

Maio 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\$ 500,07 milhões

Patrimônio líquido

100.127

Número de cotistas

R\$ 0,07/cota

Rendimento do período

35.051.354,8

Cotas emitidas

R\$ 14,26

Cota patrimonial em 31/05/2022

R\$ 9,18

Cota de mercado em 31/05/2022

Estratégia

O Tordesilhas EI FII 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.

Comentários do Gestor

Prezado(a) investidor(a),

O Fundo distribuiu R\$ 0,07/cota de dividendos referente ao resultado do mês de maio, representando um *Dividend Yield (DY)* de 0,5% sobre a cota patrimonial, encerrada a R\$14,27 em 31/05/2022.

Com o intuito de melhorar o retorno do fundo no curto prazo por meio de investimento em CRIs, no mês de abril a equipe de gestão optou pelo reinvestimento do caixa gerado na venda do SRVD11. Assim, a distribuição da reserva de lucro caixa acumulada do fundo seguirá nos termos da Lei nº 9.779/99, em que os FII são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No mês, todos ativos pagaram as obrigações conforme previsto.

Dentre as movimentações de maio estão: i. venda parcial do *CRI Eco Resort Sub.*; ii. venda do *CRI GPK Sr.*; iii. venda de 1.179 cotas do *DVFF11* ao preço médio de R\$70,0 e; iv. aportes em *equities* em carteira. Por fim, o *CRI Jardins da Lagoa Sub.* foi pré-pago e como consequência o recebimento da multa de 2% sobre o saldo devedor da operação.

Em relação aos *equities*, houve uma variação positiva no valor de marcação dos ativos. Esse incremento é resultado principalmente de fatores externos e melhora nos resultados apresentados pelos empreendimentos ao longo de 2021. Com a reestruturação das operações por parte da equipe de gestão de ativos, foram projetados ganhos de eficiência operacional no âmbito de comercialização de novas cotas e redução de custos operacionais.

A revisão anual referente a avaliação de valor justo do *FII Serra Verde* foi concluída em maio e resultou no incremento de 1,36% do valor marcado anteriormente, isto porque os projetos performaram melhor do que o estudo realizado um ano atrás. Importante ressaltar que este valor é calculado através de consultoria independente e composto pelo valor presente do fluxo de caixa previsto para cada projeto. Mais detalhes sobre o processo de remarcação pode ser encontrado no relatório gerencial do fundo através [deste link](#).

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.

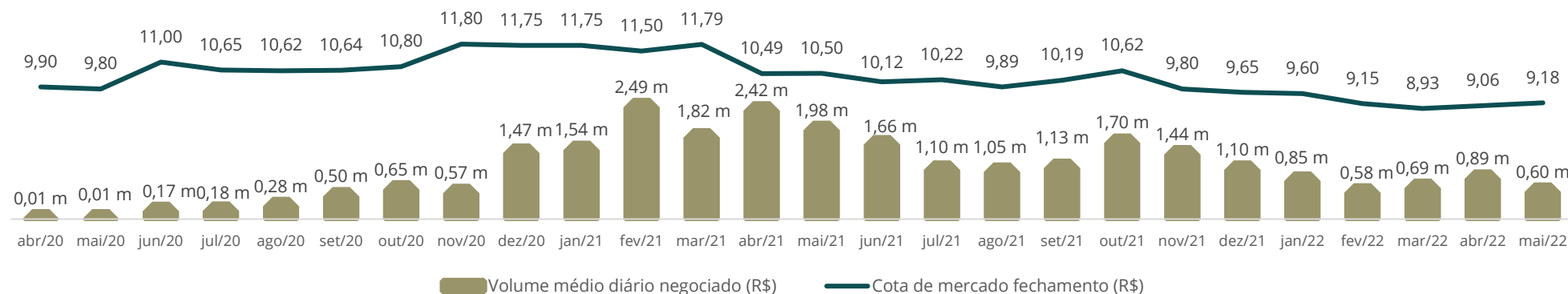
<i>R\$ mil</i>	nov/21	dez/21	2021	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	2022
Total de Receitas	1.828	3.349	132.304	22.210	1.008	3.892	12.270	36.773	76.154
Resultado de Equities	-	-	7.423	-	-	-	-	27.347	27.347
Resultado de CRIs	2.259	3.099	29.132	1.310	1.490	1.834	2.032	2.839	9.505
Juros	1.077	1.197	13.345	1.013	877	986	897	1.073	4.847
Correção Monetária	1.182	1.902	15.534	297	613	848	1.135	1.748	4.641
Negociação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Multa de Pré-Pagamento	-	-	253	-	-	-	-	18	18
Resultado de FIIs	(443)	236	95.175	20.876	(492)	2.055	10.211	6.563	39.213
Outras Receitas	11	14	574	24	11	4	27	24	89
Despesas do Fundo	(348)	(347)	(3.780)	(422)	(375)	(412)	(3.949)	(420)	(5.578)
Despesas com Controladores ¹	(331)	(330)	(3.257)	(409)	(363)	(401)	(348)	(409)	(1.930)
Outras Despesas ²	(17)	(17)	(523)	(13)	(12)	(11)	(9)	(11)	(56)
Taxa de Performance ³	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IR sobre negociação FIIs	-	-	-	-	-	-	(3.593)	-	(3.593)
Resultado	1.479	3.002	128.524	21.788	634	3.480	8.321	36.352	70.575
Distribuição	(2.804)	(2.804)	(33.673)	(2.804)	(2.804)	(2.103)	(4.248)	(2.454)	(14.413)
Var. Reserva de Lucros	(1.325)	(425)	94.851	18.984	(2.170)	1.377	4.073	33.899	56.162
Reserva de Lucro Acum.	96.930	96.505	96.505	115.489	113.318	114.696	118.768	152.667	152.667
Distribuição/cota	0,080	0,080	1,19	0,080	0,080	0,060	0,120	0,070	0,410
Dividend Yield Mensal ⁴	0,62%	0,62%	10,39%	0,59%	0,60%	0,44%	0,90%	0,49%	3,03%

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.

Retorno Total (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	0,080	0,81%	0,64%	126,9%	149,3%	309,7%
jul/21	0,070	0,68%	1,18%	58,3%	68,5%	226,6%
ago/21	0,090	0,91%	0,87%	104,0%	122,4%	250,2%
set/21	0,200	1,96%	1,29%	152,1%	178,9%	522,4%
out/21	0,080	0,75%	1,18%	63,6%	74,8%	182,4%
nov/21	0,080	0,82%	1,48%	55,3%	65,1%	163,7%
dez/21	0,080	0,83%	1,58%	52,4%	61,7%	126,8%
jan/22	0,080	0,83%	1,28%	65,1%	76,6%	133,9%
fev/22	0,080	0,87%	1,03%	85,0%	100,0%	135,3%
mar/22	0,060	0,67%	0,90%	74,6%	87,8%	85,0%
abr/22	0,120	1,32%	1,31%	101,2%	119,0%	187,7%
mai/22	0,070	0,76%	1,97%	38,7%	45,6%	87,1%
Últ. 12 meses ⁴	1,090	11,2%	14,7%	76,4%	89,9%	172,3%

Performance no Mercado Secundário (Desde o IPO)

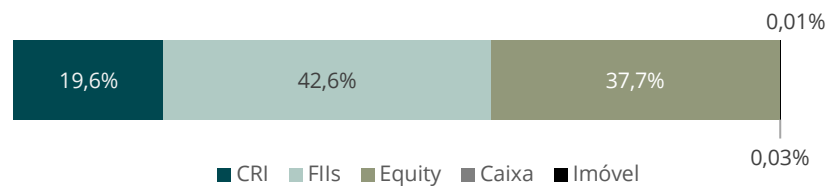


Notas:

1. Calculado sobre a cota de mercado no último dia útil do mês;
2. Para cálculo do *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

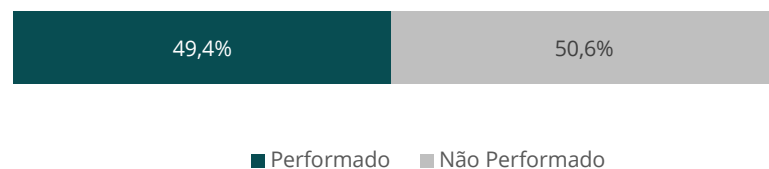
Por tipo de ativo



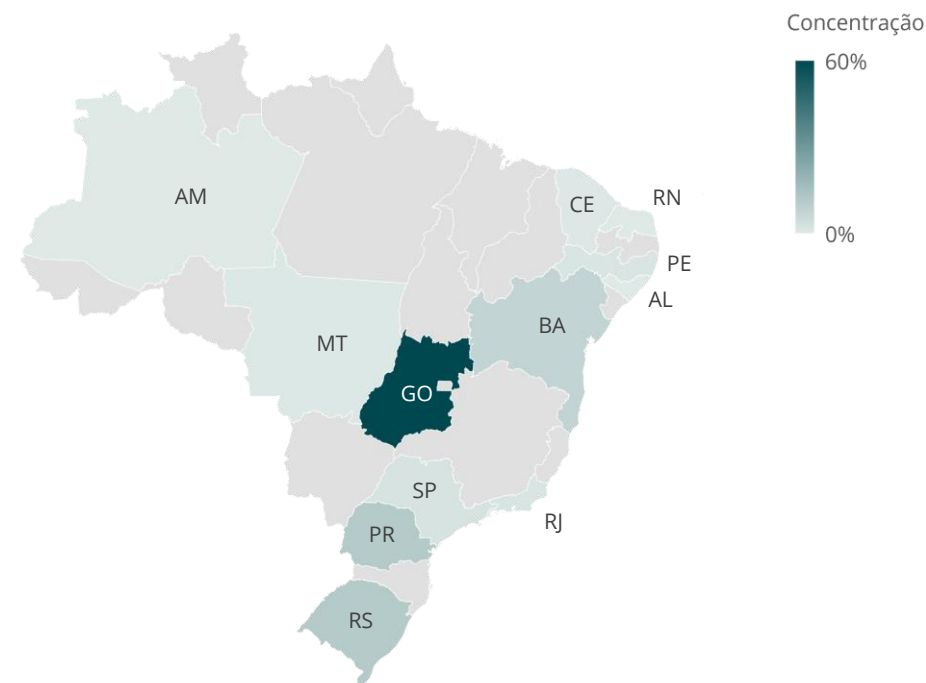
Por setor



Por status



Concentração geográfica¹



Nota:

1. Não considera a posição em caixa e investida no fundo DVFF11.

Alocação – CRIs

Indexador	Cupom médio curva	Prazo médio	Duration médio
IGP-M	16,39% a.a.	7,0 anos	2,7 anos
IPCA	11,89% a.a.	5,2 anos	3,3 anos
Média ponderada¹:	12,18% a.a.	5,3 anos	3,2 anos

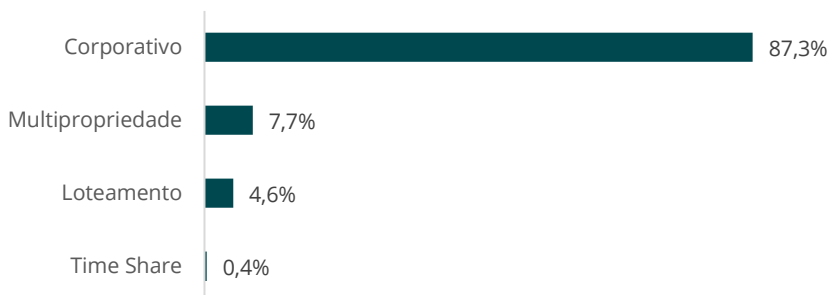
Por indexador ¹



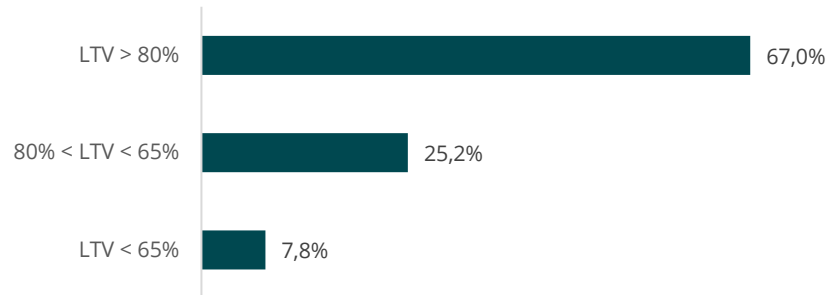
Por classe ¹



Por segmento ¹



Por Loan to Value ^{1 2}



Notas:

1. Ponderada pelo valor da 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					
GPK	C	Sub	IPCA	11,50%	2,1	N/A	N/A	N/A	521%	150%	62%	150%	31.588	37,31	36,40	7,28%	●
WAM Holding	C	Sub	IPCA	12,56%	4,2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	28.743	33,70	32,72	6,54%	●
Hope	C	Sr	IPCA	9,00%	6,1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.915	7,29	7,30	1,46%	●
Brasil Parques	C	Sub	IPCA	10,50%	2,9	N/A	N/A	N/A	554%	150%	231%	150%	5.080	5,60	5,70	1,14%	●
EDA	M	Sub	IGP-M	18,00%	2,4	100%	56%	2,4%	42%	120%	32%	120%	3.914	4,39	4,15	0,83%	●
Hope	C	Sub	IPCA	12,34%	5,5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.963	3,12	3,10	0,62%	●
Solar das Águas	M	Sub	IPCA	16,64%	1,7	100%	78%	5,1%	55%	130%	72%	110%	2.076	2,42	2,39	0,48%	●
Loteamentos Goiás	L	Mez	IGP-M	13,00%	3,5	58%	96%	4,8%	65%	105%	72%	110%	1.646	2,08	1,88	0,38%	●
Eco Resort	M	Sub	IPCA	14,50%	2,5	100%	85%	1,7%	90%	105%	123%	105%	1.023	1,05	1,03	0,21%	●
Recanto das Flores	L	Sub	IPCA	13,00%	2,7	100%	98%	2,7%	142%	120%	152%	120%	1.219	1,00	0,94	0,19%	●
Grupo Cem 32	L	Sub	IPCA	14,50%	2,8	N/A	92%	1,6%	94%	115%	118%	115%	1.000	0,85	0,80	0,16%	●
União do Lago	L	Sub	IPCA	12,08%	4,0	100%	95%	7,0%	317%	130%	302%	130%	755	0,73	0,66	0,13%	●
Wyndham	TS	Sub	IPCA	17,50%	0,8	100%	N/A	7,7%	195%	120%	424%	120%	1.000	0,41	0,38	0,08%	●
Grupo Cem 32	L	Mez	IPCA	10,50%	2,9	N/A	92%	1,6%	113%	115%	139%	115%	323	0,27	0,24	0,05%	●
				12,18%	3,2									100,21	97,70	19,54%	

Notas

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. 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 – Fundos

Obs.: Não há incidência de taxa de gestão sobre a parcela do patrimônio líquido referente aos fundos: IC Loteamentos e Recebíveis, Lote M², SRVD11 e XBXO11.

Fundo	Tipo	Segmento	Link de Acesso ao Relatório Gerencial	Montante Investido (R\$ MM)	Quantidade de Cotas	Posição (R\$ MM)	% do PL
DVFF11 - Devant FoF	FII	Fundo de Fundos	Clique aqui	5,00	48.821	3,46	0,69%
IC Loteamentos e Recebíveis	FII	Loteamento Residencial	Clique aqui	20,00	195.032	19,64	3,93%
Lote M²	FII	Loteamento & Loteadoras	N/D	54,39	54.386.833,23	57,93	11,58%
SRVD11 - Serra Verde	FII	Economia Compartilhada	Clique aqui	23,13	11.656.958	111,44	22,29%
XBXO11 - RCap 1810 FoF	FII	Shopping	Clique aqui	20,50	205.000	20,50	4,10%
				123,02		212,97	42,59%

Portfólio – Equities

Ativo	UF	Município	Segmento	Montante Investido (R\$ MM)	% do Empreendimento	Posição (R\$ MM)	% do PL
Kawana Residence	GO	Caldas Novas	Multipropriedade / Parque Aquático	26,17	97,25%	45,38	9,07%
Makaira Beach Resort	BA	Canavieiras	Multipropriedade	26,98	100,00%	41,00	8,20%
Motto by Hilton	SP	São Paulo	Condo-hotel	13,36	37,00%	15,73	3,14%
Ondas Praia Resort	BA	Porto Seguro	Multipropriedade	14,15	30,00%	17,93	3,58%
Resort do Lago	GO	Caldas Novas	Multipropriedade	73,66	100,00%	68,22	13,64%
				154,33		188,25	37,64%

Portfólio – Imóveis

Ativo	UF	Município	Segmento	% do Imóvel	Posição (R\$ MM)	% do PL
Apartamento Villa Jardim	AM	Manaus	Residencial	100%	0,15	0,03%

Portfólio Detalhado – CRIs

GPK – Subordinada

IF: 20H0225980; 20H0225981 e 20H0225982



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

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: 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.

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;
- ✓ 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 líquidas foi expressivo e reflete o crescimento do time de captação na cidade.

Portfólio Detalhado – CRIs

Hope – Sênior e Subordinada

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



Segmento: Lazer e Turismo
Localização: Múltiplos
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) do 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 – Subordinada

IF: 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: 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; 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

Solar das Águas – Subordinada

IF: 19K1139247; 19K1139248



Segmento: Resort Multipropriedade
Localização: Olímpia – SP
Vencimento: 20/11/2025
Cupom: 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 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.

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;
- ✓ 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.

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 dois próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e
- ✓ Fundo de obras.

Portfólio Detalhado – CRIs

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 dois próximos pagamentos (PMT) dos CRI; e
- ✓ Fundo de obras.

Comentários:

A Razão de PMT manteve-se desenquadrada e, novamente, houve pagamento de amortização extraordinária para reenquadramento. Vale ressaltar que aproximadamente 50% do recebimento mensal foi oriundo de parcelas antecipadas, que não entram no cálculo da Razão de PMT. Considerando as parcelas antecipadas, a Razão de Fluxo Mensal Total é de 168%.

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


kawanaresidence.com.br

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 2 blocos; e a 4ª, por 3 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 realizou a reestruturação financeira da SPE responsável pela implantação do parque, o resultado foi um contrato de arrendamento entre a SPE e a operadora do parque.

Posição e Rentabilidade

Saldo Investido	R\$ 26,17 MM
Participação na SPE	97,25%
% do PL do fundo	9,07%
Retorno Alvo Real	> 15% a.a.
Dividendos Recebidos (mês)	R\$ 0,00 MM

Características



Multipropriedade / Parque Aquático



Caldas Novas (GO)



Em construção

M²62.988 m²

UH's: 447

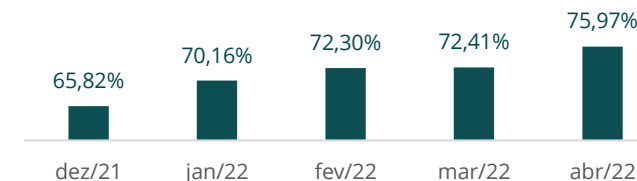
Indicadores

	abr-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas) ¹	126	2.696
Vendas Líquidas (R\$ mil)	5.971	105.286
Dívida Bruta (R\$ mil)	113.935	-
Contas a Receber (R\$ mil)	84.207	-
Custo de obra (R/P) ²	-	66,45% ●
Execução da Obra (R/P) ²	-	66,45% ●
Índice de Inadimplência (%)	39,7%	3,80% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	37,4%	- ●

COMENTÁRIOS

O percentual de cotas vendidas atingiu 76,0%, com 2.696 vendas até o final de abril. O índice de inadimplência teve ligeiro crescimento em relação ao mês anterior, +0,3%. O fluxo de visitantes do parque aquático ficou acima da média registrada desde sua inauguração. O planejamento e execução da obra continua sob revisão.

Vendas

Obras ³

	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	107	189

Imagens



Notas:

1. Metodologia alterada para a subtração entre vendas totais e cancelamentos totais
2. R/P: Realizado/Planejado
3. Cronograma está sendo remodelado e será atualizado assim que finalizado

Portfólio Detalhado – Equities



makaira.com.br

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\$ 26,98 MM
Participação na SPE	100,00%
% do PL do fundo	8,20%
Retorno Alvo Real	> 14% a.a.
Dividendos Recebidos (mês)	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

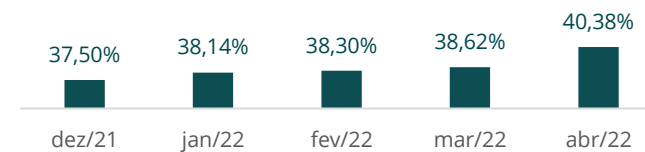
Indicadores

	abr-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	11	252
Vendas Líquidas (R\$ mil)	333	7.052
Dívida Bruta (R\$ mil)	-	-
Contas a Receber (R\$ mil)	5.531	-
Custo de obra (R/P) ²	-	-
Execução da Obra (R/P) ²	-	100,00% ●
Índice de Inadimplência (%)	36,2%	6,88% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	20,0%	-

COMENTÁRIOS

No mês de abril, o percentual de cotas vendidas atingiu o patamar de 40%, o maior nível desde o início da série. A taxa de distrato registrou uma queda de 75% em relação a março, atingindo 20,0%. A inadimplência se manteve em linha com o mês anterior, 6,9%.

Vendas



VGv Total Estimado	R\$ 129,50 MM
VGv Fase 1	R\$ 18,17 MM
Vendas Fase 1	R\$ 6,59 MM

Obras

	Fase 1
Conclusão	06/2021
Andamento	100,00%

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	3,14%
Retorno Alvo Real	> 15% a.a.
Dividendos Recebidos (mês)	R\$ 0,00 MM

Características



Condo - Hotel



São Paulo (SP)



Em licenciamento

M²

8.880 m²



UH's: 285

Indicadores

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

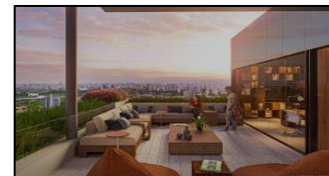
COMENTÁRIOS

No mês de março a STX obteve pela Prefeitura a aprovação do alvará de edificação nova. O próximo passo é a aprovação do projeto na CVM, que só poderia ser obtido com o alvará da Prefeitura em mãos. Por conta dos atrasos sofridos com a Prefeitura, a previsão das vendas passa para o início do terceiro trimestre de 2022 e o início das obras é previsto no início do quarto trimestre.

Obras ²

Lançamento	3º Trimestre de 2022
Início da Construção	4º Semestre de 2022
Início da Operação	2º Semestre de 2024

Imagens



Portfólio Detalhado – Equities



ondasresort.com.br

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 7% da carteira de cotas em estoque.

Características

Saldo Investido	R\$ 14,15 MM
Participação na SPE	30,00%
% do PL do fundo	3,58%
Retorno Alvo Real	> 14% a.a.
Dividendos Recebidos (mês)	R\$ 0,00 MM

Características



Multipropriedade



Porto Seguro (BA)



Em Operação

M²

32.000 m²



UH's: 484 de 45m²

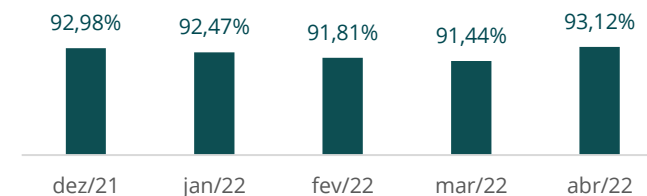
Indicadores

	abr-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	173	9.568
Vendas Líquidas (R\$ mil)	9.473	347.208
Dívida Bruta (R\$ mil)	163.717	-
Contas a Receber (R\$ mil)	243.350	-
Custo de obra (R/P) ²	-	-
Execução da Obra (R/P) ²	-	100% ●
Índice de Inadimplência (%)	31,3%	2,8% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	0,72%	- ●

COMENTÁRIOS

O mês de abril registrou a melhor performance de vendas dos últimos 12 meses, registrando 173 cotas líquidas vendidas no mês. A inadimplência acumulada atingiu 2,8%, ligeiramente acima do mês anterior. Ao longo dos últimos meses foram feitas melhorias no produto e na sala de vendas, refletindo diretamente na melhora da performance de vendas. O percentual de cotas vendidas é de 93,1%.

Vendas



Obras

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

Imagens



Portfólio Detalhado – Equities



resortdolagocaldasnovas.com.br

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\$ 73,66 MM
Participação na SPE	100,00%
% do PL do fundo	13,64%
Retorno Alvo Real	> 18% a.a.
Dividendos Recebidos (mês)	R\$ 0,00 MM

Características



Multipropriedade



Caldas Novas (GO)



Em Construção

M²

31.763 m²



UH's: 445

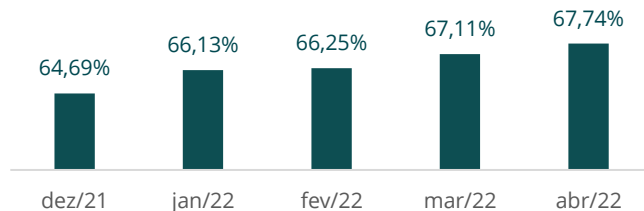
Indicadores

	abr-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas) ¹	35	3.778
Vendas Líquidas (R\$ mil)	2.139	117.652
Dívida Bruta (R\$ mil)	54.397	-
Contas a Receber (R\$ mil)	-	-
Custo de obra (R/P) ²	-	81,06% ●
Execução da Obra (R/P) ²	-	81,06% ●
Índice de Inadimplência (%)	52,9%	3,5% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	67,23%	- ●

COMENTÁRIOS

O percentual de cotas vendidas atingiu 67,7%, com um VGV líquido realizado de R\$ 0,2MM. O índice de inadimplência mensal registrou patamar ligeiramente acima do mês anterior, 52,9%. A equipe de gestão do projeto está focada em manter o nível de vendas registrado nos últimos meses, e principalmente reter clientes da base atual da carteira com atuação ativa, e assim diminuir os distratos.

Vendas – Fase 2



Obras ³

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

Imagens



Notas:

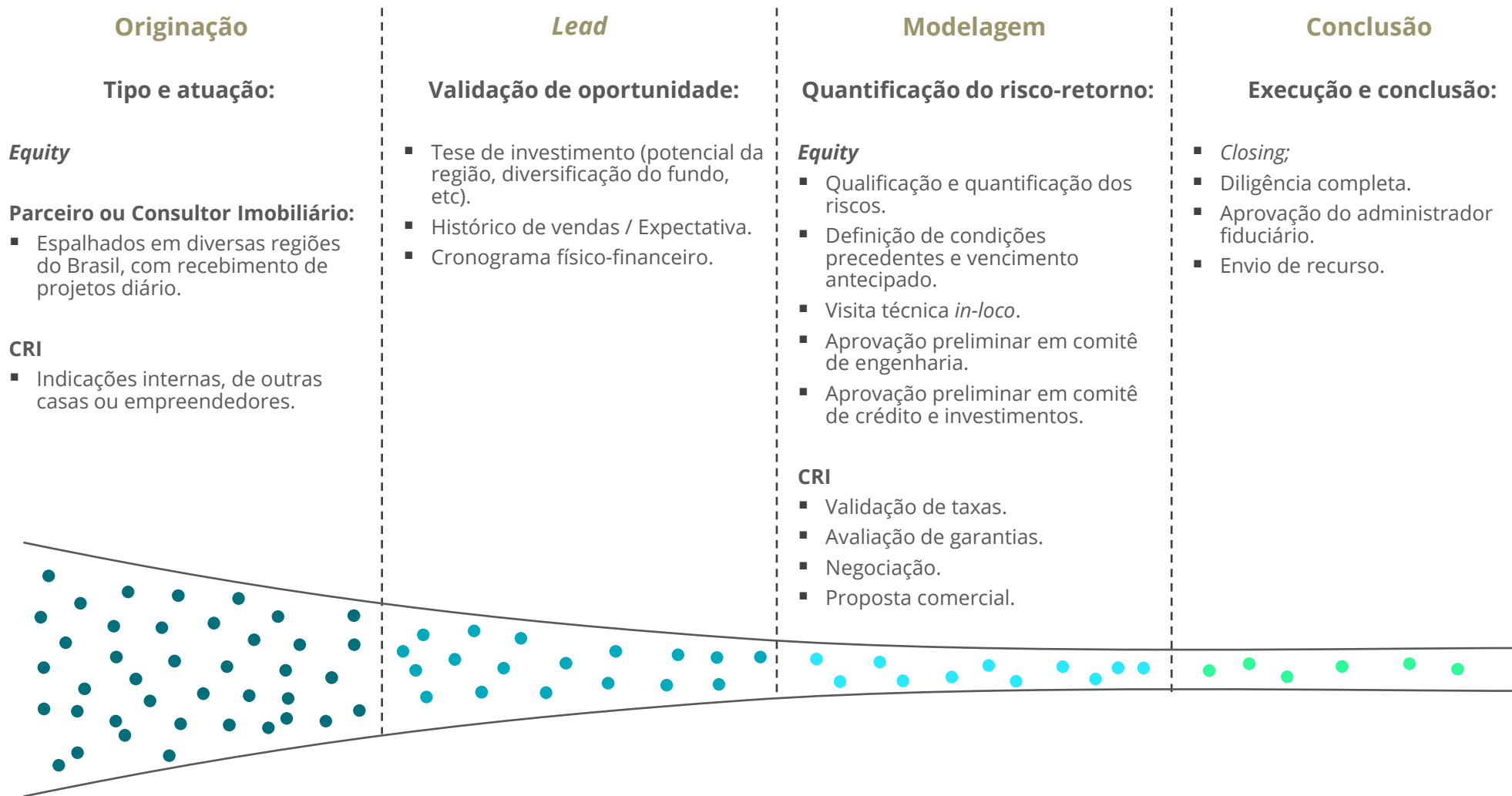
1. Metodologia alterada para a subtração entre vendas totais e cancelamentos totais
2. R/P: Realizado/Planejado
3. Cronograma está sendo remodelado e será atualizado assim que finalizado

ANEXO - 1

MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO

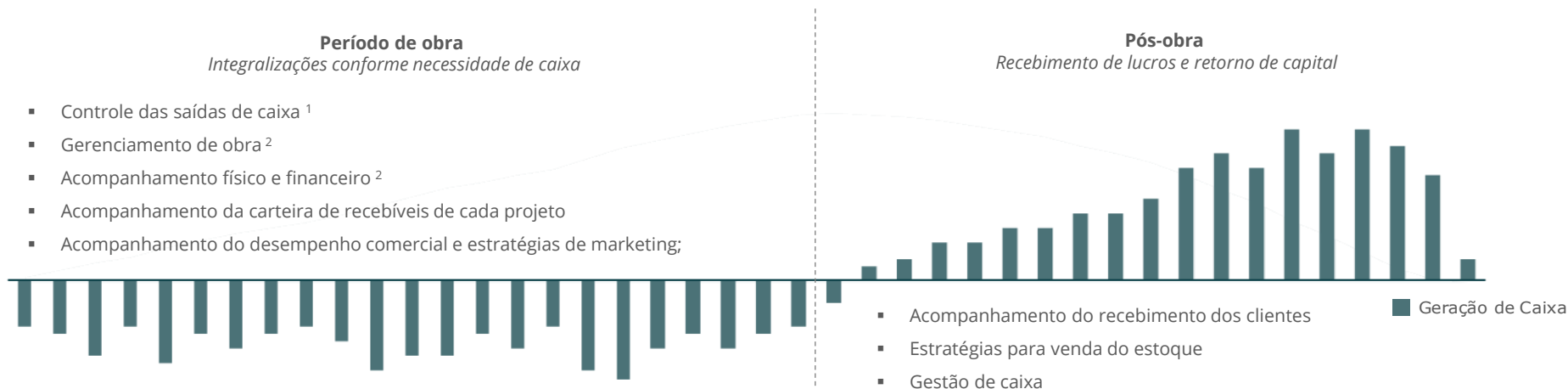


Processo de Investimento em *Equity* e CRI



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 (<i>aging</i>), Taxa de cancelamentos (distratos)

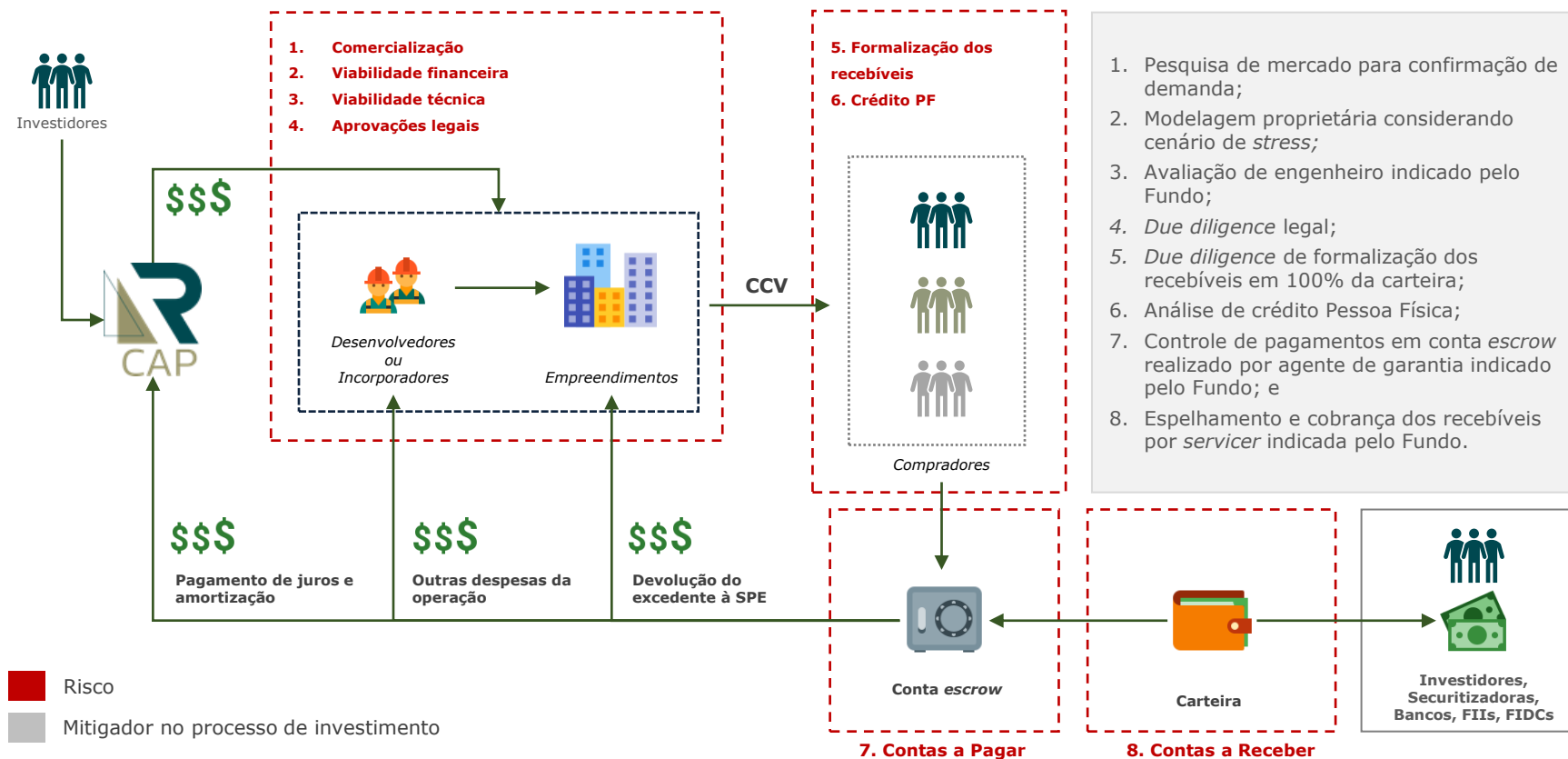
Acompanhamento Visual dos Indicadores de Risco			
	Execução Obra	Inadimplência	Distrato
● Conforme planejado/esperado	= 100%	< 5%	< 60%
● Requer acompanhamento mais próximo, desenho do plano de mitigação de risco	90% < x < 100%	5% < x < 15%	60% < x < 70%
● Implantação de plano de ação	< 90%	> 15%	> 70%

Notas:

(1) Controladoria do projeto para gestão ativa do empreendimento

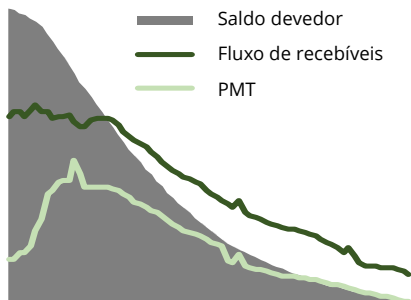
(2) Acompanhamento do status da obra

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

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

Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs e Equities

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 ou *Equity*.

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					Equity				
Pontos	Inadimplência	Razão PMT	Razão Saldo Devedor	Faturamento	Pontos	Inadimplência	Execução da Obra	Distrato	Custo da Obra
5	< 5%	Enquadrada	Enquadrada	>= 100%	5	< 5%	>=100	< 60%	<= 100%
3	5% < x < 15%	Desenquadrada, mas > 100%	Desenquadrada, mas > 100%	90% < x < 100%	3	5% < x < 15%	90% < x < 100%	60% < x < 70%	100% > x > 115%
1	> 15%	< 100%	< 100%	< 90%	1	> 15%	< 90%	> 70%	> 115%

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

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.

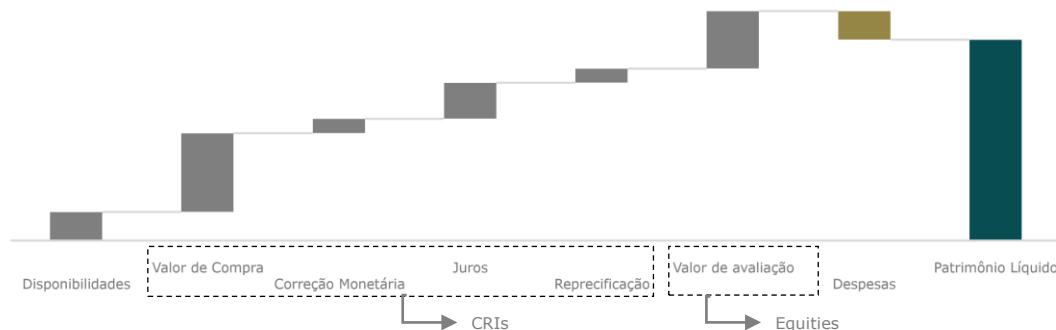
Vendas Líquidas: Quantidade total de cotas de multipropriedade, *time-share* ou empreendimentos vendidos, excluindo distratos.

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/mailling> e preencher o formulário.

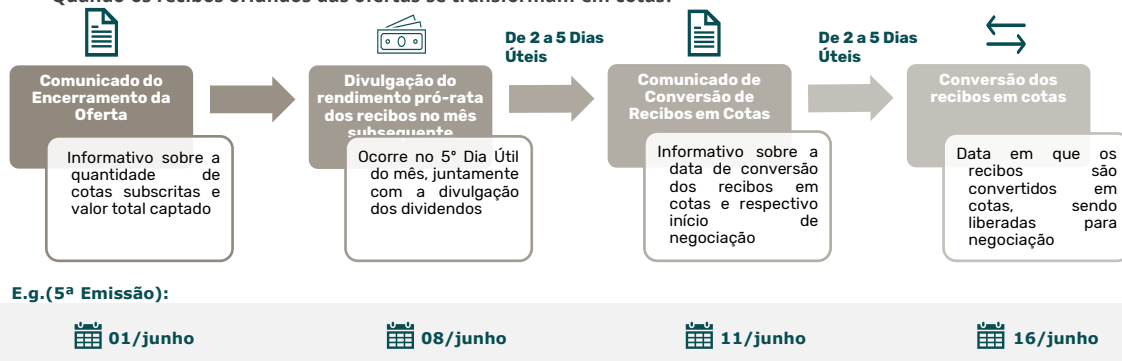
Se preferir, é possível encontrar as informações e relatórios no link [TORD11](#), do canal oficial do Fundos NET da B3.

FAQ

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

1. Acesse o portal.vortx.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@vortx.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.

