

Fevereiro 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

Vórtex 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\$ 296,32 milhões

Patrimônio líquido

53.697

Número de cotistas

R\$ 0,12/cota

Rendimento do período

29.864.091

Cotas emitidas

R\$ 9,92

Cota patrimonial em 25/02/2022

R\$ 9,52

Cota de mercado em 25/02/2022

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 fevereiro, representando um *Dividend Yield* de 1,21% sobre a cota patrimonial, encerrada a R\$ 9,92 em 25/02/2022.

No mês, todos ativos pagaram as obrigações conforme previsto.

Dentre as movimentações de fevereiro estão: i. Compra do *CRI STX* (primário); ii. compra do *CRI Loteamento Góias Mez*; iii. Compra do *CRI EDA Sr.*; e iv. Compra do *CRI Solar das Águas Sr.* Todas as movimentações foram realizadas no PU par, ou seja, na curva dos papéis.

Seguindo as revisões de pré-auditoria a equipe de gestão alterou o procedimento no reconhecimento de receita de juros, correção monetária mensal e amortização. Como descrito abaixo, tais revisões totalizam uma diferença positiva de 3,4% no lucro contábil acumulado de jan./22 quando comparado ao resultado previamente apresentado.

Compras na Curva: Caso 1. Para os papéis comprados na data e Preço Unitário de emissão, o reconhecimento de juros, correção monetária e amortização é realizado de acordo com a curva inicial de emissão. Caso 2. Para os papéis comprados em data diferente da emissão, o reconhecimento da amortização do papel passa a ser acelerada nos primeiros meses, ou seja, o juros e correção monetária acruados no papel na data da compra e que passam a ser parte do novo custo de compra são amortizados não mais na mesma proporção que o principal do papel na curva, e sim na velocidade que estes juros e correção monetária são pagos no papel na curva.

Compra Ágio/Deságio: Para os papéis com ágio/deságio em relação ao preço de curva, o reconhecimento de receitas é realizado conforme o papel na curva, amortizando o ágio (subtraindo das receitas) ou o deságio (somando nas receitas) de forma proporcional à amortização do papel.

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>	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	jan/22 ²	fev/22	2022
Total de Receitas	4.490	4.673	4.955	5.953	42.905	4.662	3.709	8.371
Resultado de Equities	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de CRIs	4.463	4.585	4.854	5.786	42.035	4.513	3.623	8.136
Juros	2.415	2.079	2.499	2.962	20.907	2.412	2.318	4.730
Correção Monetária	1.931	2.506	2.355	2.824	21.129	2.101	1.305	3.406
Negociação	-	-	-	-	-	-	-	-
Multa de Pré-Pagamento	117	29	-	-	240	-	-	-
Resultado de FIIs	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	27	88	100	168	870,5	149	85,9	235
Despesas do Fundo	(276)	(226)	(214)	(118)	(1.730)	(253)	(228)	(6.956)
Resultado	4.214	4.447	4.741	5.835	41.176	4.262	3.413	7.675,2
Distribuição	(4.752)	(4.236)	(3.145)	(3.572)	(31.046)	(3.285)	(3.584)	(6.869)
Var. Reserva de Lucros	(538)	212	1.596	2.263	10.130	977	(170)	807
Reserva de Lucro Acum.	6.597	6.059	6.271	7.867	10.130	10.732	10.561	10.561
Distribuição/cota	0,180	0,160	0,106	0,120	1,493	0,110	0,120	0,230
Dividend Yield Mensal ¹	1,81%	1,54%	1,08%	1,22%	14,97%	1,11%	1,21%	2,32%

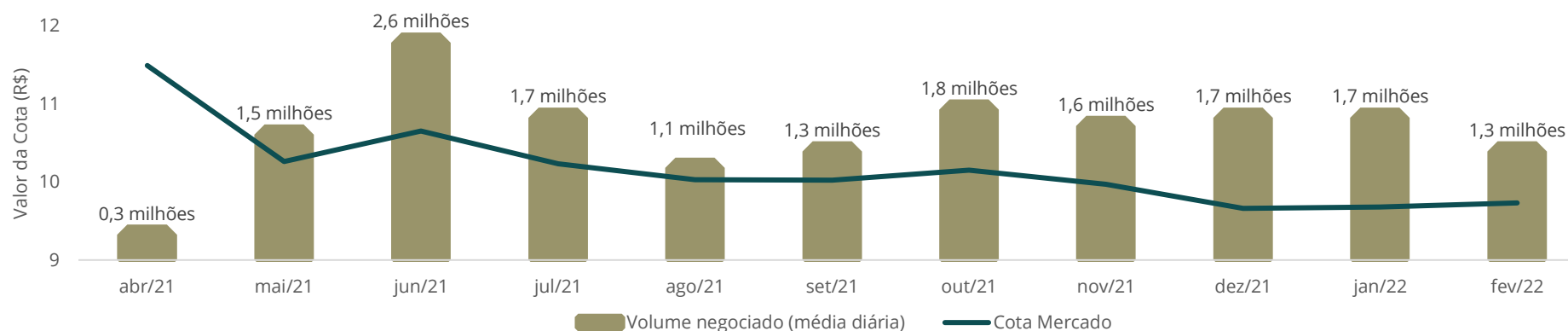
1. Calculado sobre a cota patrimonial no último dia útil do mês.

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

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
mar/21	0,12	1,21%	0,61%	198,4%	233,64%	712,0%
abr/21	0,17	1,70%	1,17%	145,3%	170,25%	952,1%
mai/21	0,17	1,69%	1,26%	134,1%	157,59%	735,7%
jun/21	0,09	0,95%	0,64%	148,4%	174,43%	359,2%
jul/21	0,11	1,10%	1,18%	93,2%	110,18%	359,9%
ago/21	0,15	1,51%	0,87%	173,6%	202,67%	412,3%
set/21	0,18	1,81%	1,29%	140,3%	165,09%	484,2%
out/21	0,15	1,54%	1,18%	130,5%	153,01%	369,9%
nov/21	0,11	1,12%	1,48%	73,0%	89,43%	223,6%
dez/21	0,12	1,22%	1,58%	77,2%	90,63%	186,1%
jan/22	0,11	1,11%	1,28%	86,7%	102,17%	179,2%
fev/22	0,12	1,21%	1,03%	117,6%	138,36%	187,21%
Últ. 12 meses	1,60	16,17% ³	13,57% ³	119,16%	140,19%	

Performance no Mercado Secundário



Alocação – Carteira

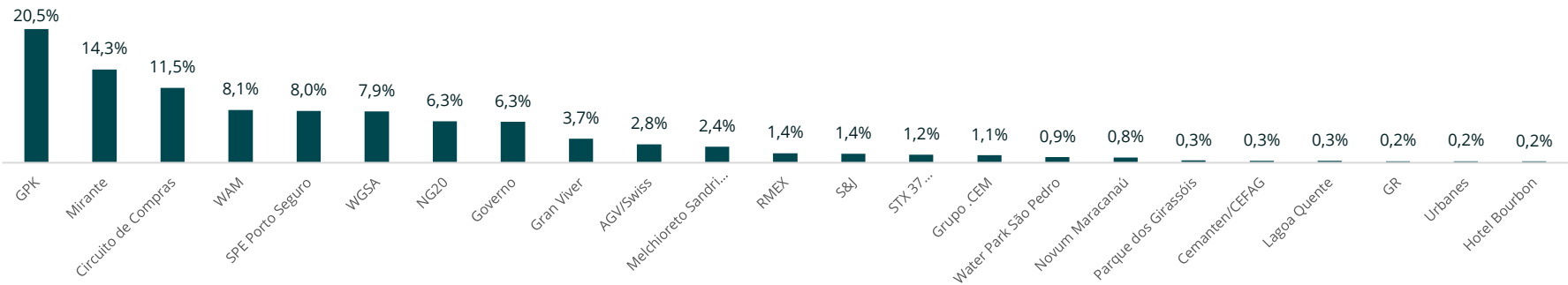
Por tipo de ativo



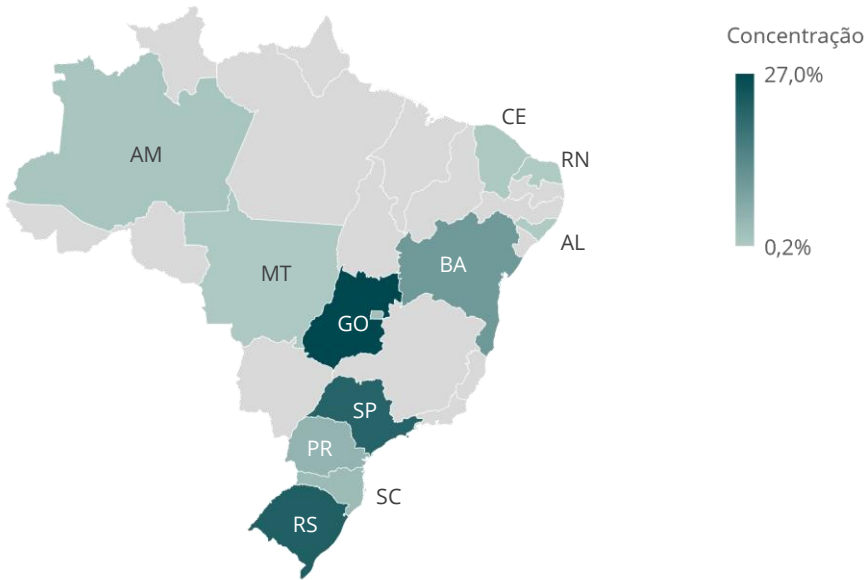
Por setor



Por contraparte



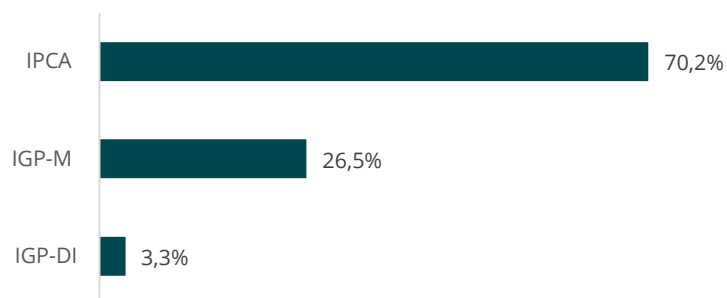
Concentração geográfica



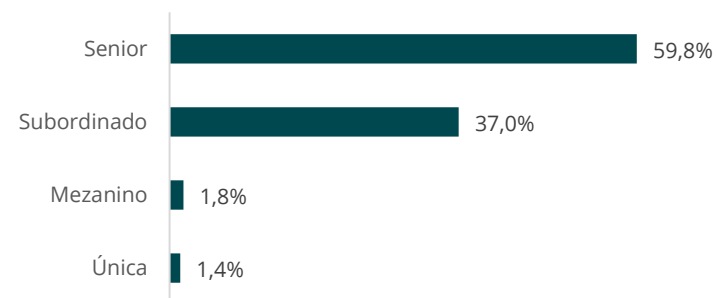
Alocação – CRIs

Indexador	Cupom médio curva	Prazo médio	Duration médio
IPCA	11,25% a.a.	5,6 anos	2,8 anos
IGP-M	13,41% a.a.	6,4 anos	2,3 anos
IGP-DI	8,39% a.a.	3,0 anos	1,3 anos
Média ponderada¹:	11,73% a.a.	5,7 anos	2,6 anos

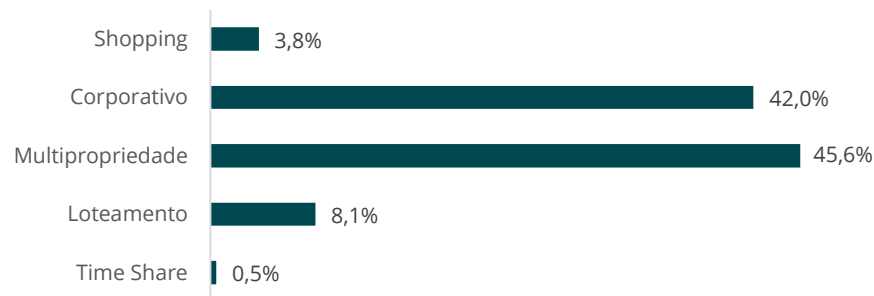
Por indexador



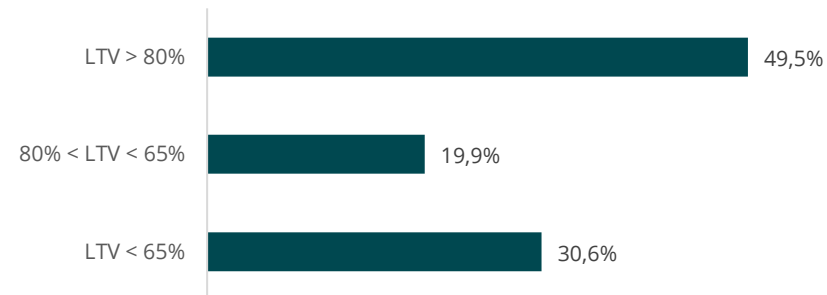
Por classe



Por segmento



Por Loan to Value ²



Notas:

1. Ponderada pelo valor na curva;
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%	2,4	64,5%	20,8%	3,1%	55%	130%	67%	130%	32.140	36,96	36,06	12,17%	●
GPk	C	Sub	IPCA	11,50%	2,2	N/A	N/A	N/A	518%	150%	80%	Waiver	22.135	25,27	23,28	7,86%	●
WAM Holding	C	Sub	IPCA	12,56%	4,3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	21.257	23,83	21,24	7,17%	●
GPk II	M	Sr	IPCA	10,00%	2,7	N/A	N/A	N/A	372%	150%	N/A	N/A	19.638	21,13	20,14	6,80%	●
Eco Resort	M	Sr	IPCA	9,50%	2,7	100,0%	73,9%	2,4%	132%	105%	164%	105%	16.573	16,83	16,26	5,49%	●
Solar das Águas	M	Sr	IPCA	9,50%	2	100,0%	73,4%	5,5%	281%	130%	112%	100%	12.510	14,53	13,94	4,70%	●
OP Resort	M	Sr	IPCA	9,00%	2,5	100,0%	94,3%	2,2%	135%	110%	174%	110%	13.594	14,01	13,39	4,52%	●
OP Resort	M	Sub	IPCA	15,67%	2,3	100,0%	94,8%	2,2%	90%	110%	119%	110%	10.593	10,95	10,18	3,44%	●
Circuito de Compras	S	Sr	IPCA	8,00%	1,7	100,0%	78,7%	5,4%	N/A	N/A	N/A	N/A	10.000	10,44	9,52	3,21%	●
GPk	C	Sr	IPCA	8,50%	1,9	N/A	N/A	N/A	518%	150%	80%	Waiver	9.092	10,11	9,49	3,20%	●
Solar das Águas	M	Sub	IPCA	16,64%	1,8	100,0%	73,4%	5,5%	145%	130%	71%	100%	8.649	10,08	9,46	3,19%	●
AGV	L	Sr	IGPDI	7,25%	1,3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	111	6,33	6,68	2,25%	●
Gran Viver	C	Sr	IPCA	11,00%	4,2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.000	6,22	6,50	2,19%	●
Resort do Lago Park	M	Sub	IGP-M	23,00%	2,2	64,5%	22,2%	3,1%	34%	130%	46%	130%	5.640	6,35	6,29	2,12%	●
Brasil Parques	C	Sr	IPCA	9,25%	2,8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	5.466	5,81	5,66	1,91%	●
Melchiorretto	C	Sr	IPCA	8,50%	3,5	11,1%	82,1%	17,1%	646%	140%	278%	140%	5.250	5,20	5,00	1,71%	●

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%	4,2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4.000	4,15	4,36	1,47%	●
Loteamentos Goiás	L	Mez	IGP-M	13,00%	3,6	58,0%	96,5%	4,3%	68%	105%	74%	110%	3.774	4,51	4,04	1,36%	●
STX	C	Única	IPCA	14,00%	1,7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.500	3,52	3,55	1,20%	●
EDA	M	Sub	IGP-M	18,00%	2,5	100,0%	55,5%	2,0%	50%	120%	37%	120%	2.910	3,15	3,03	1,02%	●
Grupo Cem 32	L	Sr	IPCA	7,50%	3,1	N/A	91,6%	1,7%	145%	115%	173%	115%	3.875	3,28	2,86	0,96%	●
WAM Holding	C	Sr	IPCA	8,56%	2,3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.600	2,94	2,69	0,91%	●
Thermas São Pedro	M	Sub	IPCA	17,50%	2,7	41,0%	41,8%	3,5%	123%	115%	160%	115%	2.492	2,51	2,51	0,85%	●
Eco Resort	M	Sub	IPCA	14,50%	2,7	100,0%	73,9%	2,4%	93%	105%	113%	105%	2.520	2,58	2,5	0,85%	●
Recanto das Flores	L	Sub	IPCA	13,00%	2,7	96,6%	99,7%	2,8%	163%	120%	157%	120%	2.861	2,48	2,41	0,81%	●
Melchiorretto	C	Sub	IPCA	13,60%	3,2	11,1%	81,3%	17,1%	388%	140%	189%	140%	2.250	2,26	2,17	0,74%	●
Brasil Parques	C	Sub	IPCA	10,50%	3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.050	2,18	2,12	0,72%	●
AGV	L	Sub	IGPDI	14,00%	1,2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	19	1,29	1,58	0,53%	●
EDA	M	Sr	IGP-M	10,00%	2,6	100,0%	55,0%	2,0%	154%	120%	95%	120%	1.176	1,24	1,22	0,41%	●
Cemara II	L	Sub	IPCA	15,12%	3,8	97,4%	95,9%	3,0%	129%	120%	130%	120%	950	0,93	0,89	0,30%	●
Jardins da Lagoa	M	Sr	IGP-M	10,47%	2,1	89,0%	37,0%	3,4%	177%	120%	438%	120%	1.050	0,86	0,85	0,29%	●
Wyndham	TS	Sub	IPCA	17,50%	0,9	100,0%	100,0%	6,8%	169%	120%	347%	120%	1.314	0,75	0,74	0,24%	●

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%	4,3	100,0%	95,0%	8,8%	440%	130%	425%	130%	765	0,73	0,64	0,22%	●
Grupo Cem 32	L	Mez	IPCA	10,50%	2,9	N/A	92,0%	1,7%	118%	115%	120%	115%	677	0,59	0,53	0,18%	●
Bourbon	TS	Sub	IGP-M	16,70%	0,91	N/A	N/A	13,9%	257%	120%	377%	120%	800	0,52	0,51	0,17%	●
Urbanes Santa Maria	L	Sr	IPCA	9,00%	2,3	100,0%	79,9%	2,0%	195%	115%	250%	115%	500	0,44	0,52	0,17%	●
União do Lago	L	Sub	IPCA	12,08%	4,0	100,0%	95,2%	8,8%	294%	130%	293%	130%	327	0,31	0,28	0,10%	●
Urbanes Santa Maria	L	Sub	IPCA	11,00%	2,4	100,0%	79,9%	2,0%	144%	115%	184%	115%	166	0,14	0,17	0,06%	●
				11,92%	2,6									282,11	268,86	90,73%	

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	8,27%

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



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 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
 brB+

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:

O aumento de recebimentos, sobretudo de parcelas adimplentes, impulsionou a melhoria da Razão de Fluxo Mensal. Além disso, com o maior número de vendas liquidadas desde o início e o aumento de contratos elegíveis, a carteira apresentou melhora no VP dos créditos.

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+
 brBB

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

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

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 constituem garantias das operações.

Eco Resort – Sênior e Subordinada

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



Segmento: Resort Multipropriedade
Localização: SP
Vencimento: 20/07/2029
Cupom: IPCA + 9,50% a.a.
 IPCA + 14,50% a.a.
Rating: brA-
 brBB+

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 mantiveram-se positivas pelo 5º mês consecutivo. Apesar da manutenção do desenquadramento, a Razão de PMT apresentou melhora devido ao maior número de recebimentos, sobretudo de parcelas antecipadas, refletindo aumentos de quitações, e adimplentes, refletindo o aumento de contratos elegíveis. A inadimplência acumulada também apresentou leve melhora.

Solar das Águas – Sênior e Subordinada

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



Segmento: Resort Multipropriedade
Localização: SP
Vencimento: 20/12/2025
Cupom: IPCA + 9,50% a.a.
 IPCA + 16,64% a.a.
Rating: brBB+
 brBB-

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:

A diminuição de cancelamentos e o aumento de vendas, influenciadas pelo desmembramento de frações de 4 em frações de 1 e 2 semanas, resultaram em vendas líquidas positivas. A inadimplência acumulada aumentou sutilmente e reflete o aumento do volume de parcelas em aberto.

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-
 brBB+

Garantias:

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

Circuito de Compras – Sênior

IF: 20G0684776



Segmento: Shopping Center
Localização: SP
Vencimento: 20/06/2025
Cupom: IPCA + 8,00% a.a.
Rating: brA-

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.

Comentários:

Os índices de inadimplência dos recebíveis apresentaram volume bastante expressivos. A companhia informou que alguns clientes postergaram o pagamento dos aluguéis, pagando a parcela de dez-21 em jan-22, porém não em volume expressivo. A Securitizadora está em contato com a Servicer para discutir quanto às datas consideradas na classificação das parcelas entre adimplentes e atrasadas para correção nos próximos meses.

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: BB+

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.

Portfólio Detalhado – CRIs

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.

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: -

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 1,3 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

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:

O ritmo de vendas, assim como o resultado de vendas líquidas seguem positivos, mesmo com o estoque reduzido. Houve, no período, aumento dos créditos recebidos, principalmente por conta de parcelas atrasadas, e diminuição da PMT, que gerou aumento na 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-
brCCC

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:

A Razão de Fluxo Mensal piorou devido ao menor recebimento no período, tanto de parcelas adimplentes e antecipadas, como de parcelas recebidas em atraso. Frente às dificuldades de quitações e de adimplência dos contratos, a comercializadora do projeto decidiu pela reestruturação das equipes de vendas sob uma nova gestão.

Portfólio Detalhado – CRIs

Grupo CEM 32 – Sênior e Mezanino

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



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

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

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-

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-

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

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-

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 + 8,56% a.a.
 IPCA + 12,56% a.a.
Rating: brBBB+
 brBB

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.

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-

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. O restante dos indicadores seguem devidamente enquadrados.

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-
 brBB+

Garantias:

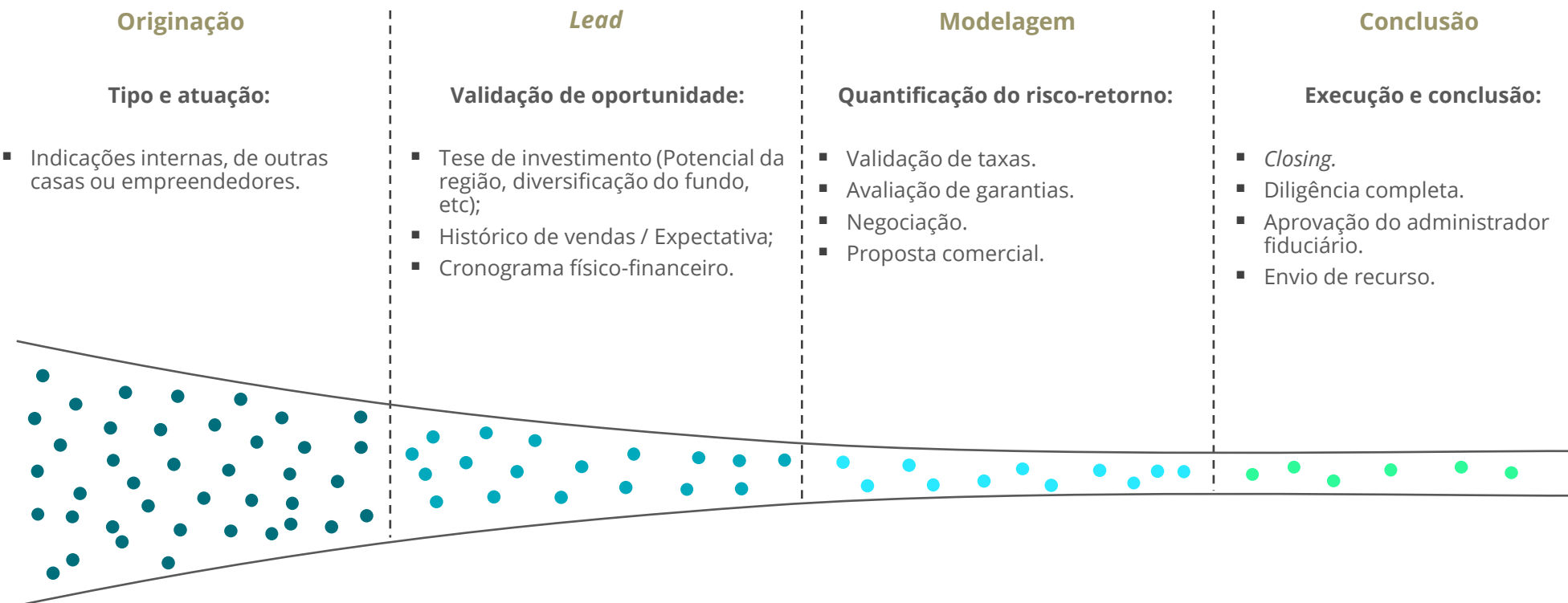
- ✓ Fiança dos sócios pessoas físicas;
- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras do empreendimentos;
- ✓ Alienação fiduciária das unidades do empreendimento *Bauhaus*;
- ✓ Alienação fiduciária da matrícula mãe dos empreendimentos *Cidade Universitária* e *Schons*;
- ✓ Fundo de reserva (2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

ANEXO - 1

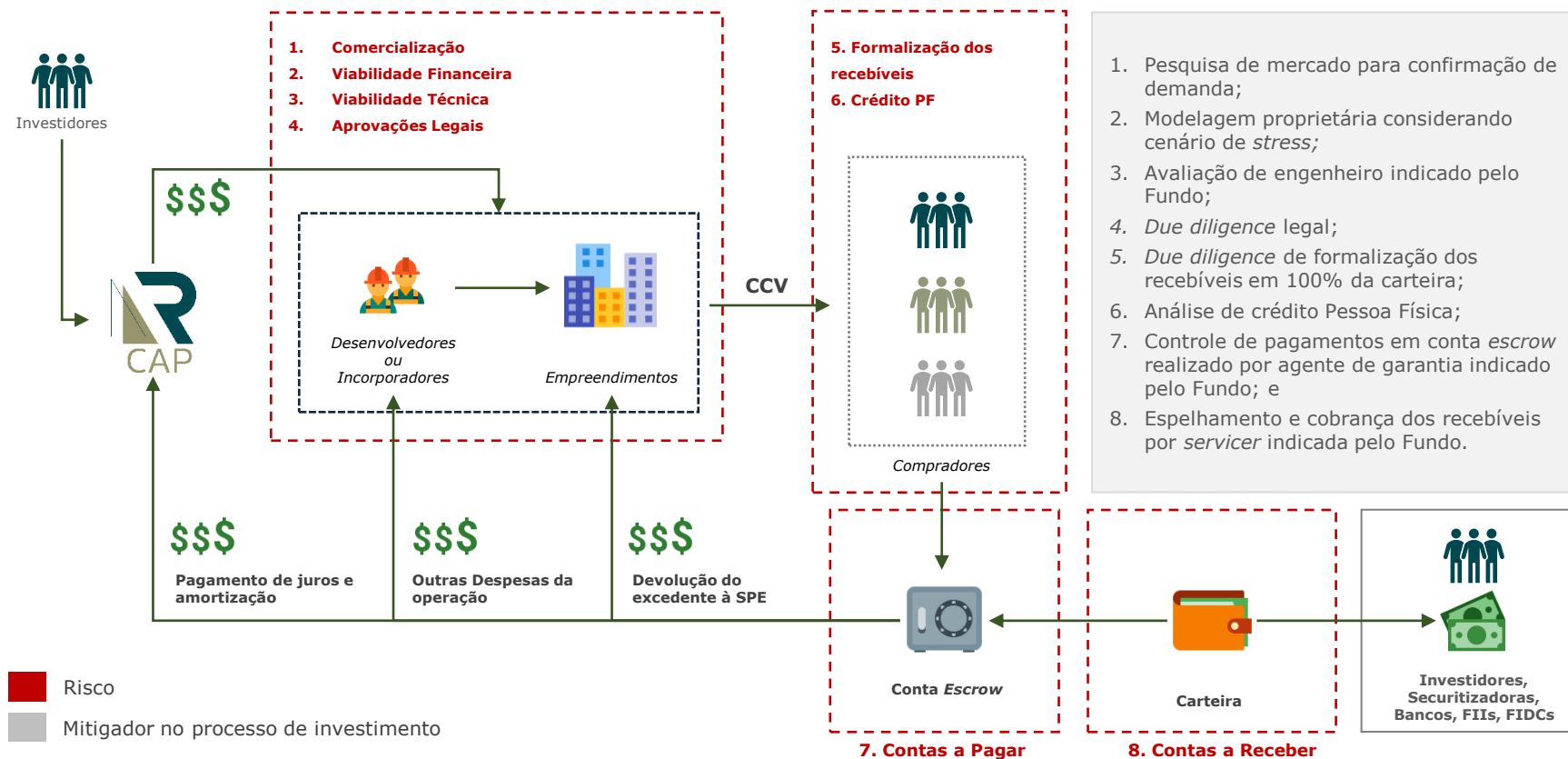
MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



Processo de Escolha de Projetos (CRI)

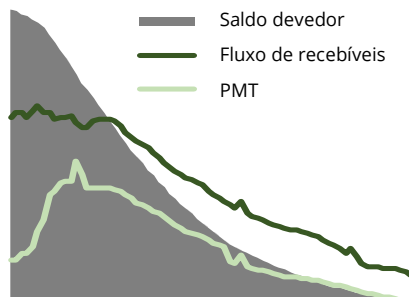


Processo de Gestão de CRI



Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs

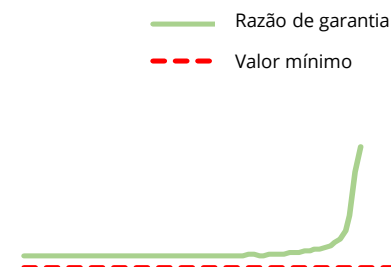
Evolução do Investimento



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

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

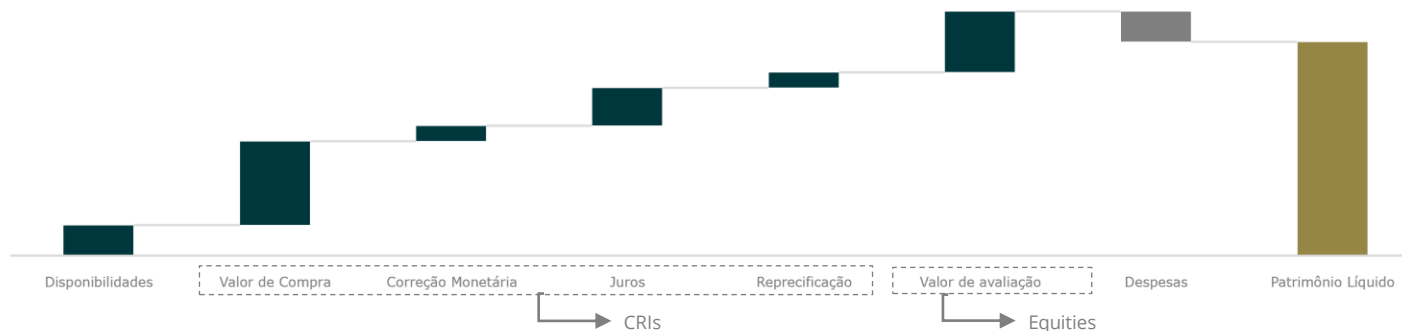
Cota Patrimonial Calculada com base na consolidação dos balanços contábeis de cada projeto. Contabilizados pela metodologia POC, onde o lucro é reconhecido com base na relação de vendas e o avanço percentual de obra, e o estoque de terrenos e unidades são valorizados pelo valor de custo histórico.

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/ mailing> e preencher o formulário.

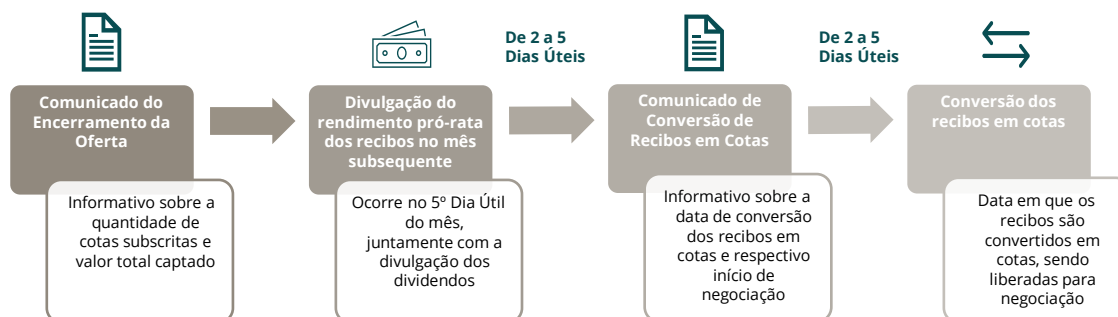
Se preferir, é possível acessar os documentos no link [VSLH11](#), do canal oficial do Fundos NET da B3.

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.

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.

