

Dezembro de 2022

# RELATÓRIO GERENCIAL

## VSLH11 – VERSALHES RI FII

Cadastre-se no mailing: 

Contato:

 Rua Fidêncio Ramos, 195 – Cj. 31

 [ri@rcap-asset.com.br](mailto:ri@rcap-asset.com.br)

 +55 (11) 911.875.472

 /r-cap-asset

 /rcap.asset



**OBJETIVO DO FUNDO**

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

**CNPJ**

36.244.015/0001-42

**TICKER**

B3:VSLH11

**CÓDIGO ISIN:**

BRVSLHCTF008

**CLASSIFICAÇÃO CVM**

Fundo de Investimento Imobiliário

**CLASSIFICAÇÃO ANBIMA**

Mandato: Híbrido | Gestão: Ativa

**PRAZO DE DURAÇÃO**

Indeterminado

**PÚBLICO ALVO**

Geral

**INÍCIO DO FUNDO**

16/12/2020

**GESTOR**

R Capital Asset Management Investimentos S.A.

**ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE**

Vórtx DTVM

**TAXA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO**

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

**TAXA DE PERFORMANCE**

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

**DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS**

5º dia útil de cada mês

**PAGAMENTO DE RENDIMENTOS**

10º dia útil de cada mês

**R\$ 311,21 milhões**

Patrimônio líquido

**91.736**

Número de cotistas

**R\$ 0,07/cota**

Provento do período

**29.864.091**

Cotas emitidas

**R\$ 10,42**

Cota patrimonial em 30/12/2022

**R\$ 9,09**

Cota de mercado em 30/12/2022

## 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\$ 0,07/cota de dividendos referente ao resultado do mês de dezembro, representando um *Dividend Yield* de 0,67% sobre a cota patrimonial, encerrada a R\$ 10,44 em 30/12/2022.

Em dezembro, todas as operações do fundo encontram-se adimplentes perante a totalidade das suas obrigações. Apesar disso, a equipe de Gestão deliberou pela redução da antecipação da distribuição de resultado contábil acumulado. Tal decisão reflete a necessidade pontual de manutenção da reserva de lucro caixa acumulada, para mitigar o risco de sua não reposição via resultado caixa positivo futuro.

No mês, houve o pré-pagamento do CRI Bourbon Sub. de aproximadamente R\$250 mil.

Em 2022, o fundo distribuiu aos seus cotistas um total de R\$1,351 por cota e observou uma desvalorização na cota de mercado de 5,9%, somando estes retornos a rentabilidade agregada foi de 8,1%, enquanto o IFIX B3 obteve uma valorização de 2,2%, mais de 3 vezes e meia o indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários da B3. Levando em conta a variação da cota patrimonial e os dividendos pagos no período, a rentabilidade agregada foi de 19,6%, enquanto o *benchmark* do período foi de 10,8%.

Apenas no segundo semestre, a distribuição total foi R\$0,655 por cota e a cota de mercado observou uma desvalorização de 0,55%, assim, a rentabilidade agregada foi de 6,6%. Por sua vez, a rentabilidade agregada da cota patrimonial com os dividendos pagos foi de 6,8%, enquanto o *benchmark* do período foi de 2,4%.

Como fato subsequente, o Lote M² FII anunciou em janeiro de 2022 uma distribuição de R\$0,038 por cota. Dessa forma, o Versalhes recebeu R\$258 mil de dividendos líquidos de despesas e imposto de renda, referente ao processo de desinvestimento no *Grupo Cemara*.

## Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

- Para apuração do Resultado Caixa, considera-se as receitas e despesas transitadas pelo caixa do FII, com exceção da correção monetária de CRIs.
- Para apuração do Resultado Contábil, considera-se as receitas e despesas apropriadas segundo o regime de competência e exclui-se os efeitos da marcação a mercado dos CRIs.

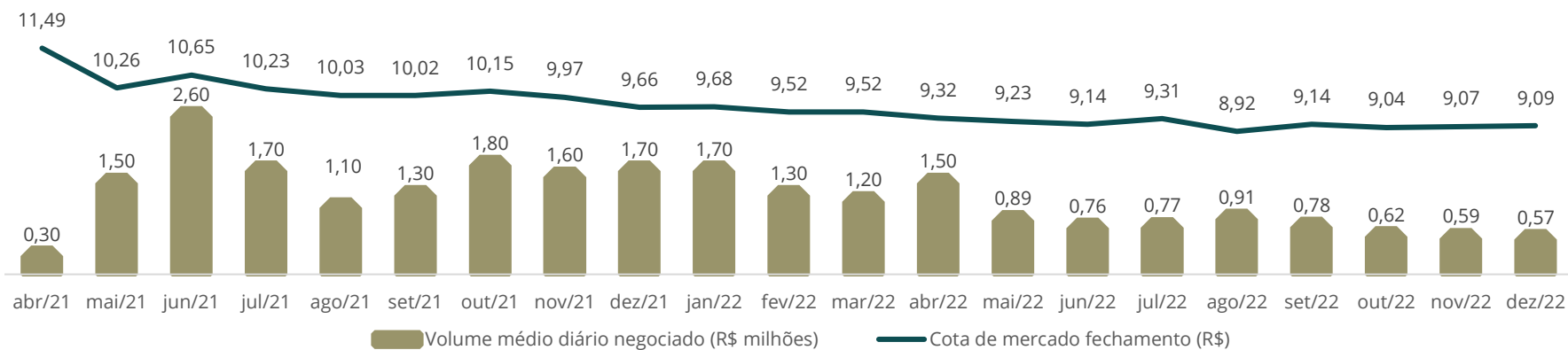
| R\$ mil                                   | jan/22          | fev/22          | mar/22          | abr/22          | mai/22          | jun/22          | jul/22          | ago/22          | set/22          | out/22          | nov/22          | dez/22          | 2022            |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>REGIME DE CAIXA/FINANCEIRO</b>         |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>Total de Receitas Caixa</b>            | <b>2.661</b>    | <b>2.569</b>    | <b>2.159</b>    | <b>2.511</b>    | <b>2.547</b>    | <b>2.611</b>    | <b>2.757</b>    | <b>2.886</b>    | <b>2.388</b>    | <b>2.387</b>    | <b>2.359</b>    | <b>2.238</b>    | <b>30.073</b>   |
| CRIs                                      | 2.615           | 2.538           | 2.133           | 2.484           | 2.510           | 2.379           | 2.728           | 2.709           | 2.359           | 2.360           | 2.332           | 2.209           | 29.356          |
| FII's                                     | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               |
| Outras Receitas                           | 46              | 31              | 25              | 26              | 37              | 232             | 29              | 177             | 28              | 28              | 27              | 29              | 715             |
| <b>Total de Despesas Caixa</b>            | <b>(283)</b>    | <b>(296)</b>    | <b>(211)</b>    | <b>(230)</b>    | <b>(277)</b>    | <b>(259)</b>    | <b>(472)</b>    | <b>(240)</b>    | <b>(252)</b>    | <b>(232)</b>    | <b>(217)</b>    | <b>(216)</b>    | <b>(3.185)</b>  |
| Despesas Controladores <sup>1</sup>       | (216)           | (225)           | (193)           | (207)           | (233)           | (242)           | (220)           | (219)           | (233)           | (214)           | (204)           | (202)           | (2.608)         |
| Outras Despesas <sup>2</sup>              | (66)            | (71)            | (18)            | (23)            | (44)            | (17)            | (17)            | (21)            | (19)            | (19)            | (13)            | (14)            | (342)           |
| Taxa de Performance <sup>3</sup>          | -               | -               | -               | -               | -               | -               | (235)           | -               | -               | -               | -               | -               | (235)           |
| <b>Resultado Caixa</b>                    | <b>2.378</b>    | <b>2.273</b>    | <b>1.947</b>    | <b>2.280</b>    | <b>2.270</b>    | <b>2.352</b>    | <b>2.285</b>    | <b>2.646</b>    | <b>2.136</b>    | <b>2.155</b>    | <b>2.143</b>    | <b>2.022</b>    | <b>26.887</b>   |
| <b>Distribuição Caixa</b>                 | <b>(3.572)</b>  | <b>(3.285)</b>  | <b>(3.584)</b>  | <b>(3.464)</b>  | <b>(3.285)</b>  | <b>(3.584)</b>  | <b>(4.181)</b>  | <b>(2.090)</b>  | <b>(3.584)</b>  | <b>(2.837)</b>  | <b>(3.584)</b>  | <b>(3.285)</b>  | <b>(40.335)</b> |
| Var. Reserva de Lucro Caixa               | (1.194)         | (1.012)         | (1.636)         | (1.184)         | (1.015)         | (1.231)         | (1.896)         | 556             | (1.448)         | (682)           | (1.441)         | (1.263)         | (13.446)        |
| <b>Reserva de Lucro Caixa Acum.</b>       | <b>(10.612)</b> | <b>(11.623)</b> | <b>(13.259)</b> | <b>(14.443)</b> | <b>(15.458)</b> | <b>(16.690)</b> | <b>(18.586)</b> | <b>(18.030)</b> | <b>(19.478)</b> | <b>(20.160)</b> | <b>(21.601)</b> | <b>(22.864)</b> | <b>(22.864)</b> |
| <b>REGIME DE COMPETÊNCIA/CONTÁBIL</b>     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>Total de Receitas Contábil</b>         | <b>4.260</b>    | <b>4.257</b>    | <b>5.494</b>    | <b>5.551</b>    | <b>7.138</b>    | <b>5.548</b>    | <b>4.344</b>    | <b>3.757</b>    | <b>3.043</b>    | <b>2.977</b>    | <b>2.918</b>    | <b>3.783</b>    | <b>53.070</b>   |
| CRIs                                      | 4.157           | 4.202           | 5.354           | 5.431           | 6.826           | 4.881           | 4.031           | 3.689           | 2.871           | 2.447           | 2.930           | 3.703           | 50.522          |
| FII's                                     | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | (20)            | (21)            | 471             | (121)           | (9)             | 300             |
| Outras Receitas                           | 103             | 55              | 140             | 120             | 312             | 667             | 313             | 87              | 193             | 59              | 109             | 88              | 2.246           |
| <b>Total de Despesas Contábil</b>         | <b>(253)</b>    | <b>(229)</b>    | <b>(499)</b>    | <b>(1.150)</b>  | <b>(1.217)</b>  | <b>1.614</b>    | <b>(247)</b>    | <b>(266)</b>    | <b>(886)</b>    | <b>(1.725)</b>  | <b>(723)</b>    | <b>(271)</b>    | <b>(5.853)</b>  |
| Despesas Controladores <sup>1</sup>       | (245)           | (223)           | (248)           | (243)           | (263)           | (244)           | (244)           | (260)           | (238)           | (230)           | (229)           | (251)           | (2.918)         |
| Outras Despesas <sup>2</sup>              | (8)             | (6)             | (8)             | (3)             | (4)             | (4)             | (3)             | (6)             | (8)             | (2)             | (2)             | (2)             | (56)            |
| Taxa de Performance <sup>3</sup>          | -               | -               | (243)           | (904)           | (950)           | 1.862           | -               | -               | (640)           | (1.493)         | (492)           | (18)            | (2.642)         |
| <b>Resultado Contábil</b>                 | <b>4.007</b>    | <b>4.028</b>    | <b>4.995</b>    | <b>4.401</b>    | <b>5.922</b>    | <b>7.162</b>    | <b>4.097</b>    | <b>3.491</b>    | <b>2.157</b>    | <b>1.251</b>    | <b>2.195</b>    | <b>3.511</b>    | <b>47.217</b>   |
| <b>Distribuição Contábil</b>              | <b>(3.285)</b>  | <b>(3.584)</b>  | <b>(3.464)</b>  | <b>(3.285)</b>  | <b>(3.584)</b>  | <b>(4.181)</b>  | <b>(2.090)</b>  | <b>(3.584)</b>  | <b>(2.837)</b>  | <b>(3.584)</b>  | <b>(3.285)</b>  | <b>(2.090)</b>  | <b>(38.853)</b> |
| Var. Reserva de Lucro Contábil            | 722             | 444             | 1.531           | 1.116           | 2.338           | 2.981           | 2.007           | (93)            | (680)           | (2.332)         | (1.090)         | 2.196           | 9.140           |
| <b>Reserva de Lucro Contábil Acum.</b>    | <b>9.735</b>    | <b>10.179</b>   | <b>11.709</b>   | <b>12.825</b>   | <b>15.164</b>   | <b>18.144</b>   | <b>20.160</b>   | <b>20.067</b>   | <b>19.387</b>   | <b>17.054</b>   | <b>15.964</b>   | <b>18.353</b>   | <b>18.353</b>   |
| Distribuição contábil/cota                | 0,110           | 0,120           | 0,116           | 0,110           | 0,120           | 0,140           | 0,070           | 0,120           | 0,095           | 0,120           | 0,11            | 0,07            | 1,301           |
| <b>Dividend Yield Mensal <sup>4</sup></b> | <b>1,11%</b>    | <b>1,21%</b>    | <b>1,16%</b>    | <b>1,08%</b>    | <b>1,16%</b>    | <b>1,35%</b>    | <b>0,67%</b>    | <b>1,14%</b>    | <b>0,90%</b>    | <b>1,14%</b>    | <b>1,05%</b>    | <b>0,67%</b>    | <b>12,64%</b>   |

- Incluem despesas com administração fiduciária, gestão, controladoria, custódia, e escrituração;
- Incluem despesas com reguladores (CVM, ANBIMA), taxas, impostos ou contribuições governamentais e auditores independentes;
- Provisionada diariamente e paga semestralmente no 15º dia útil subsequente ao fechamento do semestre;
- Calculado sobre a cota patrimonial no último dia útil do mês.

Rentabilidade do Fundo (Últimos 12 meses)

| Período 2%                 | Dividendos (R\$/cota) | Dividend Yield <sup>1</sup> | Benchmark <sup>2</sup><br>(IPCA+4%a.a.) | % Benchmark      | % Benchmark<br>Gross-up <sup>3</sup> | % Taxa DI<br>Gross-up <sup>3</sup> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| jan/22                     | 0,110                 | 1,11%                       | 1,28%                                   | 86,8%            | 102,1%                               | 179,2%                             |
| fev/22                     | 0,120                 | 1,21%                       | 1,03%                                   | 117,6%           | 138,4%                               | 187,2%                             |
| mar/22                     | 0,116                 | 1,16%                       | 0,90%                                   | 128,6%           | 151,3'%                              | 146,4%                             |
| abr/22                     | 0,110                 | 1,08%                       | 1,31%                                   | 82,8%            | 97,4%                                | 153,6%                             |
| mai/22                     | 0,120                 | 1,16%                       | 1,97%                                   | 58,8%            | 69,1%                                | 132,1%                             |
| jun/22                     | 0,140                 | 1,35%                       | 1,39%                                   | 96,8%            | 113,8%                               | 155,2%                             |
| jul/22                     | 0,070                 | 0,67%                       | 0,80%                                   | 83,9%            | 98,6%                                | 76,5%                              |
| ago/22                     | 0,120                 | 1,14%                       | 1,03%                                   | 110,2%           | 129,6%                               | 114,2%                             |
| set/22                     | 0,095                 | 0,90%                       | (0,35%)                                 | N/A <sup>4</sup> | N/A <sup>4</sup>                     | 99,5%                              |
| out/22                     | 0,120                 | 1,14%                       | (0,05%)                                 | N/A <sup>4</sup> | N/A <sup>4</sup>                     | 131,5%                             |
| nov/22                     | 0,110                 | 1,05%                       | 0,02%                                   | 5.038,5%         | 5.927,6%                             | 121,2%                             |
| dez/22                     | 0,070                 | 0,67%                       | 0,94%                                   | 71,8%            | 84,5%                                | 70,6%                              |
| Últ. 12 meses <sup>5</sup> | 1,301                 | 12,64%                      | 10,26%                                  | 123,2%           | 144,9%                               | 126,8%                             |

Performance no Mercado Secundário (Desde o IPO)



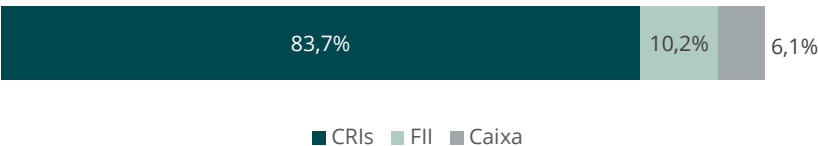
Notas:

1. Calculado sobre a cota patrimonial 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. Métricas não aplicáveis em caso de Benchmark negativo;
5. A soma dos últimos 12 meses não considera o reinvestimento dos proventos distribuídos.

Alocação – Carteira

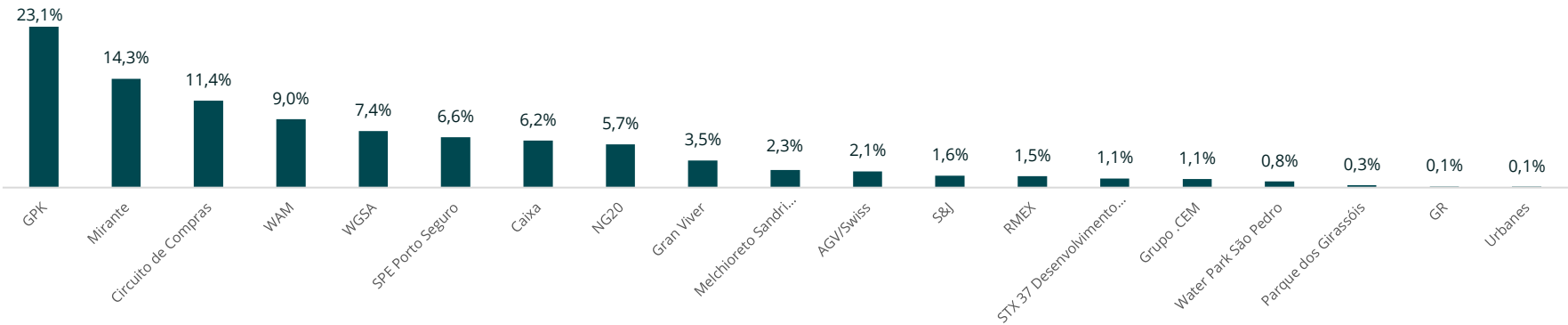
Por tipo de ativo



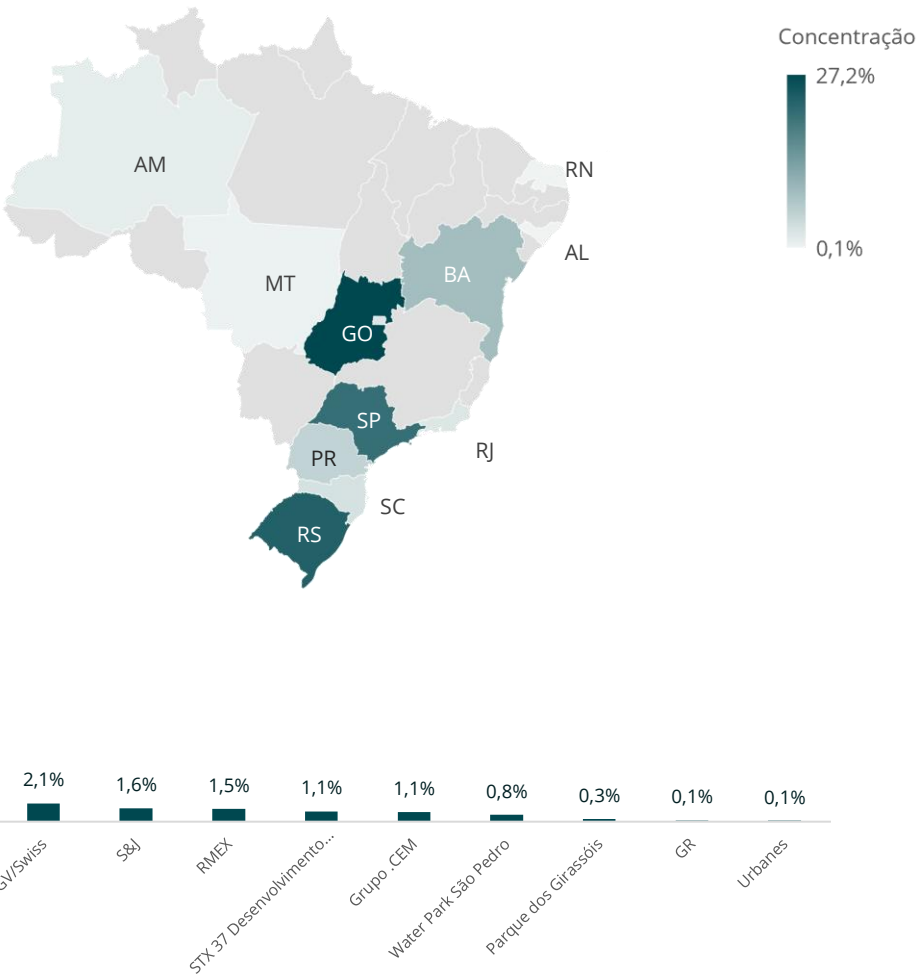
Por setor



Por contraparte (excl. Caixa)



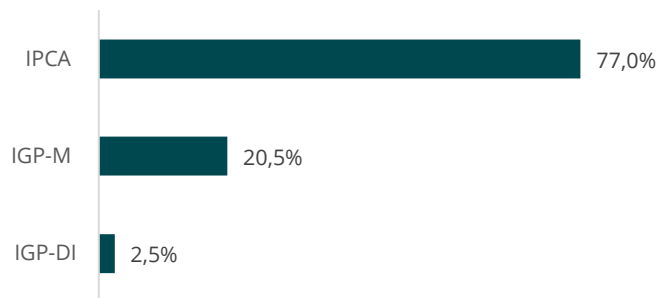
Concentração geográfica



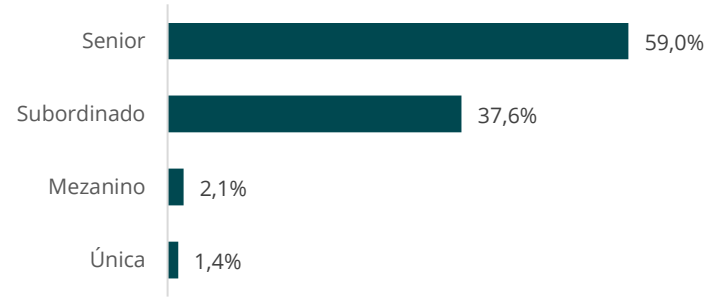
## Alocação – CRIs

| Indexador                           | Cupom médio curva  | Prazo médio     | Duration médio  |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| IPCA                                | 11,06% a.a.        | 4,4 anos        | 2,2 anos        |
| IGP-M                               | 14,19% a.a.        | 6,4 anos        | 2,2 anos        |
| IGP-DI                              | 8,35% a.a.         | 2,2 anos        | 1,7 anos        |
| <b>Média ponderada<sup>1</sup>:</b> | <b>11,64% a.a.</b> | <b>4,8 anos</b> | <b>2,2 anos</b> |

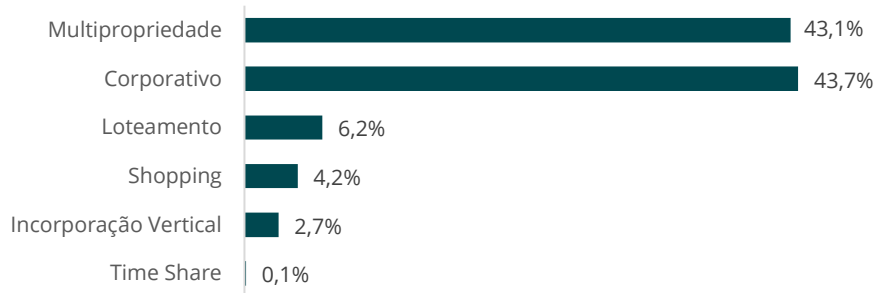
### Por indexador <sup>1</sup>



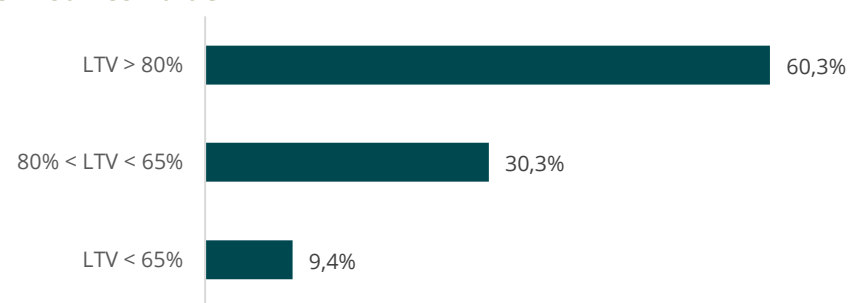
### Por classe <sup>1</sup>



### Por segmento <sup>1</sup>



### Por Loan to Value <sup>1 2</sup>



Notas:

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

Portfólio – CRIs

| CRI                 | Segm <sup>1</sup> | Série | Indexador | Taxa de Juros (a.a.) | Duration <sup>2</sup> | Obra Executada <sup>2</sup> | Vendas <sup>2</sup> | Inad. Acum. <sup>2</sup> | Razão PMT          |        | Razão Saldo Devedor |        | Quant. | Valor na Curva (R\$ MM) | Valor de Mercado (R\$ MM) | % do PL | Rating <sup>4</sup> |
|---------------------|-------------------|-------|-----------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|--------|---------------------|--------|--------|-------------------------|---------------------------|---------|---------------------|
|                     |                   |       |           |                      |                       |                             |                     |                          | Atual <sup>2</sup> | Limite | Atual <sup>2</sup>  | Limite |        |                         |                           |         |                     |
| Resort do Lago Park | M                 | Sr    | IGP-M     | 13,00%               | 2,1                   | 70%                         | 31%                 | 4,0%                     | 43%                | 130%   | 84%                 | 130%   | 32.140 | 38,21                   | 37,95                     | 12,16%  | ●                   |
| GPK                 | C                 | Sub   | IPCA      | 11,50%               | 1,6                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | 51%                | 150%   | 69%                 | 150%   | 22.135 | 26,87                   | 26,72                     | 8,57%   | ●                   |
| WAM Holding         | C                 | Sub   | IPCA      | 12,56%               | 3,9                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A    | 21.257 | 25,35                   | 24,88                     | 7,98%   | ●                   |
| GPK II              | C                 | Sr    | IPCA      | 10,00%               | 2,0                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | 45%                | 150%   | 66%                 | 150%   | 19.638 | 22,46                   | 21,81                     | 6,99%   | ●                   |
| Eco Resort          | M                 | Sr    | IPCA      | 9,50%                | 2,3                   | N/A                         | 85%                 | 2,0%                     | 118%               | 110%   | 167%                | 110%   | 16.573 | 15,66                   | 15,32                     | 4,91%   | ●                   |
| Solar das Águas     | M                 | Sr    | IPCA      | 9,50%                | 1,5                   | 100%                        | 87%                 | 2,0%                     | 86%                | 130%   | 104%                | 110%   | 12.685 | 13,87                   | 13,91                     | 4,46%   | ●                   |
| GPK                 | C                 | Sr    | IPCA      | 8,50%                | 1,4                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | 51%                | 150%   | 69%                 | 150%   | 10.091 | 11,95                   | 11,94                     | 3,83%   | ●                   |
| OP Resort           | M                 | Sr    | IPCA      | 9,00%                | 2,1                   | N/A                         | 94%                 | 3,7%                     | 126%               | 115%   | 177%                | 115%   | 13.594 | 11,87                   | 11,44                     | 3,67%   | ●                   |
| Circuito de Compras | S                 | Sr    | IPCA      | 8,00%                | 1,3                   | 100%                        | N/A                 | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A    | 10.000 | 11,10                   | 11,11                     | 3,56%   | ●                   |
| OP Resort           | M                 | Sub   | IPCA      | 15,67%               | 2,0                   | N/A                         | 94%                 | 3,7%                     | 86%                | 115%   | 122%                | 115%   | 10.593 | 9,49                    | 9,24                      | 2,96%   | ●                   |
| Solar das Águas     | M                 | Sub   | IPCA      | 16,64%               | 1,4                   | 100%                        | 87%                 | 2,0%                     | 52%                | 130%   | 66%                 | 110%   | 8.649  | 9,50                    | 9,21                      | 2,95%   | ●                   |
| Resort do Lago Park | M                 | Sub   | IGP-M     | 23,00%               | 1,9                   | 70%                         | 31%                 | 3,7%                     | 28%                | 130%   | 58%                 | 130%   | 5.640  | 6,71                    | 6,71                      | 2,15%   | ●                   |
| Gran Viver          | C                 | Sr    | IPCA      | 11,00%               | 4,2                   | N/A                         | 82%                 | 8,5%                     | N/A                | N/A    | 192%                | N/A    | 6.000  | 6,66                    | 6,60                      | 2,11%   | ●                   |
| Brasil Parques      | C                 | Sr    | IPCA      | 9,25%                | 2,1                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | 753%               | 150%   | 228%                | 150%   | 5.466  | 6,18                    | 6,18                      | 1,98%   | ●                   |
| AGV                 | L                 | Sr    | IGPDI     | 7,25%                | 1,7                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A    | 111    | 5,57                    | 5,57                      | 1,79%   | ●                   |
| Brasil Parques      | C                 | Sub   | IPCA      | 10,50%               | 2,5                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | 753%               | 150%   | 228%                | 150%   | 4.885  | 5,52                    | 5,52                      | 1,77%   | ●                   |



Notas:

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

- Em relação aos preços marcados na curva dos CRIs;
- Confira a legenda da *Rating* na seção Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs do Anexo I – Modelo de Operação do Fundo presente neste relatório.

### Portfólio – CRIs

| CRI               | Segm <sup>1</sup> | Série | Indexador | Taxa de Juros (a.a.) | Duration <sup>2</sup> | Obra Executada <sup>2</sup> | Vendas <sup>2</sup> | Inad. Acum. <sup>2</sup> | Razão PMT          |        | Razão Saldo Devedor |        | Quant. | Valor na Curva (R\$ MM) | Valor de Mercado (R\$ MM) | % do PL | Rating <sup>4</sup> |
|-------------------|-------------------|-------|-----------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|--------|---------------------|--------|--------|-------------------------|---------------------------|---------|---------------------|
|                   |                   |       |           |                      |                       |                             |                     |                          | Atual <sup>2</sup> | Limite | Atual <sup>2</sup>  | Limite |        |                         |                           |         |                     |
| Melchiorretto     | I                 | Sr    | IPCA      | 8,50%                | 2,9                   | 26%                         | 85%                 | 2,1%                     | 1011%              | 140%   | 476%                | 140%   | 5.250  | 5,01                    | 5,01                      | 1,61%   | ●                   |
| Loteamentos Goiás | L                 | Mez   | IGP-M     | 10,00%               | 3,4                   | 58%                         | 97%                 | 6,4%                     | 61%                | 105%   | 70%                 | 110%   | 3.774  | 4,98                    | 4,89                      | 1,57%   | ●                   |
| Gran Viver        | C                 | Sub   | IPCA      | 15,20%               | 3,8                   | N/A                         | 82%                 | 9,0%                     | N/A                | N/A    | 115%                | N/A    | 4.000  | 4,45                    | 4,40                      | 1,41%   | ●                   |
| STX 37            | C                 | Única | IPCA      | 14,00%               | 1,1                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A    | 3.500  | 3,51                    | 3,58                      | 1,15%   | ●                   |
| EDA               | M                 | Sub   | IGP-M     | 18,00%               | 2,3                   | N/A                         | 56%                 | 2,0%                     | 33%                | 120%   | 28%                 | 120%   | 2.910  | 3,30                    | 3,30                      | 1,06%   | ●                   |
| WAM Holding       | C                 | Sr    | IPCA      | 8,56%                | 1,6                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A    | 2.600  | 3,12                    | 3,10                      | 0,99%   | ●                   |
| Grupo Cem 32      | L                 | Sr    | IPCA      | 7,50%                | 2,9                   | N/A                         | 94%                 | 1,0%                     | 174%               | 115%   | 182%                | 115%   | 3.875  | 2,90                    | 2,90                      | 0,93%   | ●                   |
| Eco Resort        | M                 | Sub   | IPCA      | 14,50%               | 2,3                   | N/A                         | 85%                 | 1,7%                     | 83%                | 110%   | 115%                | 110%   | 2.520  | 2,48                    | 2,43                      | 0,78%   | ●                   |
| Thermas São Pedro | M                 | Sub   | IPCA      | 17,50%               | 2,3                   | 61%                         | 45%                 | 1,1%                     | 113%               | 115%   | 143%                | 110%   | 2.492  | 2,44                    | 2,42                      | 0,78%   | ●                   |
| Melchiorretto     | I                 | Sub   | IPCA      | 13,60%               | 2,6                   | 26%                         | 85%                 | 2,1%                     | 607%               | 140%   | 324%                | 140%   | 2.250  | 2,15                    | 2,15                      | 0,69%   | ●                   |
| EDA               | M                 | Sr    | IGP-M     | 10,00%               | 2,6                   | N/A                         | 56%                 | 2,0%                     | 100%               | 120%   | 71%                 | 120%   | 1.176  | 1,29                    | 1,30                      | 0,42%   | ●                   |
| AGV               | L                 | Sub   | IGPDI     | 14,00%               | 1,7                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A    | 19     | 1,09                    | 1,09                      | 0,35%   | ●                   |
| União do Lago     | L                 | Sr    | IPCA      | 8,25%                | 4,0                   | 100%                        | 98%                 | 6,7%                     | 493%               | 130%   | 473%                | 130%   | 765    | 0,66                    | 0,65                      | 0,21%   | ●                   |
| Grupo Cem 32      | L                 | Mez   | IPCA      | 10,50%               | 2,8                   | N/A                         | 94%                 | 1,1%                     | 141%               | 115%   | 148%                | 115%   | 677    | 0,52                    | 0,52                      | 0,17%   | ●                   |
| Wyndham           | TS                | Sub   | IPCA      | 17,50%               | 0,6                   | 100%                        | N/A                 | 10,4%                    | 275%               | 120%   | 644%                | 120%   | 1.314  | 0,39                    | 0,39                      | 0,13%   | ●                   |
| União do Lago     | L                 | Sub   | IPCA      | 12,08%               | 3,8                   | 100%                        | 98%                 | 6,7%                     | 335%               | 130%   | 325%                | 130%   | 327    | 0,29                    | 0,29                      | 0,09%   | ●                   |

#### Notas:

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

Em relação aos preços marcados na curva dos CRIs;  
 Confira a legenda do *Rating* na seção Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs do Anexo I – Modelo de Operação do Fundo presente neste relatório.

Portfólio – CRIs

| CRI                 | Segm¹ | Série | Indexador | Taxa de Juros (a.a.) | Duration² | Obra Executada² | % Vendas² | Inad. Acum.² | Razão PMT |        | Razão Saldo Devedor |        | Quant. | Valor na Curva (R\$ MM) | Valor de Mercado (R\$ MM) | % do PL | Rating⁴ |
|---------------------|-------|-------|-----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|--------------|-----------|--------|---------------------|--------|--------|-------------------------|---------------------------|---------|---------|
|                     |       |       |           |                      |           |                 |           |              | Atual²    | Limite | Atual²              | Limite |        |                         |                           |         |         |
| Urbanes Santa Maria | L     | Sr    | IPCA      | 9,00%                | 2,0       | 100%            | 90%       | 2,0%         | 227%      | 115%   | 298%                | 115%   | 202    | 0,15                    | 0,15                      | 0,05%   | ●       |
| Urbanes Santa Maria | L     | Sub   | IPCA      | 11,00%               | 2,0       | 100%            | 90%       | 1,9%         | 169%      | 115%   | 219%                | 115%   | 166    | 0,12                    | 0,12                      | 0,04%   | ●       |
|                     |       |       |           | 11,69%               | 2,2       |                 |           |              |           |        |                     |        |        | 265,82                  | 262,83                    | 84,25%  |         |

Portfólio – Fundos

| Fundo                  | Tipo | Segmento                 | Montante Investido (R\$ MM) | Quantidade de Cotas | Posição (R\$ MM) | % do PL |
|------------------------|------|--------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------|---------|
| Lote M²                | FII  | Loteamentos & Loteadoras | 7,21                        | 6.800.186           | 7,54             | 2,41%   |
| XBXO11 – RCap 1810 FoF | FII  | Shopping                 | 24,50                       | 245.000             | 24,50            | 7,85%   |
|                        |      |                          |                             |                     | 32,04            | 10,25%  |

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

Obs: Não há incidência de taxa de gestão sobre a parcela do patrimônio líquido referente ao XBXO11 – R Cap 1810 FoF FII e ao Lote M² FII

## Portfólio Detalhado – CRIs

### Resort do Lago Park – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 19L0882537, 19L0882538, 19L0882539; [Sub.] 19L0882549, 19L0882550, 19L0882551



**Segmento:** Resort Multipropriedade  
**Localização:** GO  
**Vencimento:** 20/12/2029  
**Cupom:** IGP-M + 13,00% a.a.  
 IGP-M + 23,00% a.a.  
**Rating:** brB+ (Austin)  
 brB (Austin)

#### Garantias:

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

#### Comentários:

O parque opera normalmente, mas com um fluxo de pessoas aquém do esperado. O resultado de vendas líquidas manteve-se positivo, ainda que as vendas estejam negativamente influenciadas pelo período de baixa temporada. O volume de recebimentos apresentou redução e promoveu piora da Razão de Fluxo Mensal.

### GPK – A e B

IF: [A] 20H0225977, 20H0225978; [B] 20H0225980, 20H0225981



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

#### Garantias:

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

#### Carência de Amortização:

- 20H0225977: até ago/23
- 20H0225978: até ago/23
- 20H0225980: até ago/23
- 20H0225981: até ago/23

#### Comentários:

Os recebimentos das novas vendas do projeto *Hydros Gramado* já começaram a ser creditados na conta arrecadadora do CRI e passaram a compor as Razões de Garantia das operações.

### WAM Holding – A e B

IF: [A] 20L0504499 ; [B] 20L0505084, 20L0505190



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

#### Garantias:

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

#### Carência de Amortização:

- 20L0504499: até jan/23
- 20L0505084: até dez/27
- 20L0505190: até dez/27

### Portfólio Detalhado – CRIs

#### GPk II – Sênior

IF: 21G0064620



**Segmento:** Lazer e Turismo

**Localização:** Múltiplas

**Vencimento:** 20/07/2026

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

**Rating:** brBBB (SR Rating)

#### Garantias:

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

#### Carência de Amortização:

- 21G0064620: até ago/23

#### Comentários:

Os recebimentos das novas vendas do projeto *Hydros Gramado* já começaram a ser creditados na conta arrecadadora do CRI e passaram a compor as Razões de Garantia das operações.

#### Eco Resort – Sênior e Subordinada

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



**Segmento:** Resort Multipropriedade

**Localização:** Caldas Novas - GO

**Vencimento:** 20/07/2029

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

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

#### Garantias:

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

#### Comentários:

A partir de set-22, o limite das Razões de Garantia passarão 105% para 110%. As vendas líquidas do período foram negativas e houve elevado número de distratos, o que é comum em projetos de multipropriedade após a alta temporada. Houve aumento de recebimentos antecipados e quitações devido a uma ação realizada no período.

#### Solar das Águas – Sênior e Subordinada

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



**Segmento:** Resort Multipropriedade

**Localização:** Olímpia – SP

**Vencimento:** 20/11/2025

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

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

#### Garantias:

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

#### Comentários:

As vendas líquidas do período mantiveram-se negativas, mas houve melhora no resultado. Os recebimentos apresentaram o mesmo patamar quando comparados ao período anterior. A Razão de Saldo Devedor reflete o VP elegível, que é influenciado pelo vencimento próximo do CRI. Grande parte do VP elegível está fora do prazo da operação.

## Portfólio Detalhado – CRIs

### OP Resort – Sênior e Subordinada

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



**Segmento:** Resort Multipropriedade

**Localização:** BA

**Vencimento:** 22/01/2029

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

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

#### Garantias:

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

#### Comentários:

Houve uma mudança no SLA para as tratativas de solicitação de cancelamento, reduzindo o prazo dos atendimentos, o que impactou no aumento do número de Contratos Cancelados. O recebimento total foi superior ao período anterior, sobretudo de parcelas antecipadas. No período, foi realizada uma promoção, que concedeu desconto a antecipação de parcelas.

### Circuito de Compras – Sênior

IF: 20G0684776



**Segmento:** Shopping Center

**Localização:** SP

**Vencimento:** 20/06/2025

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

**Rating:** brA- (SR Rating)

#### Garantias:

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

### Gran Viver II – Sênior e Subordinada

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



**Segmento:** Loteamento Residencial

**Localização:** MG

**Vencimento:** 20/10/2032

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

**Rating:** Em análise

#### Garantias:

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

## Portfólio Detalhado – CRIs

### AGV – Sênior e Subordinada

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



**Segmento:** Loteamento Residencial

**Localização:** AM, DF e SP

**Vencimento:** 28/02/2025

**Cupom:** IGPD + 7,25% a.a.  
IGPD + 14,00% a.a.

**Rating:** brBBB+ (Austin)  
brBBB+ (Austin)

#### Garantias:

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

### Brasil Parques – A e B

IF: [A] 21H0769214; [B] 21H0769216



**Segmento:** Parques e Lazer

**Localização:** Múltiplos

**Vencimento:** 20/08/2026

**Cupom:** IPCA + 9,25% a.a.  
IPCA + 10,50% a.a.

**Rating:** Em Análise

#### Garantias:

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

#### Carência de Amortização:

- 21H0769214: até set/23
- 21H0769216: até set/24

### 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:** Em análise

#### 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.

#### Carência de Amortização:

- 21F1150243: até ago/23
- 21F1150247: até ago/23

## Portfólio Detalhado – CRIs

### Loteamento Goiás – Mezanino

IF: 20F0736291



**Segmento:** Loteamento

**Localização:** GO

**Vencimento:** 20/06/2037

**Cupom:** IGP-M + 10,00% 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.

#### Carência de Amortização:

- 20F0736291: até jun/37

#### Comentários:

Devido à piora do cenário econômico e como consequência o aumento da inadimplência da carteira e diminuição das vendas, foi realizada uma reestruturação para alongamento da dívida e adequação da taxa de remuneração do CRI. Desta forma, mais prazo e recursos são disponibilizados ao empreendimento para focar na recuperação da carteira e melhora das vendas.

### STX - Única

IF: 22A0896533



**Segmento:** Hotelaria

**Localização:** RJ, DF E SP

**Vencimento:** 20/01/2024

**Cupom:** IPCA + 14,00% a.a.

**Rating:** Em análise

#### 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.

#### Carência de Amortização:

- 22A0896533: até jan/24

### EDA – Sênior e Subordinada

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



**Segmento:** Resort Multipropriedade

**Localização:** GO

**Vencimento:** 20/09/2027

**Cupom:** IGP-M + 10,00% a.a.  
IGP-M + 18,00% a.a.

**Rating:** brB- (Austin)  
brCCC (Austin)

#### Garantias:

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

#### Comentários:

Visando alavancar as vendas do empreendimento ante a concorrência, está em elaboração um produto mais líquido e misto com semanas de utilização do hotel e passe para um parque aquático. As vendas líquidas no período foram negativas devido ao número expressivo de distratos. Com isso, promoveu-se aumento de cotas disponíveis para comercialização no período de alta temporada.

## Portfólio Detalhado – CRIs

### Grupo CEM 32 – Sênior e Mezanino

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



**Segmento:** Loteamento

**Localização:** SP e GO

**Vencimento:** 20/05/2030

**Cupom:** IPCA + 7,50% a.a.  
IPCA + 10,50% a.a.

**Rating:** brA- (Austin)  
brBBB- (Austin)

#### Garantias:

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

### Thermas São Pedro – Subordinada

IF: 21J0856224



**Segmento:** Resort Multipropriedade

**Localização:** SP

**Vencimento:** 20/04/2029

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

**Rating:** brBB (SR Rating)

#### Garantias:

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

### União do Lago – Sênior e Subordinada

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



**Segmento:** Loteamento

**Localização:** MT

**Vencimento:** 20/12/2027

**Cupom:** IPCA + 8,25% a.a.  
IPCA + 12,08% a.a.

**Rating:** brA- (Austin)  
brBB+ (Austin)

#### Garantias:

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

## Portfólio Detalhado – CRIs

### Wyndham – Subordinada

IF: 20H0206728



**Segmento:** Time Share  
**Localização:** Múltiplos  
**Vencimento:** 20/07/2024  
**Cupom:** IPCA + 17,50% a.a.  
**Rating:** brB (Austin)

#### Garantias:

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

### Urbanes Santa Maria – Sênior e Subordinada

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



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

#### Garantias:

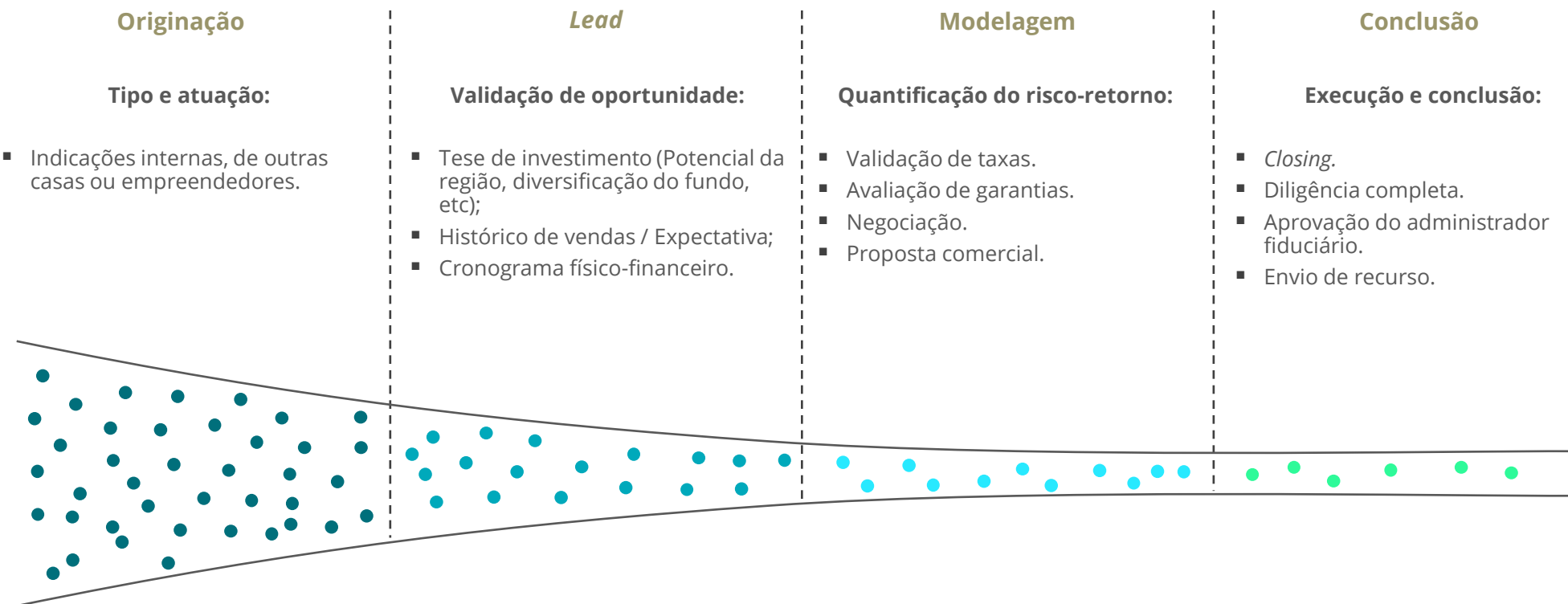
- ✓ Fiança dos sócios pessoas físicas;
- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras do empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das unidades do empreendimento *Bauhaus*;
- ✓ Alienação fiduciária da matrícula mãe dos empreendimentos *Cidade Universitária* e *Schons*;
- ✓ Fundo de reserva (2 PMTs);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

ANEXO - 1

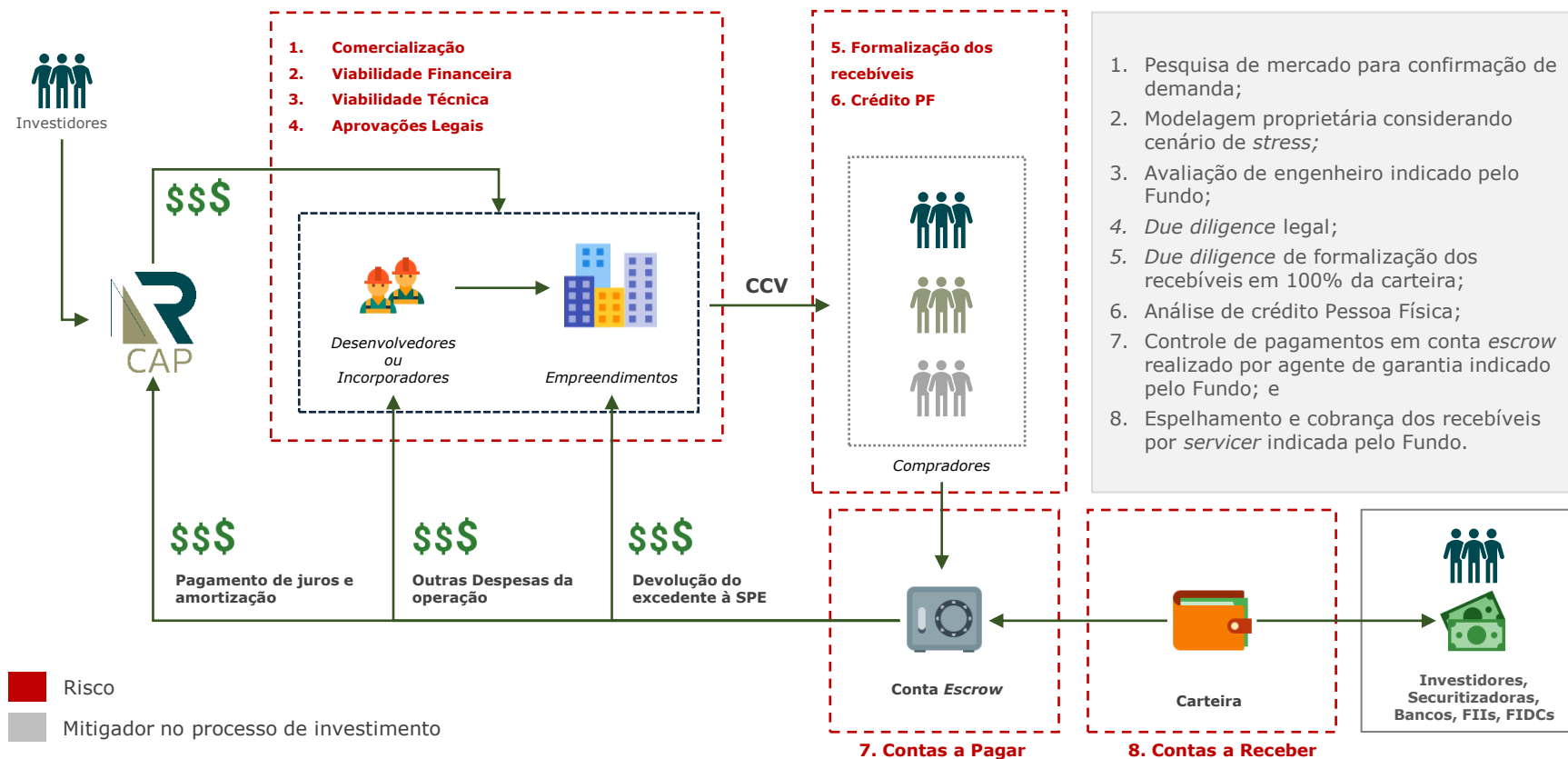
# MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



## Processo de Escolha de Projetos (CRI)

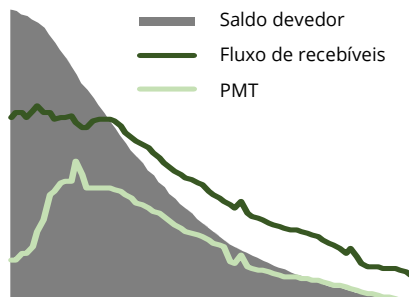


## Processo de Gestão de CRI



## Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs

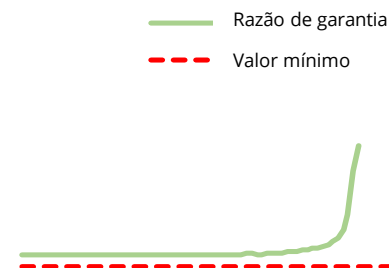
### Evolução do Investimento



### Cobertura das PMTs



### Cobertura da Garantia



### Principais indicadores monitorados <sup>1</sup>

| Evolução do Investimento |                                                                                               | Acompanhamento Visual dos Indicadores de Risco                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Processo                 | Indicador de Risco                                                                            | <div><div></div>Conforme planejado/esperado</div> <div><div></div>Requer acompanhamento mais próximo, desenho do plano de mitigação de risco</div> <div><div></div>Implantação de plano de ação</div> |  |
| 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                                           |                                                                                                                                                                                                       |  |

Nota:

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

## Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs

## Rating

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

## Metodologia de cálculo

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

## CRI

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

## Escala de Rating

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

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

## GLOSSÁRIO

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários

UH: Unidade Habitacional

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

Vendas Líquidas: Quantidade de total de cotas vendidas excluindo cancelamentos

*Fee:* Taxa cobrada sobre o serviço prestado

VGv: Valor Geral de Vendas

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

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

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

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

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

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

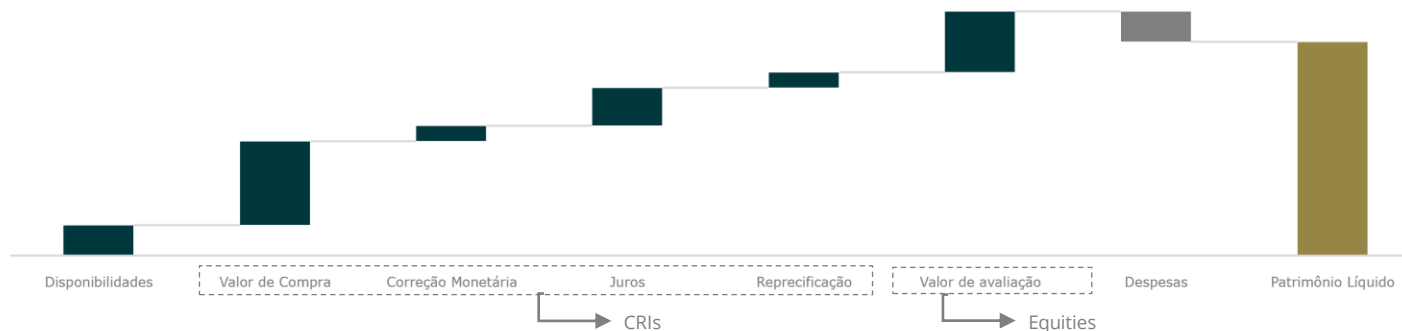
Taxa de Distrato: Total de Cotas Canceladas / Total de Cotas Vendidas

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

## 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.

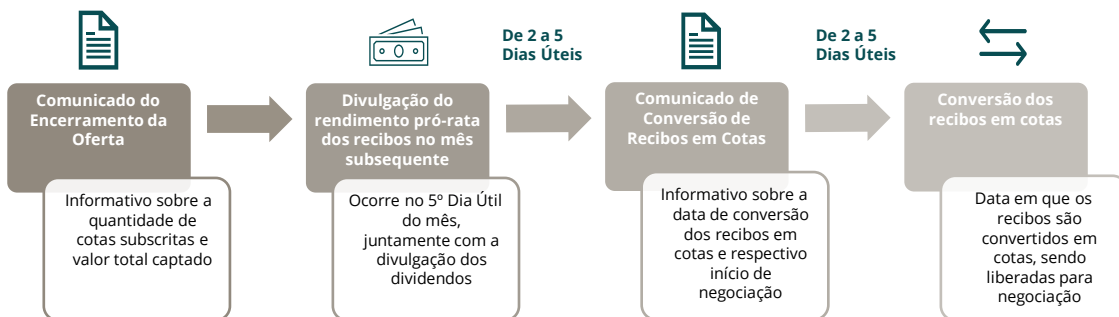
Se preferir, é possível acessar os documentos no link [VSLH11](#), do canal oficial do Fundos NET da B3.

## 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](mailto:contato@vortex.com.br).

### Quando os recibos oriundos das ofertas se transformam em cotas?



### Quais são as condições para isenção de Imposto de Renda?

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

### Como é calculada a Taxa de Performance?

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

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

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

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:

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

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.

