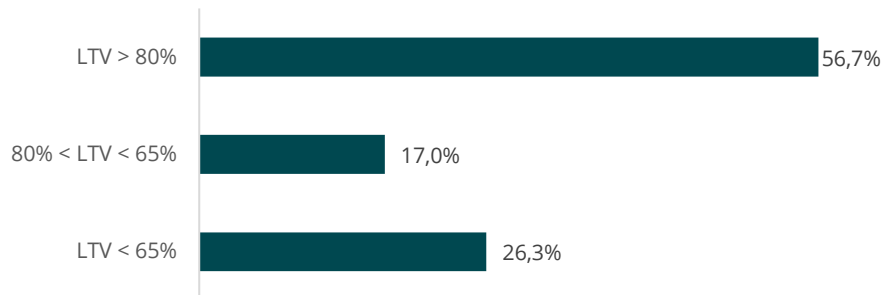
Por classe ¹



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%	2,2	62%	24%	3,8%	51%	130%	74%	130%	32.140	37,98	38,71	12,50%	●
GPk	C	Sub	IPCA	11,50%	2,1	N/A	N/A	N/A	521%	150%	62%	150%	22.135	26,18	25,21	8,14%	●
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	24,70	23,47	7,58%	●
GPk II	C	Sr	IPCA	10,00%	2,5	N/A	N/A	N/A	302%	150%	57%	N/A	19.638	21,88	21,90	7,07%	●
Eco Resort	M	Sr	IPCA	9,50%	2,6	100%	85%	1,7%	135%	105%	180%	105%	16.573	16,82	15,96	5,15%	●
Solar das Águas	M	Sr	IPCA	9,50%	1,8	100%	78%	5,1%	92%	130%	114%	110%	12.510	14,46	15,18	4,90%	●
OP Resort	M	Sr	IPCA	9,00%	2,4	100%	94%	2,8%	134%	110%	177%	110%	13.594	13,60	12,75	4,12%	●
GPk	C	Sr	IPCA	8,50%	1,7	N/A	N/A	N/A	521%	150%	62%	150%	9.092	10,48	10,11	3,26%	●
Circuito de Compras	S	Sr	IPCA	8,00%	1,6	100%	78%	7,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	10.000	10,82	9,85	3,18%	●
Solar das Águas	M	Sub	IPCA	16,64%	1,7	100%	78%	5,1%	55%	130%	72%	110%	8.649	10,04	9,82	3,17%	●
OP Resort	M	Sub	IPCA	15,67%	2,2	100%	94%	2,8%	89%	110%	121%	110%	10.593	10,69	9,75	3,15%	●
Resort do Lago Park	M	Sub	IGP-M	23,00%	2,1	62%	24%	3,8%	33%	130%	51%	130%	5.640	6,65	7,39	2,39%	●
Gran Viver	C	Sr	IPCA	11,00%	4,5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.000	6,45	7,16	2,31%	●
AGV	L	Sr	IGPDI	7,25%	1,7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	111	6,34	6,43	2,08%	●
Brasil Parques	C	Sr	IPCA	9,25%	2,6	N/A	N/A	N/A	554%	150%	231%	150%	5.466	6,02	6,13	1,98%	●
Melchiorretto	I	Sr	IPCA	8,50%	3,3	28%	87%	2,0%	720%	140%	230%	140%	5.250	5,25	5,05	1,63%	●

Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share, S = Shopping, e I = Incorporação Vertical;
2. Valores com um mês de defasagem;
- 3.
- 4.

Em relação aos preços marcados na curva dos CRIs;
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	4,30	4,86	1,57%	●
Loteamentos Goiás	L	Mez	IGP-M	13,00%	3,5	58%	96%	4,8%	65%	105%	72%	110%	3.774	4,77	4,31	1,39%	●
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	3,58	1,16%	●
EDA	M	Sub	IGP-M	18,00%	2,4	100%	56%	2,4%	42%	120%	32%	120%	2.910	3,26	3,09	1,00%	●
WAM Holding	C	Sr	IPCA	8,56%	2,1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.600	3,04	2,90	0,94%	●
Grupo Cem 32	L	Sr	IPCA	7,50%	3,0	N/A	92%	1,6%	140%	115%	171%	115%	3.875	3,20	2,74	0,89%	●
Eco Resort	M	Sub	IPCA	14,50%	2,5	100%	85%	1,7%	90%	105%	123%	105%	2.520	2,60	2,54	0,82%	●
Thermas São Pedro	M	Sub	IPCA	17,50%	2,6	46%	43%	2,8%	134%	115%	170%	110%	2.492	2,55	2,53	0,82%	●
Recanto das Flores	L	Sub	IPCA	13,00%	2,7	100%	98%	2,7%	142%	120%	152%	120%	2.861	2,36	2,49	0,80%	●
Brasil Parques	C	Sub	IPCA	10,50%	2,9	N/A	N/A	N/A	554%	150%	231%	150%	2.050	2,26	2,30	0,74%	●
Melchiorretto	I	Sub	IPCA	13,60%	3,0	28%	87%	2,0%	432%	140%	157%	140%	2.250	2,25	2,16	0,70%	●
AGV	L	Sub	IGPDI	14,00%	1,7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	19	1,27	1,51	0,49%	●
EDA	M	Sr	IGP-M	10,00%	2,5	100%	56%	2,4%	127%	120%	81%	120%	1.176	1,27	1,27	0,41%	●
Cemara II	L	Sub	IPCA	15,12%	3,8	98%	95%	2,8%	128%	120%	133%	120%	950	0,93	1,03	0,33%	●
União do Lago	L	Sr	IPCA	8,25%	4,2	100%	95%	7,0%	476%	130%	439%	130%	765	0,72	0,69	0,22%	●
Wyndham	TS	Sub	IPCA	17,50%	0,8	100%	N/A	7,7%	195%	120%	424%	120%	1.314	0,65	0,60	0,19%	●

Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share, S = Shopping, e I = Incorporação Vertical;
2. Valores com um mês de defasagem;
- 3.
- 4.

Em relação aos preços marcados na curva dos CRIs;
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					
Grupo Cem 32	L	Mez	IPCA	10,50%	2,9	N/A	92%	1,6%	113%	115%	139%	115%	677	0,57	0,51	0,17%	●
Urbanes Santa Maria	L	Sr	IPCA	9,00%	2,3	100%	81%	2,2%	259%	115%	231%	115%	500	0,43	0,49	0,16%	●
Bourbon	TS	Sub	IGP-M	16,70%	0,8	N/A	N/A	14,5%	307%	120%	457%	120%	800	0,44	0,42	0,14%	●
União do Lago	L	Sub	IPCA	12,08%	3,9	100%	95%	7,0%	317%	130%	302%	130%	327	0,31	0,28	0,09%	●
Urbanes Santa Maria	L	Sub	IPCA	11,00%	2,2	100%	81%	2,2%	192%	115%	170%	115%	166	0,14	0,16	0,05%	●
				11,74%	2,5									269,21	265,35	85,66%	

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	7,90%

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, e I = Incorporação Vertical;
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:

Como previsto, a instalação dos brinquedos remanescentes foi retomada e impacta apenas parte do parque, permitindo a fruição de áreas abertas. O parque opera com fluxo de pessoas ainda abaixo do esperado. Apesar disso, no mês de abril observou-se um expressivo aumento de novas vendas, as quais relacionam-se à reestruturação da equipe de vendas e aos feriados prolongados.

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:

A Razão de Garantia do Saldo Devedor, que se encontrava em *waiver* até fev-22, fechou o mês abaixo do limite mínimo. No entanto, foram iniciadas as vendas do projeto *Hydros Resort SPA Gramado* que irá compor as razões de garantia do CRI.

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:

Os indicadores, com exceção da Razão de PMT, seguiram apresentando melhoras. O recebimento mensal foi similar ao de mar/22, porém com maior volume de antecipações e redução na recuperação de crédito. O aumento do número de vendas liquidas foi expressivo e reflete o crescimento do time de captação na cidade.

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:

O total de vendas foi expressivo no período por conta dos feriados prolongados. Houve, também, grande volume de cancelamentos, sobretudo de contratos inadimplentes, o que elevou o número de frações elegíveis. Entretanto, o total recebido no mês foi menor em relação a mar/22 devido ao menor recebimento de parcelas antecipadas e singelo aumento da inadimplência.

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:

Assim como maior parte dos projetos de multipropriedade, as vendas foram expressivas em abr/22. Por conta do estoque reduzido, os distratos promovem volatilidade na métrica de vendas líquidas ao longo dos meses. O volume de parcelas antecipadas foi influenciado pelo maior número de quitações em abr/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: IGPDI + 7,25% a.a.
 IGPDI + 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.

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:

Dos 10 loteamentos, 2 estão em fases iniciais de obras, 2 estão com suas obras concluídas e com TVO emitido e outros 3 contam com TVO parcial para os lotes que já possuem infraestrutura. Os 3 loteamentos remanescentes necessitam concluir obras pontuais de infraestrutura para o recebimento do TVO. Houve recebimento expressivamente menor em relação a mar/22, o que gerou diminuição da Razão de Fluxo Mensal.

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:

O desafio da operação é a composição do atual estoque, que contempla unidades de mais semanas, dificultando a evolução de vendas líquidas. A alteração do produto atual comercializado para outro de maior liquidez e menor número de semanas segue em análise, assim como possíveis parcerias. Apesar disso, as vendas líquidas do mês seguem positivas, apresentando melhoras no resultado do ano.

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.

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.

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

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:

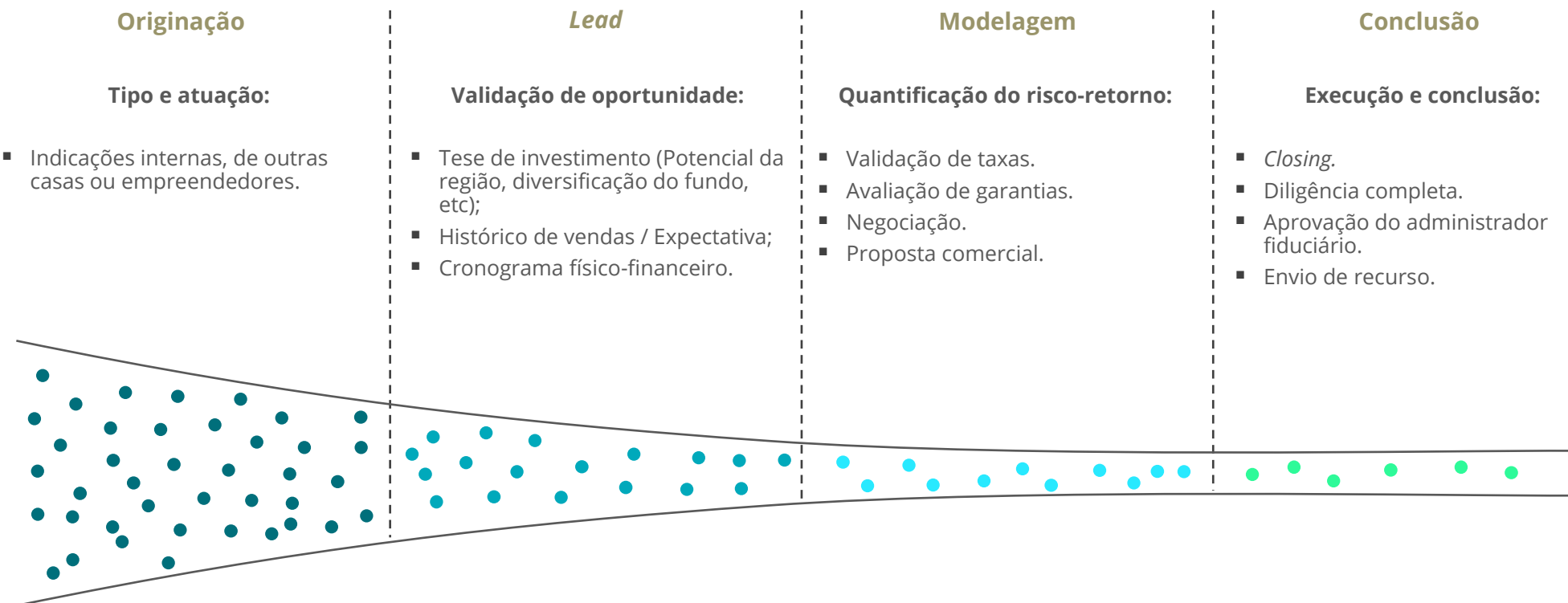
Parte significativa da carteira é cobrada via cartão de crédito, o que mitiga o risco de inadimplência. Contudo, há descasamento entre a data de vencimento da parcela e a data do efetivo recebimento na conta. Assim, os recebimento de cartões são classificados como “em atraso”, inflando a inadimplência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

ANEXO - 1

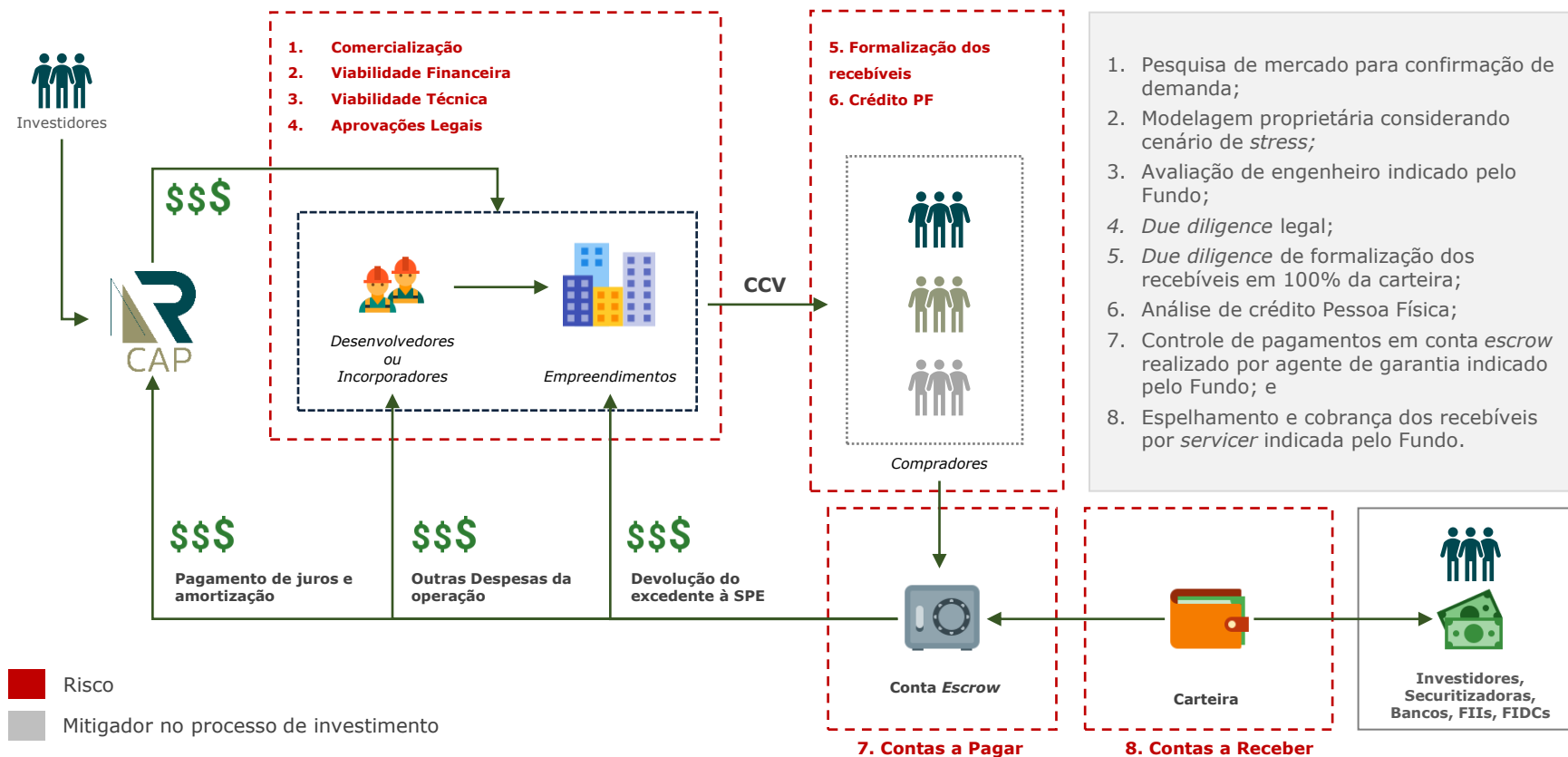
MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



Processo de Escolha de Projetos (CRI)

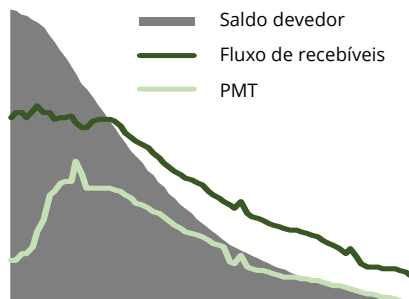


Processo de Gestão de CRI



Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs

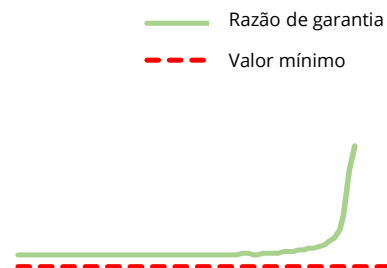
Evolução do Investimento



Cobertura das PMTs



Cobertura da Garantia



Principais indicadores monitorados ¹

Evolução do Investimento		Acompanhamento Visual dos Indicadores de Risco	
Processo	Indicador de Risco		
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 (<i>aging</i>), 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

Dividend Yield: Métrica de rentabilidade das distribuição de lucros (Distribuição de rendimentos / Valor da Cota)

Fee: Taxa cobrada sobre o serviço prestado

Índice de Inadimplência: Valores Vencidos da Carteira / Valor Total da Carteira

Pipeline: Portfólio de projetos (atuais, novos e suas respectivas fases)

POC: *Percentage of Completion* - método de cálculo para reconhecimento de receita que ocorre conforme evolução de obra.

Taxa de Distrato: Total de Cotas Canceladas / Total de Cotas Vendidas

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 *pro rata temporis* por dias úteis decorridos

UH: Unidade Habitacional

Vendas Líquidas: Quantidade de total de cotas vendidas excluindo cancelamentos

VGv: Valor Geral de Vendas

YoY: *Year over Year* ("Comparação do ano atual contra o ano anterior")

Gross-up: Cálculo que desconta o efeito de impostos em valores brutos de investimentos para chegar aos valores líquidos

Timeshare: Contrato por um período determinado para uso e gozo do bem

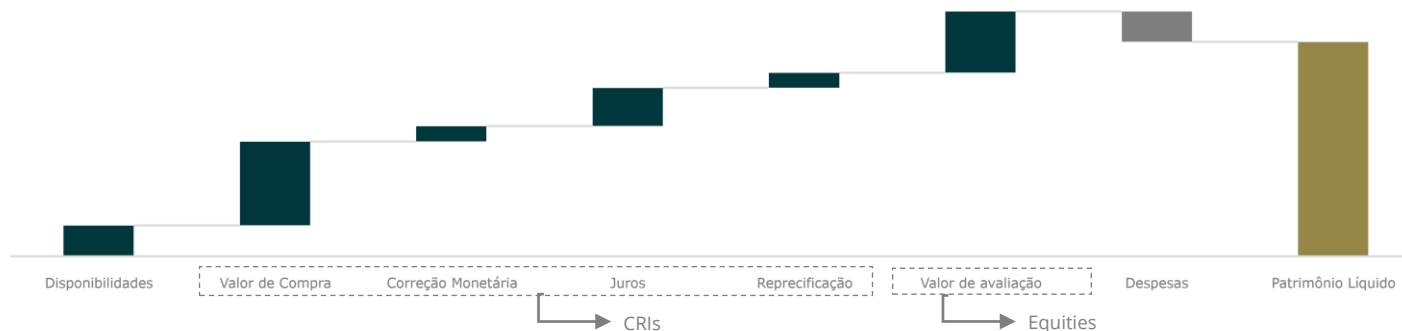
Cota Patrimonial Calculada com base na consolidação dos balanços contábeis de cada projeto. Contabilizados pela metodologia POC, onde o lucro é reconhecido com base na relação de vendas e o avanço percentual de obra, e o estoque de terrenos e unidades são valorizados pelo valor de custo histórico.

Cota Patrimonial Ajustada Calculada com base no laudo de reavaliação de valor justo no dia 02/08/2021, descontadas as distribuições de dividendos realizadas.

FAQ

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/mailling> e preencher o formulário.

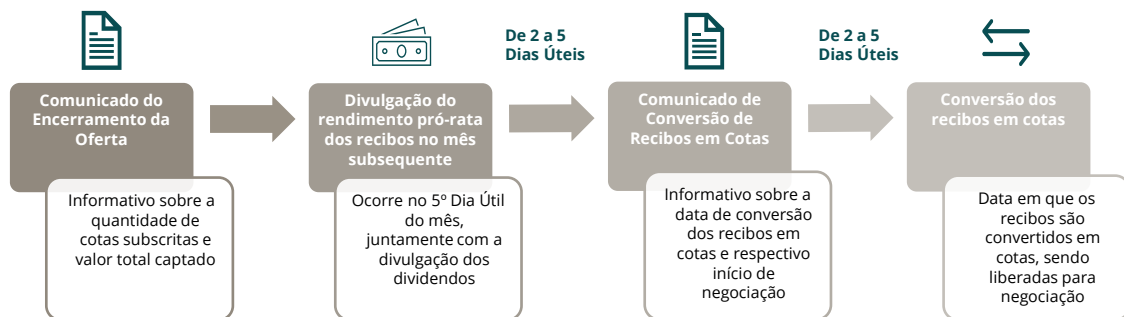
Se preferir, é possível acessar os documentos no link [VSLH11](#), do canal oficial do Fundos NET da B3.

FAQ

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.

Como é calculada a Taxa de Performance?

A Taxa de Performance ("TP") é apurada e provisionada diariamente na base 252 e paga semestralmente.

A TP corresponde a 20% sobre o Resultado do Fundo ("R") que exceda a variação acumulada do IPCA (com dois meses de defasagem para coincidir com a correção monetária aplicada nos CRIs) mais 4,00% ao ano ("Benchmark"):

$$TP = 20\% * (R - Benchmark) * Patrimônio Líquido$$

Por sua vez, o Resultado do Fundo corresponde a soma da variação acumulada da cota patrimonial desde a cobrança da última TP mais os rendimentos distribuídos por cota no período:

$$R = [(Cota Patrimonial Atual + Rendimentos Distribuídos) \div (Valor da Cota Base)] - 1$$

Por fim, o Valor da Cota Base representa o valor inicial da cota utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da TP, ou valor contábil da cota na data de última apuração da TP.

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.

