

Janeiro de 2022

RELATÓRIO GERENCIAL

TORD11 – TORDESILHAS EI 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

30.230.870/0001-18

TICKER

B3:TORD11

CÓDIGO ISIN:

BRTORDCTF015

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: Híbrido | Gestão: Ativa

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

30/08/2019

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	1,50%
De R\$ 250 até 500 MM	1,30%
De R\$ 500 até 750 MM	1,10%
De R\$ 750 até 1.000 MM	0,95%
Acima de R\$ 1.000 MM	0,85%

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\$ 472,44 milhões

Patrimônio líquido

R\$ 0,08/cota

Rendimento do período

100.183

Número de cotistas

R\$ 0,85 milhões

Liquidez média diária

R\$ 13,48

Cota patrimonial em 31/01/22

R\$ 9,60

Cota de mercado em 31/01/22

Comentários do Gestor

Prezado(a) investidor(a),

É com enorme prazer que a RCap apresenta seu primeiro Relatório Gerencial do TORD11.

O fundo Tordesilhas busca rentabilizar seu patrimônio com retornos significativamente acima da média do mercado. É um fundo oportunístico e de desenvolvimento de projetos imobiliários, que utiliza a sobra de caixa para alocar em CRIs e outros papéis de dívida, por meio de estruturas, muitas vezes, não convencionais, mas que apresentem retorno compatíveis com o risco tomado.

Com o objetivo de sempre melhorar a comunicação com os cotistas, a equipe de gestão incluiu novos indicadores de riscos e performance por ativo da carteira.

O Fundo distribuiu R\$ 0,08/cota de dividendos referente ao resultado do mês de janeiro, representando um *Dividend Yield* de 0,59% sobre a cota patrimonial, encerrada a R\$ 13,48 em 31/01/2022.

No mês, todos ativos pagaram as obrigações conforme previsto.

Dentre as movimentações de janeiro estão: i. venda total do *CRI GVI Sr.*; ii. venda total do *CRI Recanto das Flores Sr.*; iii. compra do *CRI Hope Sr. e Sub.*; iv. Venda parcial do *Serra Verde FII*; e v. Aporte no *Lote M² FII*.

Nos *equities* os destaques foram para as performances dos empreendimentos de Caldas Novas, Goiás. O *Kawana Residence* atingiu 70% de vendas da Fase I do empreendimento, o que significa uma redução de 11% das frações em estoque. Essa foi a melhor performance mensal do empreendimento desde o seu lançamento. Já o *Resort do Lago* registrou aumento de 1% das frações vendidas, atingindo 66% do total das cotas vendidas.

A equipe de gestão alterou o procedimento de classificação do resultado de negociações secundárias de CRIs sem ágio ou deságio. Assim, a diferença entre o valor recebido pela venda de determinado CRI e o valor anteriormente pago pela aquisição desse ativo, considerando também as PMTs já recebidas, serão reconhecidas como juros ou correção monetária. Tal ajuste não altera o resultado apurado do Fundo.

Por fim, em revisão de pré-auditoria foi constatado que nos meses de outubro e dezembro de 2021 não foram considerados resultado de negociações de CRI, o que foram ajustados na DRE deste relatório.

Apesar do Tordesilhas ter encerrado o ano de 2021 com um Lucro Acumulado de R\$ 96,5M, é importante mencionar que a gestora está acompanhando de perto os movimentos causados pelo recente posicionamento do Colegiado da CVM quanto ao tema de distribuição de rendimentos e suas implicações para o mercado e em particular os seus fundos.

Demonstração de 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>	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	jan/22
Total de Receitas	100.848	407	3.256	1.709	1.828	3.349	132.304	22.056
Resultado de Equities	-	-	-	-	-	-	7.423	-
Resultado de CRIs	3.396	2.248	2.535	2.123	2.259	3.099	29.132	1.160
Juros	1.375	1.341	1.221	1.131	1.077	1.197	13.345	987
Correção Monetária	2.021	907	1.116	975	1.182	1.902	15.534	173
Negociação ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Multa de Pré-Pagamento	-	-	198	18	-	-	253	-
Resultado de FIIs	97.349	(1.853)	703	(426)	(443)	236	95.175	20.872
Outras Receitas	103	11	19	12	11	14	574	24
Despesas	(584)	(472)	(203)	(386)	(348)	(347)	(3.780)	(355)
Resultado	100.264	(65)	3.053	1.302	1.479	2.379	128.524	21.701
Distribuição	(2.454)	(3.155)	(7.010)	(2.804)	(2.804)	(2.804)	(33.673)	2.069
Var. Reserva de Lucros	97.810	(3.220)	(3.957)	(1.502)	(1.325)	(425)	94.851	19.632
Reserva de Lucro Acum.	106.934	103.714	99.757	98.255	96.930	96.505	96.505	116.137
Distribuição/cota	0,070	0,090	0,200	0,080	0,080	0,080	1,19	0,080
Dividend Yield Mensal ¹	0,68%	0,68%	1,52%	0,62%	0,62%	0,62%	10,39%	0,59%

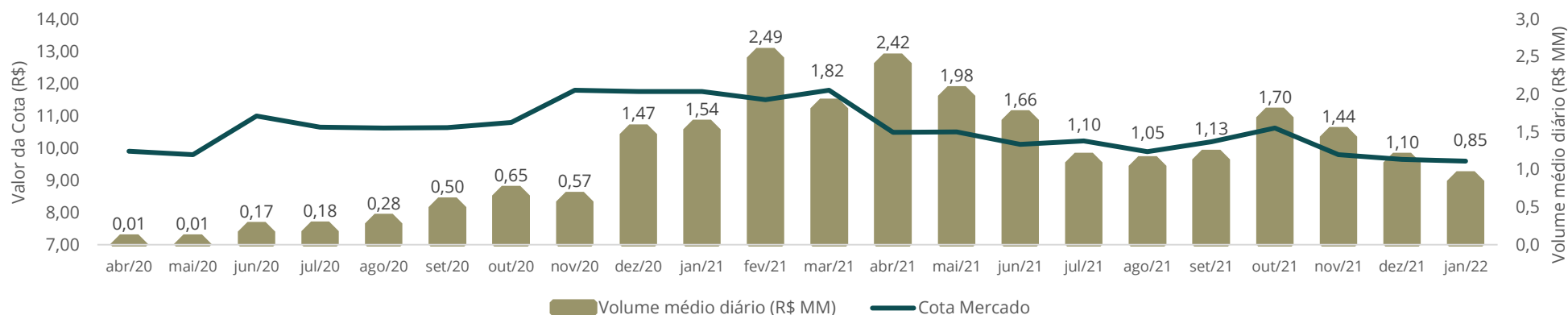
1. Calculado sobre a cota patrimonial no último dia útil do mês de referência.

2. Recalculado retroativamente pelo novo procedimento mencionado no "Comentário do Gestor".

Retorno Total (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
fev/21	0,12	1,04%	1,63%	63,8%	75,1%	912,5%
mar/21	0,06	0,51%	0,61%	83,5%	98,2%	297,7%
abr/21	0,10	0,95%	1,17%	81,2%	95,5%	539,7%
mai/21	0,07	0,67%	1,26%	52,9%	62,2%	290,1%
jun/21	0,08	0,81%	0,64%	126,9%	149,3%	309,7%
jul/21	0,07	0,68%	1,18%	58,3%	68,5%	226,6%
ago/21	0,09	0,91%	0,87%	104,0%	122,4%	250,2%
set/21	0,20	1,96%	1,29%	152,1%	178,9%	522,4%
out/21	0,08	0,75%	1,18%	63,6%	74,8%	182,4%
nov/21	0,08	0,82%	1,48%	55,3%	65,1%	163,7%
dez/21	0,08	0,83%	1,58%	52,4%	61,7%	126,8%
jan/22	0,08	0,83%	1,28%	65,1%	76,6%	133,9%
Últ. 12 meses	1,11	10,8% ³	14,2% ³	76,1%	89,5%	

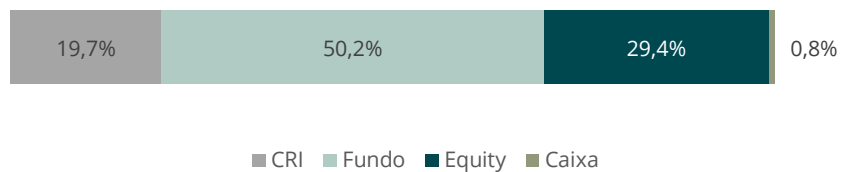
Performance no Mercado Secundário



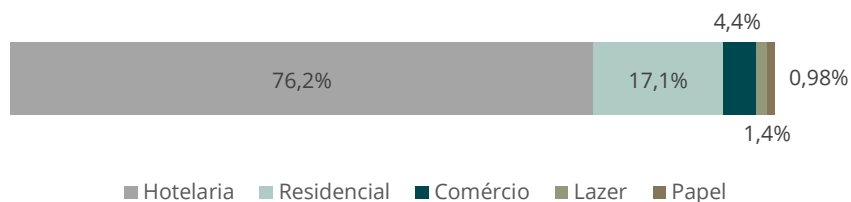
1. Calculado sobre a cota patrimonial no último dia útil do mês.
2. Para cálculo do *gross up* foi considerada a alíquota de 15% do Imposto de Renda.
3. A soma dos últimos 12 meses não considera o reinvestimento dos proventos recebidos.

Alocação – Carteira

Por tipo de ativo



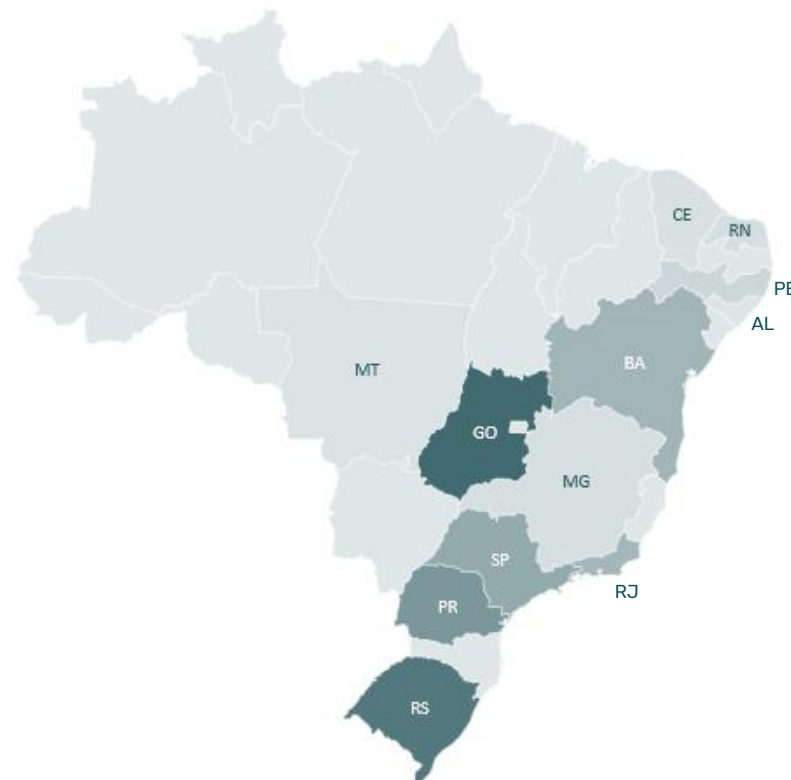
Por setor



Por status



Concentração geográfica¹



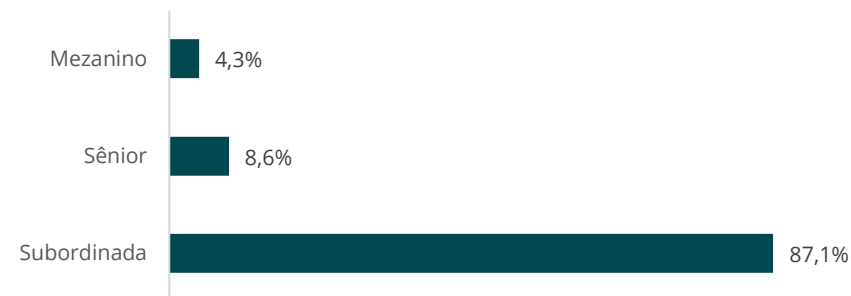
Alocação – CRIs

Indexador	Cupom médio curva	Prazo médio	Duration médio
IGP-M	15,36% a.a.	7,9 anos	2,9 anos
IPCA	12,29% a.a.	5,9 anos	3,6 anos
Média ponderada¹:	12,59% a.a.	6,1 anos	3,2 anos

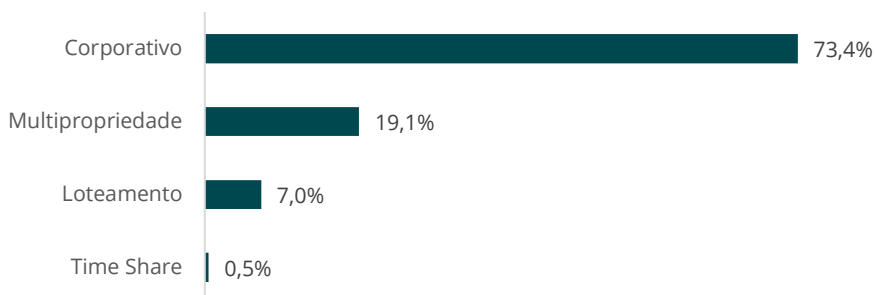
Por indexador



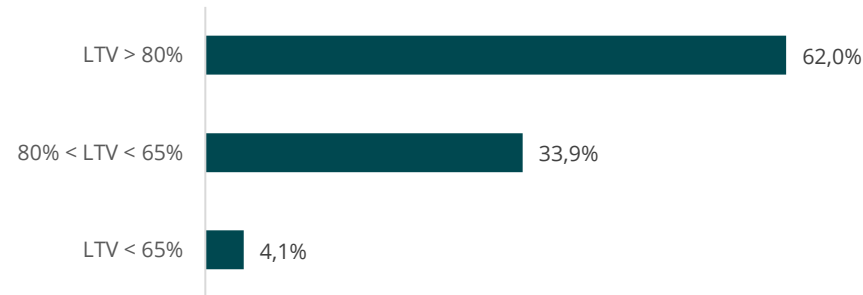
Por classe



Por segmento



Por Loan to Value ²



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	Status ⁴
									Atual ²	Limite	Atual ²	Limite					
WAM Holding	C	Sub.	IPCA	12,56%	4,3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	28.743	32,38	28,87	6,11%	●
GPK	C	Sub.	IPCA	11,50%	2,3	N/A	N/A	N/A	370%	150%	82%	N/A (a)	22.015	24,69	22,89	4,85%	●
Eco Resort	M	Sub.	IPCA	14,50%	2,7	100,0%	72,8%	2,5%	88%	105%	111%	105%	7.767	8,04	7,79	1,65%	●
Hope	C	Sr.	IPCA	9,00%	6,2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.915	7,00	7,11	1,51%	●
Brasil Parques	C	Sub.	IPCA	10,50%	3,1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.150	6,51	6,33	1,34%	●
EDA	M	Sub.	IGP-M	18,00%	2,5	100,0%	55,3%	2,0%	59%	120%	39%	120%	3.914	4,25	4,08	0,86%	●
Loteamentos Goiás	L	Mez.	IGP-M	13,00%	3,6	58,0%	96,2%	4,1%	60%	105%	74%	110%	3.519	4,17	3,76	0,79%	●
Hope	C	Sub.	IPCA	12,34%	5,6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.963	3,00	3,00	0,64%	●
Solar das Águas	M	Sub.	IPCA	16,64%	1,9	99,7%	72,2%	5,3%	144%	130%	71%	100%	2.076	2,43	2,28	0,48%	●
Itaperapuã	M	Sub.	IPCA	19,45%	2,1	99,6%	93,7%	9,1%	108%	130%	181%	130%	1.960	1,90	1,84	0,39%	●
Recanto das Flores	L	Sub.	IPCA	13,00%	2,7	93,7%	99,3%	2,5%	171%	120%	155%	120%	1.219	1,06	1,01	0,21%	●
Jardins da Lagoa	M	Sub.	IGP-M	16,00%	2,0	83,3%	35,2%	2,9%	117%	120%	253%	120%	1.100	0,93	0,89	0,19%	●
Grupo Cem 32	L	Sub.	IPCA	14,50%	2,8	N/A	91,5%	1,7%	103%	115%	121%	115%	1.000	0,89	0,84	0,18%	●
União do Lago	L	Sub.	IPCA	12,08%	4,0	100,0%	94,7%	8,7%	288%	130%	286%	130%	755	0,74	0,68	0,14%	●
Solar das Águas	M	Sr.	IPCA	9,50%	2,0	99,7%	72,2%	5,3%	277%	130%	112%	100%	470	0,55	0,52	0,11%	●
Wyndham	TS	Sub.	IPCA	17,50%	0,9	N/A	N/A	6,4%	152%	120%	315%	120%	1.000	0,50	0,47	0,10%	●
EDA	M	Sr.	IGP-M	10,00%	2,7	100,0%	55,3%	2,0%	184%	120%	104%	120%	351	0,37	0,37	0,08%	●
Grupo Cem 32	L	Mez.	IPCA	10,50%	3,0	N/A	91,5%	1,7%	125%	115%	143%	115%	323	0,28	0,26	0,05%	●

12,59%³

3,2³

99,69

92,99

19,7%



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

4. ● Conforme planejado/esperado.
● Requer acompanhamento mais próximo, desenho do plano de mitigação de risco.
● Implantação de plano de ação.

Portfólio – Fundos

Fundo	Tipo	Segmento	Custo Médio (R\$ MM)	Quantidade de Cotas	Posição (R\$ MM)	% do PL
Ankara Distressed	FII	Imóveis Estressados	1,71	20.666,2	0,96	0,20%
DVFF11 - Devant FoF	FII	Fundo de Fundos	5,00	50.000,0	4,60	0,97%
IC Loteamentos e Recebíveis	FII	Loteamento Residencial	20,00	200.000,0	20,14	4,26%
Lote M2	FII	Loteamento & Loteadoras	54,10	54.176.333,2	52,73	11,16%
SRVD11 - Serra Verde	FII	Economia Compartilhada	27,68	14.518.807,0	138,29	29,27%
XBXO11 - RCap 1810 FoF	FII	Shopping	20,50	205.000,0	20,50	4,34%
			128,9		237,2	50,2%

Portfólio – Equities

Ativo	UF	Município	Segmento	Custo Médio (R\$ MM)	Posição (R\$ MM)	% do Empreendimento	% do PL
Kawana Residence	GO	Caldas Novas	Multipropriedade / Parque Aquático	19,88	19,88	97,25%	4,21%
Makaira Beach Resort	BA	Canavieiras	Multipropriedade	24,91	24,91	100,00%	5,27%
Motto by Hilton	SP	São Paulo	Condo-hotel	13,36	13,36	37,00%	2,83%
Ondas Praia Resort	BA	Porto Seguro	Multipropriedade	13,36	19,94	30,00%	4,22%
Resort do Lago	GO	Caldas Novas	Multipropriedade	60,72	60,72	100,00%	12,85%
				132,24	138,82		29,38%

Portfólio Detalhado – CRIs

WAM Holding – Subordinada

IF: 20L0505084



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

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.

GPK – Subordinada

IF: 20H0225980; 20H0225981 e 20H0225982



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

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 jul/21, não será observado o enquadramento da Razão de Saldo Devedor até março de 2022.

Eco Resort – Subordinada

IF: 21H0042097



Segmento: Resort Multipropriedade
Localização: Caldas Novas - GO
Vencimento: 20/07/2029
Cupom: IPCA + 14,50% a.a.
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; e
- ✓ Hipoteca do Empreendimento.

Comentários:

O resultado líquido de vendas foi positivo pelo 4º mês consecutivo. No entanto, a queda no volume de recuperação de crédito e o aumento da inadimplência no último mês ocasionaram a redução dos recebimentos totais. Consequentemente, a razão de garantia de fluxo mensal permanece desequilibrada.

Portfólio Detalhado – CRIs

Hope – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21H1029305 [Sub.] 21H1029306



Segmento: Lazer e Turismo
Localização: Porto Seguro - BA
Vencimento: 20/06/2027
Cupom: IPCA + 9,00% a.a.
 IPCA + 12,43% a.a.
Rating: brBB (sf)

Garantias:

- ✓ Alienação Fiduciária das quotas da Devedora;
- ✓ Cessão Fiduciária de 100% da receita dos Empreendimentos da Devedora;
- ✓ Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI;
- ✓ Fundo de Juros com volume suficiente para arcar com os juros dos primeiros 28 meses da Operação; e
- ✓ Na cota subordinada, além da remuneração de IPCA + 12,34% a.a., existe um prêmio de *equity* pela performance dos ativos.

Brasil Parques – B

IF: 21H0769216



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

Garantias:

- ✓ Alienação Fiduciária das Ações da Devedora;
- ✓ Cessão fiduciária de 100% da receita dos empreendimentos da devedora;
- ✓ Alienação fiduciária dos imóveis que constituírem garantias da operação;
- ✓ Aval dos sócios da controladora; e
- ✓ Fundo de juros de valor igual à soma dos pagamentos de juros dos 18 (dezoito) primeiros meses da operação.

EDA – Sênior e Subordinada

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



Segmento: Resort Multipropriedade
Localização: Caldas Novas - GO
Vencimento: 20/09/2027
Cupom: IGP-M + 10,00% a.a.
 IGP-M + 18,00% a.a.
Rating: brB – (sf) / BrCCC (sf)

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;
- ✓ Fundo de Reserva no valor de duas parcelas de pagamento (PMT) de cada liquidação do CRI; e
- ✓ Fundo de despesa.

Comentários:

O resultado de vendas líquidas do período foi positivo, e a Razão de Fluxo Mensal melhorou devido ao maior volume de recebimentos. No entanto, a dificuldade na manutenção da adimplência dos contratos resultou na queda do VP elegível da carteira.

Portfólio Detalhado – CRIs

Loteamento Goiás – Mezanino

IF: 20F0736291



Segmento: Loteamento
Localização: GO
Vencimento: 20/12/2032
Cupom: IGP-M + 13,00% a.a.
Rating: brB (Austin)

Garantias:

- ✓ Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Alienação Fiduciária das unidades dadas pelos respectivos compradores para a operação;
- ✓ Fundo de Reserva no valor de 2 PMTs; e
- ✓ Fundo de Obras.

Comentários:

O mês foi marcado pela manutenção do ritmo de vendas e pelo resultado de vendas líquidas positivo, mesmo com o estoque reduzido. A queda no recebimento total da carteira foi causado principalmente pelo volume de parcelas atrasadas e adimplentes e fez com que a Razão de Fluxo Mensal da operação seguisse desenquadrada.

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)

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 volume de vendas ter sido consideravelmente superior ao dos meses anteriores. Todavia, as fortes chuvas e o crescimento do número de infecções com a variante *ômicron* levaram a um alto número de distratos, fazendo o resultado do projeto ficar abaixo do esperado. A inadimplência acumulada encerrou o mês em 5,33%.

Itaperapuã – Subordinada

IF: 20L0592423



Segmento: Resort Multipropriedade
Localização: Porto Seguro - BA
Vencimento: 20/06/2027
Cupom: IPCA + 19,45% a.a.
Rating: brBB (SR Rating)

Garantias:

- ✓ Fiança a ser prestada pela sócia pessoa física do Empreendimento;
- ✓ Alienação Fiduciária da totalidade das quotas/ações representativas do capital da Cedente (atuais e futuras); e
- ✓ Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e de vendas futuras.

Comentários:

No mês as vendas líquidas foram positivas, porém a Razão de Garantia do Fluxo Mensal fechou o mês abaixo do mínimo estipulado, isso se deve ao parcelamento dos valores de entrada, ocasionando em um atraso entre novas vendas e o impacto delas nos recebimentos.

Portfólio Detalhado – CRIs

Recanto das Flores – Subordinada

IF: [Sub.] 20F0851408; [Sub.] 20F0851409



Segmento: Loteamento
Localização: Maracanaú – CE
Vencimento: 20/08/2029
Cupom: IPCA + 13,00% a.a.
Rating: brBB-(sf) (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 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI; e
- ✓ Fundo de Obras

Jardins da Lagoa – Subordinada

IF: [Sub.] 21D0057484; [Sub.] 21D0057486



Segmento: Resort Multipropriedade
Localização: Caldas Novas - GO
Vencimento: 20/12/2027
Cupom: IGP-M + 16,00% a.a.
Rating: brBB- (SR Rating)

Garantias:

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

Comentários:

Apesar da Razão de Fluxo Mensal seguir desenquadrada, o indicador apresenta maior nível desde set-21. O menor recebimento de parcelas adimplentes, em dez-21, quando comparadas ao mês anterior, foi compensando pelo aumento de recebimentos de parcelas em atraso. Com isso, inadimplência acumulada manteve-se em 2,9%.

Grupo CEM 32 – Mezanino e Subordinada

IF: [Mez.] 20D1003076 [Sub.] 20D1003081



Segmento: Loteamento
Localização: SP e GO
Vencimento: 20/05/2030
Cupom: IPCA + 10,50% a.a.
 IPCA+14,50% a.a.
Rating: brBBB- (sf) / brBB- (sf)

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 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI; e
- ✓ Fundo de Obras.

Comentários:

O resultado de vendas líquidas do mês de dezembro foi o melhor de todo ano de 2021. No entanto, a pequena redução do recebimento de parcelas em atraso levou a Razão de Garantia do Saldo Devedor ao desenquadramento. A inadimplência acumulada está em 1,7%.

Portfólio Detalhado – CRIs

União do Lago – Subordinada

IF: 21A0796002



Segmento: Loteamento
Localização: MT
Vencimento: 20/11/2031
Cupom: IPCA + 12,08% a.a.
Rating: brBB (sf)

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: 20H0206727



Segmento: Time Share
Localização: AL, RS, RN e PR
Vencimento: 20/07/2024
Cupom: IPCA + 17,50% a.a.
Rating: brB (sf)

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 – Equities



Descrição

O Kawana é um empreendimento imobiliário de multipropriedade e parque aquático em Caldas Novas (GO). Quando finalizado, o projeto será composto por 8 blocos residenciais, 2 bangalôs e um parque aquático. O cronograma de obras foi dividido em 4 etapas: a 1ª inclui a entrega das fases do parque aquático e sala de vendas; a 2ª, composta por 3 blocos e bangalôs; a 3ª, composta por 3 blocos; e a 4ª, por 2 blocos. O produto residencial consiste em unidades habitacionais de 1 quarto com metragem de 40m² e unidades com 2 quartos com metragem entre 50 e 70m². O parque aquático conta com 35 mil m² de área, e mais de 10 atrações destinadas ao público adulto e infantil, além de restaurante e bares. A equipe de gestão do projeto está realizando a reestruturação financeira da SPE responsável pela implantação do parque, com previsão de conclusão no início de 2022.

Posição e Rentabilidade

Saldo Investido	R\$ 19,88 MM
Participação na SPE	97,25%
% do PL do fundo	4,21%
Retorno Alvo Real	15% > a.a.
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00 MM

Características



Multipropriedade /
Parque Aquático



Caldas Novas (GO)



Em construção

M²

62.988 m²



UH's: 447

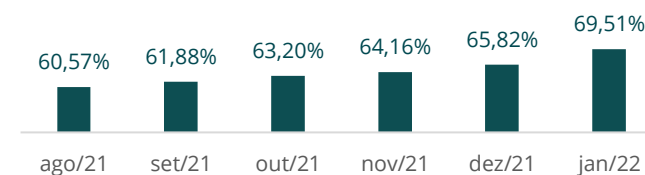
Saúde Financeira

	jan-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	274	7.799
Vendas Líquidas (R\$ mil)	13.307	95.044
Dívida Bruta (R\$ mil) ¹	113.490	-
Contas a Receber (R\$ mil) ¹	69.726	-
Custo de obra (R/P) ²	-	84,50% ●
Execução da Obra (R/P) ²	-	84,48% ●
Índice de Inadimplência (%)	35,5%	3,1% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	2,5%	- ●

COMENTÁRIOS

As obras de conclusão do parque aquático e da construção da 2ª etapa dos blocos residenciais estão atrasadas pelos diversos efeitos causados pela pandemia. A equipe de campo está trabalhando para recuperar tempo nas próximas etapas. Os prazos estimados para entrada em operação das etapas foram reprogramadas conforme a tabela de obras.

Vendas



Obras

	2ª Etapa	3ª Etapa	4ª Etapa
Lançamento	out/17	mar/22	mar/24
Início da Construção	dez/19	mar/22	mar/24
Início da Operação	set/22	fev/24	fev/26
Unidades Habitacionais	151	166	130

Localização e Imagens



Portfólio Detalhado – Equities



Descrição

Makaira Beach Resort é um empreendimento de multipropriedade situado na Ilha de Atalaia, Município de Canavieiras (Bahia), 120km ao sul de Ilhéus e 40km ao sul do Resort Transamérica, na Ilha de Comandatuba. O processo de vendas de cotas foi reiniciado em Julho de 2021, após a finalização da adequação de cotas e produtos para melhor atendimento à demanda de mercado. Atualmente, o projeto conta com 55 unidades em dois blocos (fase 1). Após todas as fases de investimento (5 blocos adicionais), o projeto contará com até 167 unidades e 4 opções de acomodação para até 6 pessoas, com diferentes graus de comodidade e lazer.

Posição e Rentabilidade

Saldo Investido	R\$ 24,91 MM
Participação na SPE	100,00%
% do PL do fundo	5,27%
Retorno Alvo Real	>14% a.a.
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00 MM

Características



Multipropriedade



Canavieiras (BA)



Em construção

M²

2.892,55 m²



UH's - Fase 1: 55

UH's - 6 Fases: 167

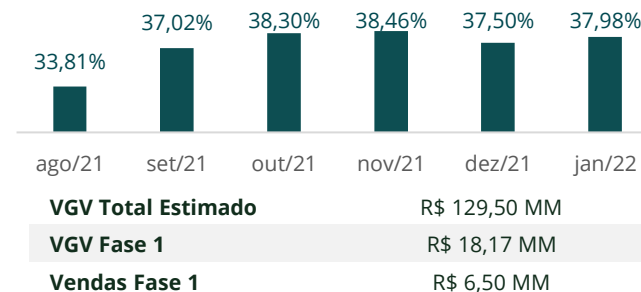
Saúde Financeira

	jan-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	9	237
Vendas Líquidas (R\$ mil)	269	6.593
Dívida Bruta (R\$ mil) ¹	-	-
Contas a Receber (R\$ mil) ¹	4.978	-
Custo de obra (R/P) ²	-	-
Execução da Obra (R/P) ²	-	100,00% ●
Índice de Inadimplência (%)	28,5%	5,48% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	-

COMENTÁRIOS

O Makaira registrou crescimento ligeiramente positivo no percentual de frações vendidas, +0,5%. A região do sul do Bahia foi fortemente impactada pelas chuvas no final do ano passado, independentemente desse efeito no turismo, o VGV líquido do período de R\$ 0,3MM. A elevada taxa de ocupação do hotel anexo à propriedade no mês de janeiro, melhorou o fluxo da sala de vendas no empreendimento. A elegibilidade dos contratos se manteve em linha com a série histórica, 81%.

Vendas



Obras

	Fase 1
Conclusão	06/2021
Andamento	100,00%

Localização e Imagens



Portfólio Detalhado – Equities



Descrição

O Motto by Hilton Ibirá é um empreendimento hoteleiro que será desenvolvido pela STX cujas 285 unidades serão vendidas para investidores. Localizado na região do bairro Vila Mariana em São Paulo/SP, o terreno tem acesso aos principais corredores de negócios da cidade de São Paulo, fica próximo aos principais centros de saúde, além de fácil acesso ao Aeroporto de Congonhas e ao Parque Ibirapuera.

O projeto conta com 17 pavimentos divididos em 285 unidades hoteleiras de 17m², além de contar com restaurante, bar, academia, salas de reunião e um bar *rooftop*.

Posição e Rentabilidade

Saldo Investido	R\$ 13,36 MM
Participação na SPE	37,00%
% do PL do fundo	2,83%
Retorno Alvo Real	>15% a.a.
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00 MM

Características



Condo - Hotel



São Paulo (SP)



Em licenciamento

M²

8.880 m²



UH's: 285

Saúde Financeira

	jan-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	-	-
Vendas Líquidas (R\$ mil)	-	-
Dívida Bruta (R\$ mil) ¹	-	-
Contas a Receber (R\$ mil) ¹	-	-
Custo de obra (R/P) ²	-	-
Execução da Obra (R/P) ²	-	-
Índice de Inadimplência (%)	-	-
GVV Líquido Total (R\$ MM)	82,76	-

COMENTÁRIOS

Apesar do lançamento (início das vendas) estar previsto para o primeiro trimestre de 2022, o processo de licenciamento do projeto pela prefeitura e CVM sofreram atrasos colocando em risco o cumprimento da meta de lançamento.

Obras

Lançamento	1º Trimestre de 2022
Início da Construção	1º Semestre de 2022
Início da Operação	1º Semestre de 2022

Localização e Imagens



Portfólio Detalhado – Equities



Descrição

O Ondas Praia Resort é um empreendimento de multipropriedade localizado em Porto Seguro, Bahia, um dos maiores centros turísticos do nordeste brasileiro. O Ondas conta com 484 apartamentos de 1 quarto de 45m², estruturas de lazer como piscinas, playground e quadra poliesportiva. O empreendimento, inaugurado em abril de 2021, foi constituído em sociedade com a WAM. Possui pouco mais de 92% de sua carteira vendida, com prazo médio de recebimento de 91 meses, e aproximadamente 8% da carteira de cotas em estoque.

Características

Saldo Investido	R\$ 13,36 MM
Participação na SPE	30,00%
% do PL do fundo	4,22%
Retorno Alvo Real	>14% a.a.
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00 MM

Características



Multipropriedade



Porto Seguro (BA)



Em Operação

M²

32.000 m²



UH's: 484 de 45m²

Saúde Financeira

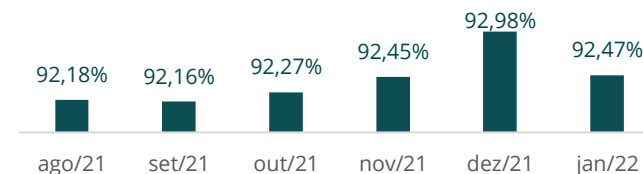
	jan-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	-52	9.501
Vendas Líquidas (R\$ mil)	-31.158	340.042
Dívida Bruta (R\$ mil) ¹	169.101	-
Contas a Receber (R\$ mil) ¹	241.510	-
Custo de obra (R/P) ²	-	-
Execução da Obra (R/P) ²	-	100% ●
Índice de Inadimplência (%)	27,7%	2,2% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	1,70%	- ●

COMENTÁRIOS

A pandemia teve impacto no aumento de devoluções e distratos nos últimos meses.

No mês de janeiro, os distratos superaram as vendas, gerando um volume de Vendas Líquidas negativa. Apesar disso, a taxa de ocupação do hotel foi acima do esperado e as notas de satisfação do mesmo no TRIPADVISOR e Booking estão acima de hotéis comparáveis.

Vendas



Obras

Lançamento	12/2015
Início da Construção	07/2017
Início da Operação	04/2021

Localização e Imagens



Portfólio Detalhado – Equities



Descrição

O Resort do Lago é um empreendimento imobiliário de multipropriedade localizado às margens do Lago Corumbá em Caldas Novas, no estado de Goiás, município conhecido por ter uma das maiores estâncias hidrotermais do mundo. O aeroporto de Caldas Novas está localizado a 8km do Resort, que também pode ser acessado pelo Aeroporto de Goiânia, a menos de duas horas de distância. O projeto tem área total de 31.763 m² e 10.705 frações em 8 blocos, com VGV total de R\$ 599 milhões. Quatro blocos residenciais ("Fase 1") já foram entregues, assim como o parque aquático e a respectiva infraestrutura de apoio. Os quatro blocos remanescentes possuem VGV superior a R\$ 265 milhões, e o Bloco E ("Fase 2") está em construção, com previsão de entrega no início de 2023.

Características

Saldo Investido	R\$ 60,72 MM
Participação na SPE	100,00%
% do PL do fundo	12,85%
Retorno Alvo Real	>18% a.a.
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00 MM

Características



Multipropriedade



Caldas Novas (GO)



Em Construção

M²

31.763 m²



UH's: 445

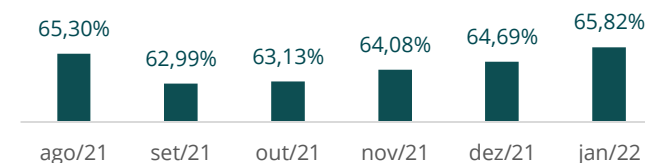
Saúde Financeira

	jan-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	114	7.385
Vendas Líquidas (R\$ mil)	3.872	113.622
Dívida Bruta (R\$ mil) ¹	56.312	-
Contas a Receber (R\$ mil) ¹	-	-
Custo de obra (R/P) ²	-	91,24%
Execução da Obra (R/P) ²	-	91,22%
Índice de Inadimplência (%)	45,5%	2,9%
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	8,1%	-

COMENTÁRIOS

A performance de vendas do mês de janeiro/22 corroborou com a tendência de melhora vista nos últimos meses, o VGV líquido realizado foi de R\$ 3,9MM. O ritmo das obras seguiu em linha com o previsto, mesmo com impacto negativo do alto índice de chuvas e de funcionários afastados decorrentes do COVID-19 e Influenza. A elegibilidade dos contratos se manteve em linha com o índice dos últimos 6 meses, 86,1%. Para que um contrato seja considerado elegível, este não pode ter parcelas aberto com mais de 90 dias.

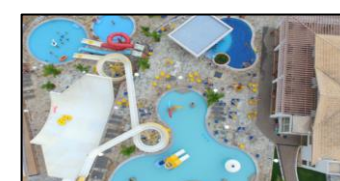
Vendas – Fase 2



Obras

	Fase 2
Início da Construção	05/2021
Início da Operação	01/2023
Andamento	24,80%

Localização e Imagens

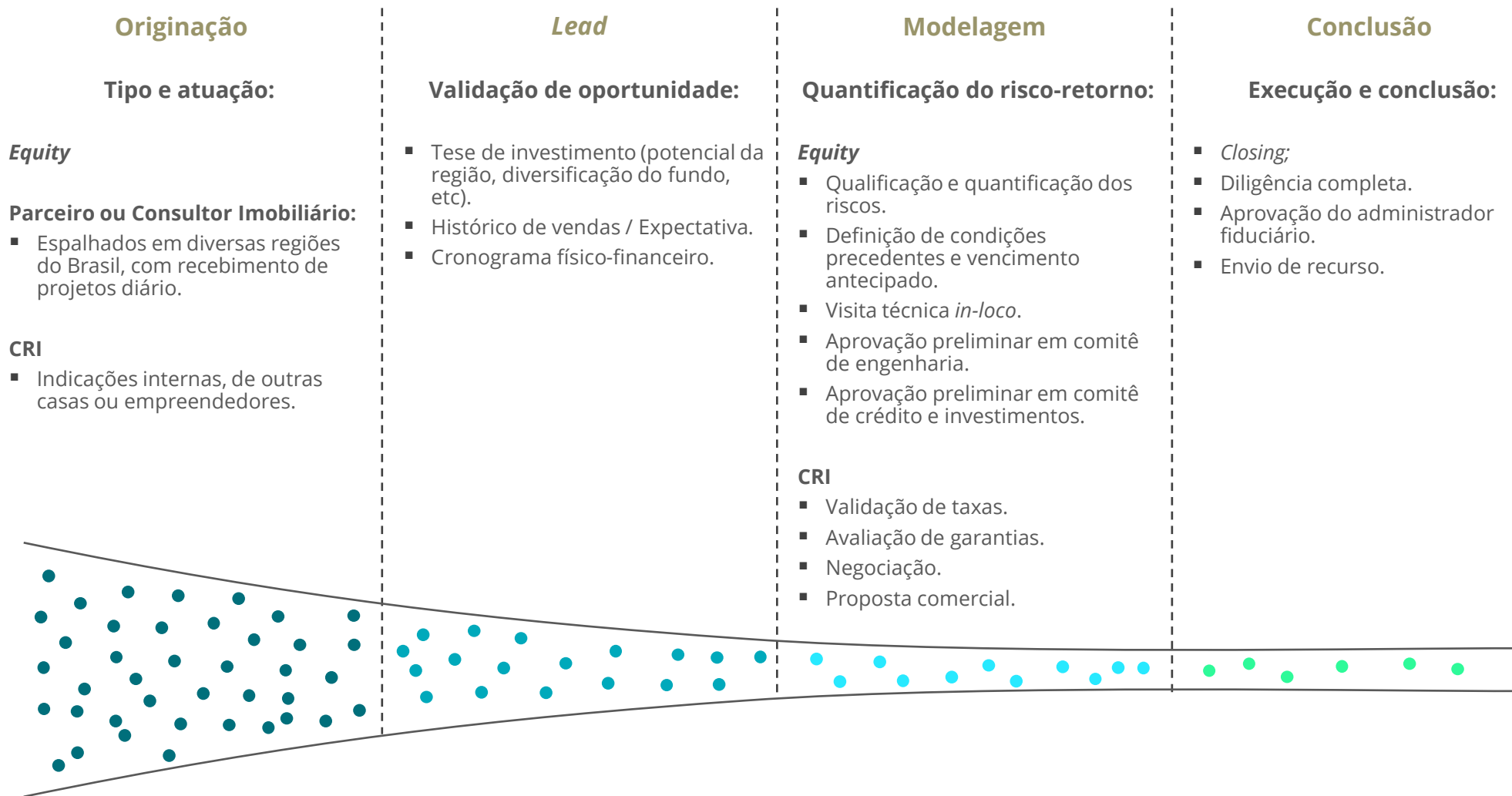


ANEXO - 1

MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO

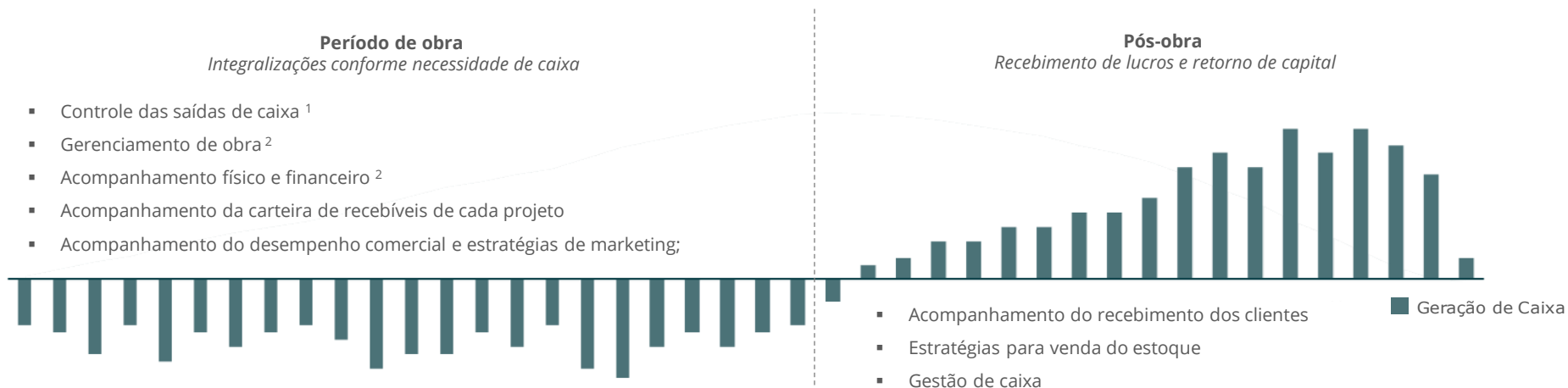


Processo de Investimento em *Equity* e CRI



Monitoramento de Performance e Riscos dos Projetos (Equity)

Tipo de monitoramento seccionado por fase do projeto



Principais indicadores monitorados

Acompanhamento do projeto	
Processo	Indicador de Risco
Acompanhamento / gestão de tesouraria e controladoria dos projetos ¹	Custo de Obra (Realizado / Planejado)
Controle da evolução de obra e demais custos ²	Execução da obra (Realizado / Planejado)

Gestão da carteira	
Processo	Indicadores de Risco
Acompanhamento da carteira de recebíveis	Vendas, Índice de Inadimplência (Aging), Taxa de Cancelamentos (Distratos)

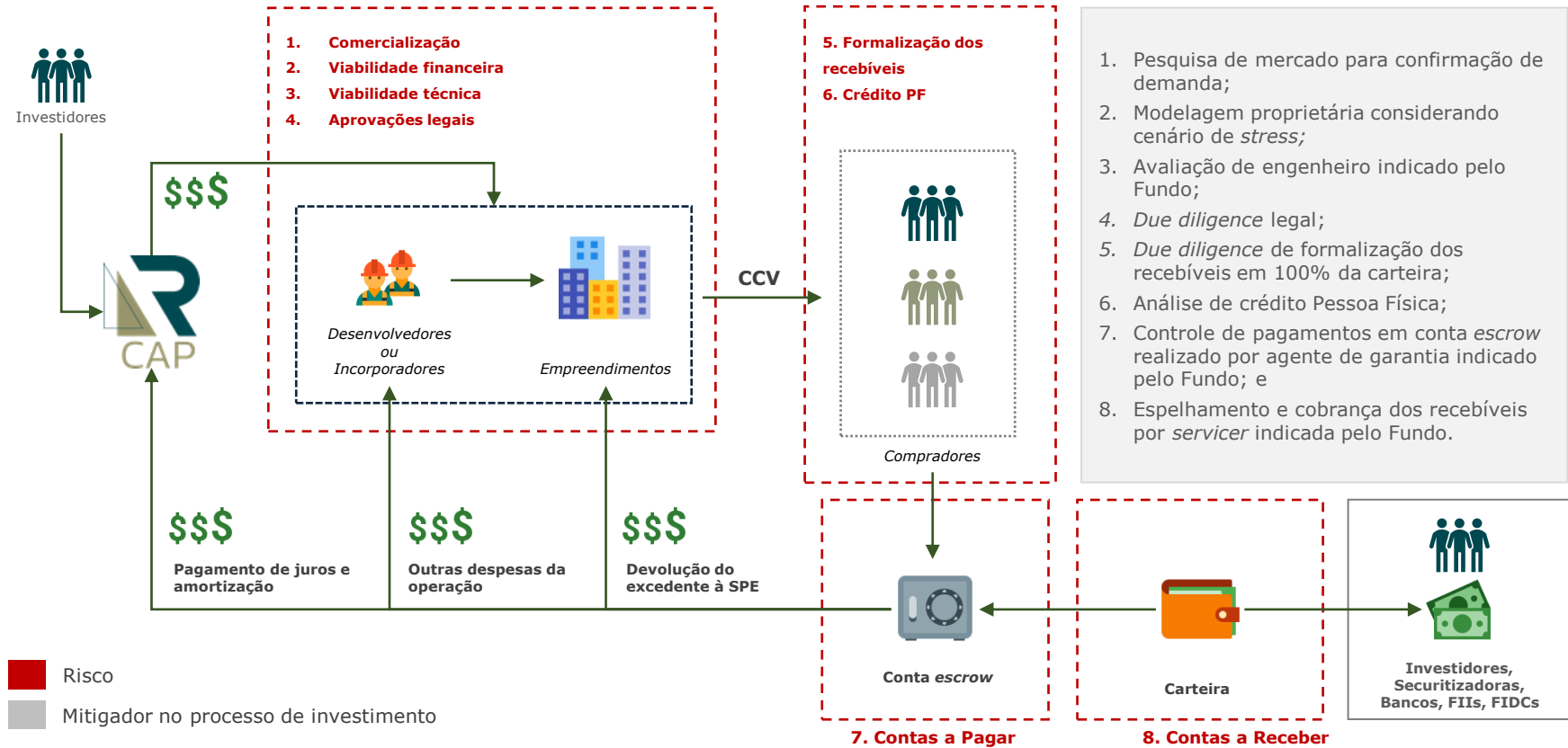
Acompanhamento Visual dos Indicadores de Risco			
	Execução Obra	Inadimplência	Distrato
● Conforme planejado/esperado	= 100%	< 5%	< 60%
● Requer acompanhamento mais próximo, desenho do plano de mitigação de risco	90% < x < 95%	5% < x < 15%	60% < x < 70%
● Implantação de plano de ação	< 90%	> 15%	> 70%

Notas:

(1) Controladoria do projeto para gestão ativa do empreendimento

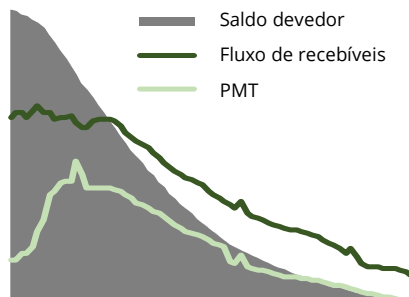
(2) Acompanhamento do status da obra

Processo de Gestão de CRI



Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs

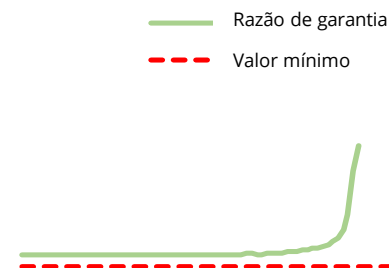
Evolução do Investimento



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

GLOSSÁRIO

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários

VGv: Valor Geral de Vendas

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

LTV: *Loan to Value* é a divisão do valor do empréstimo pelo valor do bem

Fee: Taxa cobrada sobre o serviço prestado

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

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

Time-share: Contrato por um período determinado para uso e gozo do bem

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

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, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos

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

P/VP: Cota de mercado dividido pela cota patrimonial

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

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.

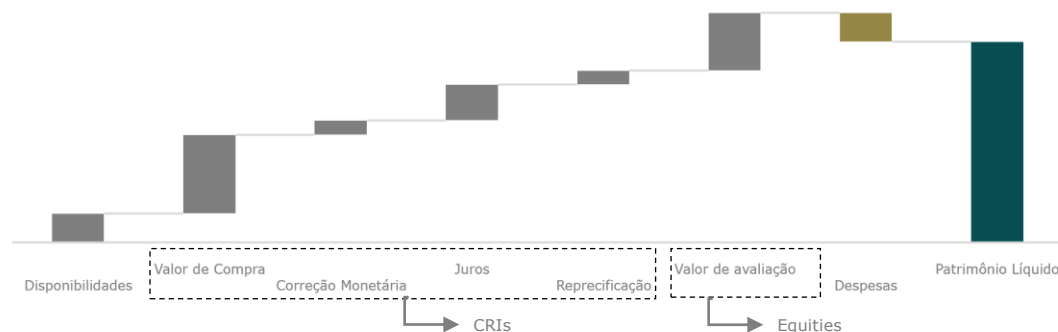
Vendas Líquidas: Quantidade total de cotas de multipropriedade, *time-share* ou empreendimentos vendidas, excluindo distratos.

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/mailing> e preencher o formulário.

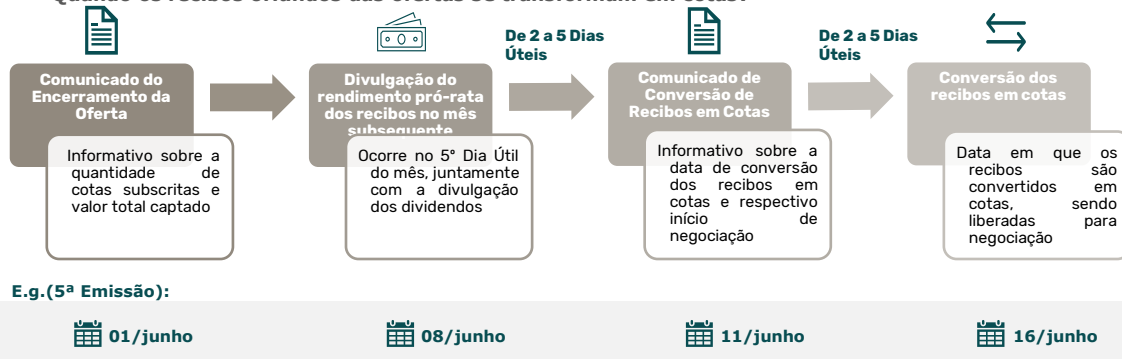
Se preferir, é possível encontrar as informações e relatórios no link **TORD11**, do canal oficial do Fundos NET da B3.

FAQ

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

1. Acesse o portal.vortex.com.br;
2. Entre com login e senha, complete o cadastro validando seus dados;
3. Faça o [download](#); e
4. Caso tenha dificuldades ou precise de algum auxílio, envie um e-mail para fundos@vortex.com.br

Quando os recibos oriundos das ofertas se transformam em cotas?



E.g.(5ª Emissão):

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.

