

Dezembro 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\$ 491,38 milhões

Patrimônio líquido

111.378

Número de cotistas

R\$ 14,02

Cota patrimonial em 30/12/2022

R\$ 0,04/cota

Provento do período

35.051.354,8

Cotas emitidas

R\$ 7,35

Cota de mercado em 30/12/2022

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 Tordesilhas EI FII distribuiu R\$ 0,04/cota de dividendos referentes ao resultado de dezembro, representando um *Dividend Yield (DY)* de 0,29% sobre a cota patrimonial, encerrada a R\$ 14,02 em 30/12/2022.

Dentre as movimentações de dezembro estão: i. aportes em *equities* em carteira.

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.

Adicionalmente, a equipe de gestão avalia o cenário atual dos *Equities* como desafiador, a desaceleração dos indicadores de vendas nos últimos meses, junto ao descasamento de caixa gerado pela grande quantidade de distratos e pelo fato do recebimento da venda ser realizado a prazo e a devolução dos distratos ser à vista, tem impacto significativo nas operações. Os empreendimentos situados em Caldas Novas possuem um fator adicional, referente a saturação da praça, que tem dificultado significativamente as novas vendas. Dessa forma, a estimativa de “Retorno Alvo Real”, disponível na seção “Portfólio Detalhado – *Equities*” em “Posição e Rentabilidade”, das operações *Kawana* e *Resort do Lago* foram alteradas.

Como fato subsequente, o Lote M² FII anunciou em janeiro de 2022 uma distribuição de R\$0,038 por cota. Dessa forma, o Tordesilhas recebeu R\$1,9 milhões 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 CRI's.
- 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.

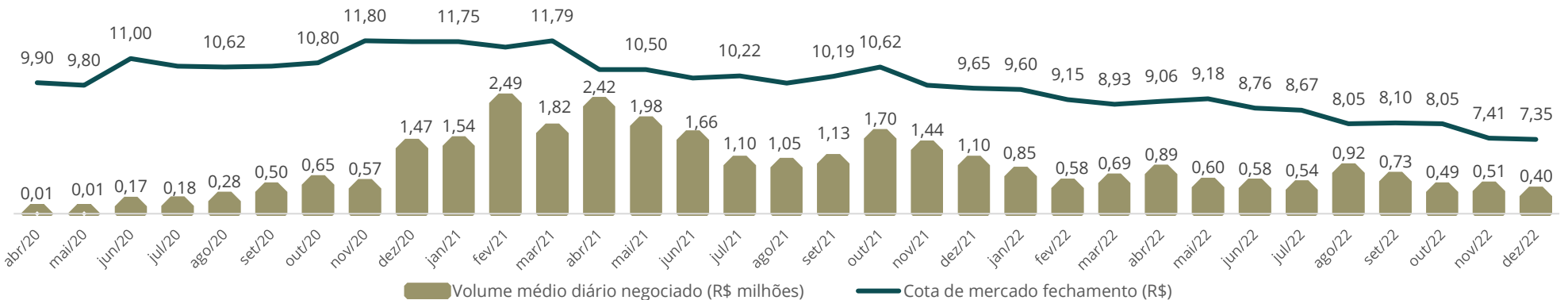
R\$ mil	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	2022
REGIME DE CAIXA/FINANCEIRO													
Total de Receitas Caixa	3.019	2.506	861	21.059	1.070	909	973	947	821	1.011	971	856	35.003
Equities	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CRI's	1.125	1.008	822	948	1.043	916	934	909	784	798	737	790	10.814
FII's	1.870	1.488	36	20.084	2	(11)	36	35	35	209	182	40	24.006
Outras Receitas	24	11	4	27	24	3	3	2	2	3	53	26	182
Total de Despesas Caixa	(355)	(345)	(296)	(321)	(3.921)	(333)	(326)	(304)	(65)	(516)	(302)	(256)	(7.340)
Despesas Controladores ¹	(336)	(316)	(280)	(303)	(273)	(317)	(296)	(285)	(54)	(504)	(254)	(240)	(3.458)
Outras Despesas ²	(19)	(29)	(16)	(18)	(59)	(16)	(30)	(18)	(11)	(12)	(16)	(16)	(260)
Taxa de Performance ³	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IR s/ Operações FII's	-	-	-	-	(3.588)	-	-	-	-	-	(32)	-	(3.620)
Resultado Caixa	2.664	2.161	565	20.737	(2.851)	575	647	643	756	495	669	599	27.660
Distribuição Caixa	(2.804)	(2.804)	(2.804)	(2.103)	(4.206)	(2.454)	(8.288)	-	(2.804)	(2.454)	(2.454)	(2.804)	(35.979)
Var. Reserva de Lucro Caixa	(141)	(643)	(2.239)	18.634	(7.057)	(1.878)	(7.641)	643	(2.048)	(1.958)	(2.135)	(2.205)	(8.668)
Reserva de Lucro Caixa Acum.	(7.268)	(7.910)	(10.149)	8.458	1.428	(450)	(8.091)	(7.448)	(9.496)	(11.104)	(13.239)	(15.308)	(15.308)
REGIME DE COMPETÊNCIA/CONTÁBIL													
Total de Receitas Contábil	22.665	990	4.345	(3.332)	36.590	1.922	1.285	1.501	665	2.780	845	1.140	71.396
Equities	-	-	-	-	27.347	-	-	-	-	-	-	-	27.347
CRI's	1.786	1.504	1.790	2.032	2.620	1.806	1.326	1.292	832	771	918	1.149	17.826
FII's	20.856	(525)	2.551	(5.391)	6.599	113	(44)	209	(169)	2.005	(126)	(35)	26.043
Outras Receitas	24	11	4	27	24	3	3	2	2	3	53	26	182
Total de Despesas Contábil	(412)	(366)	(404)	(3.943)	(408)	(386)	(384)	(386)	(352)	(338)	(326)	(338)	(8.043)
Despesas Controladores ¹	(410)	(363)	(401)	(348)	(409)	(384)	(373)	(391)	(350)	(335)	(324)	(336)	(4.424)
Outras Despesas ²	(2)	(2)	(3)	(2)	(3)	(2)	(11)	5	(2)	(3)	(2)	(3)	(30)
Taxa de Performance ³	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IR s/ Operações FII's	-	-	-	(3.593)	4	-	-	-	-	-	-	-	(3.589)
Resultado Contábil	22.254	624	3.942	(7.275)	36.182	1.536	905	1.117	314	2.442	519	801	63.361
Distribuição Contábil	(2.804)	(2.804)	(2.103)	(4.206)	(2.454)	(8.288)	-	(2.804)	(2.454)	(2.454)	(2.804)	(1.402)	(34.577)
Var. Reserva de Lucro Contábil	19.450	(2.180)	1.838	(11.481)	33.729	(6.753)	905	(1.687)	(2.140)	(11)	(2.285)	(601)	28.784
Reserva de Lucro Contábil Acum.	130.142	127.962	129.800	118.319	152.048	145.296	146.201	144.514	142.374	142.362	140.077	139.477	139.477
Distribuição contábil/cota	0,08	0,08	0,06	0,12	0,07	0,2365	-	0,08	0,07	0,07	0,08	0,04	0,987
Dividend Yield Mensal ⁴	0,59%	0,60%	0,44%	0,90%	0,49%	1,65%	-	0,57%	0,50%	0,49%	0,57%	0,29%	7,09%

- Incluem despesas com administração fiduciária, gestão, controladoria, custódia, e escrituração;
- Incluem despesas com reguladores (CVM, ANBIMA), taxas, impostos ou contribuições governamentais, auditores independentes e diferimentos;
- 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	Dividendos (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	Benchmark ² (IPCA+4%a.a.)	% Benchmark	% Benchmark Gross-up ³	% Taxa DI Gross-up ³
jan/22	0,0800	0,83%	1,28%	65,1%	76,6%	133,9%
fev/22	0,0800	0,87%	1,03%	85,0%	100,0%	135,3%
mar/22	0,0600	0,67%	0,90%	74,6%	87,8%	85,0%
abr/22	0,1200	1,32%	1,31%	101,2%	119,0%	187,7%
mai/22	0,0700	0,76%	1,97%	38,7%	45,6%	87,1%
jun/22	0,2365	2,70%	1,39%	194,1%	228,4%	311,4%
jul/22	-	-	0,80%	-	-	-
ago/22	0,0800	1,00%	1,03%	97,4%	114,5%	100,9%
set/22	0,0700	0,86%	(0,35%)	N/A ⁴	N/A ⁴	95,0%
out/22	0,0700	0,87%	(0,07%)	N/A ⁴	N/A ⁴	100,3%
nov/22	0,0800	1,08%	0,02%	5.176,6%	6.090,0%	124,5%
dez/22	0,0400	0,54%	0,94%	58,2%	68,5%	57,2%
Últ. 12 meses ⁵	0,9865	11,52%	10,26%	112,3%	132,1%	115,5%

Performance no Mercado Secundário (Desde o IPO)

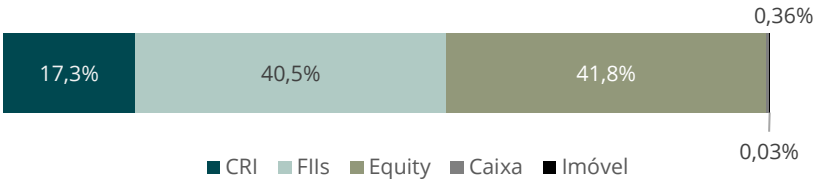


Notas:

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. Métricas não aplicáveis em caso de Benchmark negativo;
5. A soma dos últimos 12 meses não considera o reinvestimento dos proventos distribuídos.

Alocação – Carteira

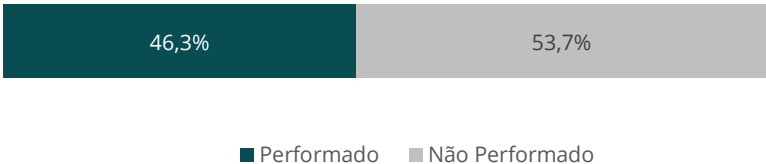
Por tipo de ativo



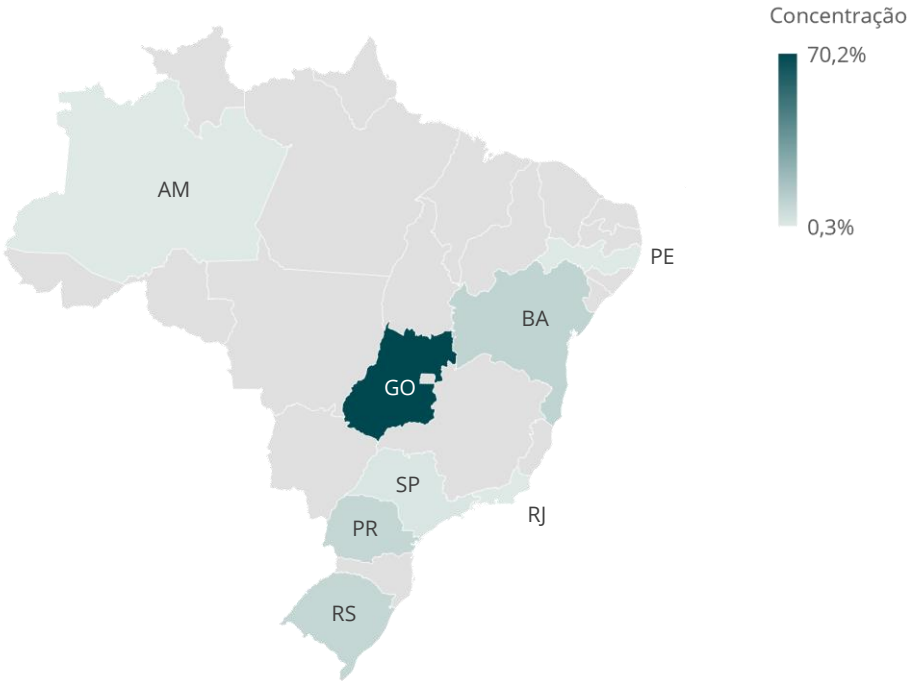
Por setor



Por status



Concentração geográfica¹



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

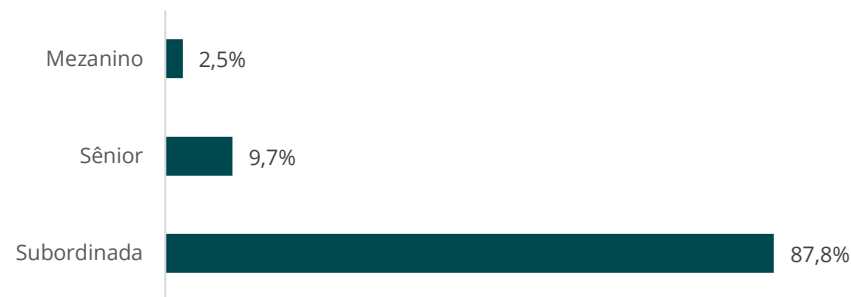
Alocação – CRIs

Indexador	Cupom médio curva	Prazo médio	Duration médio
IGP-M	15,37% a.a.	6,5 anos	2,6 anos
IPCA	11,91% a.a.	4,9 anos	3,2 anos
Média ponderada¹:	12,19% a.a.	5,0 anos	3,1 anos

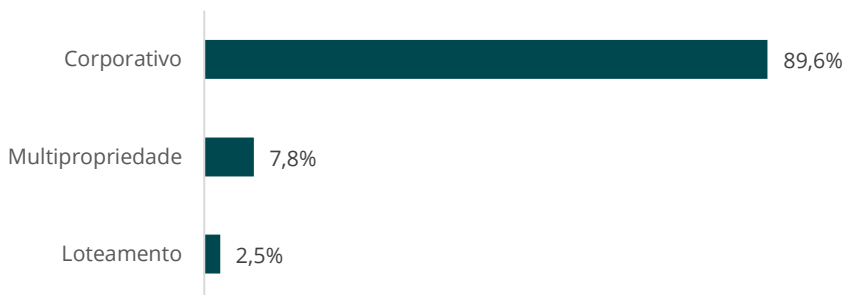
Por indexador ¹



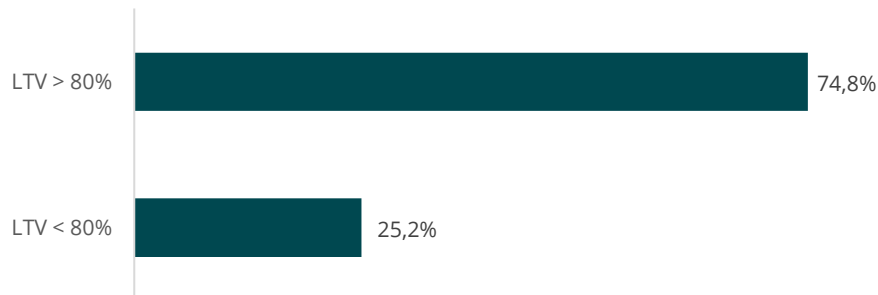
Por classe ¹



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					
WAM Holding	C	Sub	IPCA	12,56%	3,9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	28.743	34,59	34,60	7,04%	●
GPK	C	Sub	IPCA	11,50%	1,6	N/A	N/A	N/A	51%	150%	69%	150%	23.307	28,15	29,12	5,93%	●
Hope	C	Sr	IPCA	9,00%	5,8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.915	7,48	8,24	1,68%	●
EDA	M	Sub	IGP-M	18,00%	2,3	N/A	56%	2,4%	33%	120%	28%	120%	3.914	4,44	4,44	0,90%	●
Hope	C	Sub	IPCA	12,34%	5,3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.963	3,21	3,36	0,68%	●
Solar das Águas	M	Sub	IPCA	16,64%	1,4	100%	87%	2,0%	52%	130%	66%	110%	2.076	2,29	2,22	0,45%	●
Loteamentos Goiás	L	Mez	IGP-M	10,00%	3,4	58%	97%	6,4%	61%	105%	70%	110%	1.646	2,17	2,13	0,43%	●
Brasil Parques	C	Sub	IPCA	10,50%	2,5	N/A	N/A	N/A	753%	150%	228%	150%	645	0,73	0,73	0,15%	●
					12,27%	3,1								83,06	84,85	17,27%	



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	4,71	47.119	3,43	0,70%
IC Loteamentos e Recebíveis	FII	Loteamento Residencial	Clique aqui	8,47	84.662	8,54	1,74%
Lote M²	FII	Loteamento & Loteadoras	N/D	49,76	50.050.647	54,90	11,17%
SRVD11 - Serra Verde	FII	Economia Compartilhada	Clique aqui	22,22	11.656.958	111,37	22,67%
XBXO11 - RCap 1810 FoF	FII	Shopping	Clique aqui	20,50	205.000	20,50	4,17%
				105,66		198,77	40,45%

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	36,36	100,00%	55,47	11,29%
Makaira Beach Resort	BA	Canavieiras	Multipropriedade	27,93	100,00%	42,06	8,56%
Motto by Hilton	SP	São Paulo	Condo-hotel	11,96	37,00%	14,33	2,92%
Ondas Praia Resort	BA	Porto Seguro	Multipropriedade	14,93	30,00%	18,71	3,81%
Resort do Lago	GO	Caldas Novas	Multipropriedade	77,77	100,00%	72,28	14,71%
				168,96		202,86	41,28%

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

WAM Holding – B

IF: 20L0505084



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

Garantias:

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

Carência de Amortização:

- 20L0505084: até dez/27

GPK – B

IF: 20H0225980; 20H0225981 e 20H0225982



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

- 20H0225980: até ago/23
- 20H0225981: até ago/23
- 20H0225982: até ago/23

Comentários:

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

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: Em análise

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.

Carência de Amortização:

- 21H1029305: até jan/24
- 21H1029306: até jan/24

Portfólio Detalhado – CRIs

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 (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.

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:

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.

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.

Portfólio Detalhado – CRIs

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.

Carência de Amortização:

- 21H0769216: até set/24

Portfólio Detalhado – Equities


kawanaresidence.com.br

Descrição

A *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\$ 36,36 MM
Participação na SPE	100,00%
Posição no Fundo	R\$ 55,47 MM
% do PL do fundo	11,29%
Retorno Alvo Real Estimado	> 13% a.a.
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00 MM

Características

Multipropriedade /
Parque Aquático

Caldas Novas (GO)



Em construção

M²62.988 m²

UH's: 447

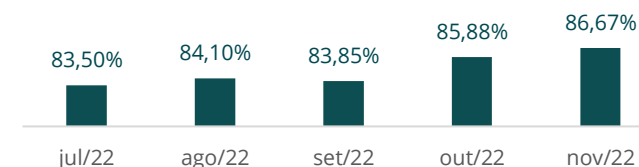
Indicadores

	nov-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas) ¹	28	3.076
Vendas Líquidas (R\$ mil)	1.336	124.329
Dívida Bruta (R\$ mil)	115.003	-
Contas a Receber (R\$ mil)	100.148	-
Custo de Obra (R/P) ²	-	44,19% ●
Execução da Obra (R/P) ²	-	44,19% ●
Índice de Inadimplência (%)	49,40%	3,70% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	72,20%	- ●

COMENTÁRIOS

O Kawana Residence apresentou vendas líquidas positivas no mês de novembro, registrando 28 cotas vendidas (+R\$ 1,3 de VGV Vendido). O empreendimento alcançou 86,67% de frações vendidas, chegando ao maior percentual vendido de todo o período analisado. O índice de inadimplência teve pequeno aumento, mas seguiu em linha com os meses anteriores.

Vendas

Obras ³

	2ª Etapa	3ª Etapa	4ª Etapa
Lançamento	out/17	mar/23	mar/25
Início da Construção	dez/19	mar/23	mar/25
Início da Operação	Em revisão	fev/25	fev/27
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. O ritmo de obras está em discussão para ser adequado ao ritmo mais conservador de desembolso de caixa, devido ao impacto inflacionário e expectativa de aumento no nível de cancelamento dos contratos

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 Comandantuba. 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\$ 27,93 MM
Participação na SPE	100,00%
Posição no Fundo	R\$ 42,06 MM
% do PL do fundo	8,56%
Retorno Alvo Real Estimado	> 14% a.a.
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00 MM

Características



Multipropriedade



Canavieiras (BA)



Em construção

M²2.892,55 m²

UH's - Fase 1: 55

UH's – 6 Fases: 167

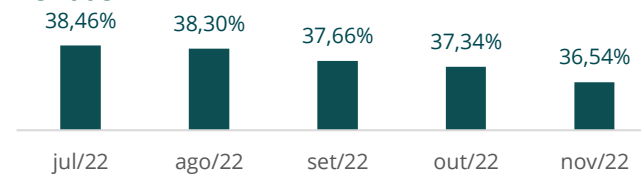
Indicadores

	nov-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	-5	228
Vendas Líquidas (R\$ mil)	-134	6.289
Dívida Bruta (R\$ mil)	-	-
Contas a Receber (R\$ mil)	4.343	-
Custo de Obra (R/P) ²	-	-
Execução da Obra (R/P) ²	-	100,00% ●
Índice de Inadimplência (%)	51,1%	8,64% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	-

COMENTÁRIOS

O Makaira Beach Resort registrou -5 vendas líquidas no mês de novembro, o que representou – R\$134 K de VGV vendido acumulado. Os índices de inadimplência mensal e acumulado atingiram 51,10% e 8,64%, respectivamente.

Vendas



VGV Total Estimado	R\$ 129,50 MM
VGV Fase 1	R\$ 18,17 MM
Vendas Fase 1	R\$ 6,66 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\$ 11,96 MM
Participação na SPE	37,00%
Posição no Fundo	R\$ 14,33 MM
% do PL do fundo	2,92%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00 MM

Características



Condo - Hotel



São Paulo (SP)



Em licenciamento

M²

8.880 m²



UH's: 285

Indicadores

	nov-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 (%)	-	-
VGv Líquido Total (R\$ MM)	82,76	-

COMENTÁRIOS

Foi estabelecida a recompra pelo empreendedor de toda a participação do Fundo na SPE por um valor de R\$18,76 milhões a ser pago em 29 parcelas mensais corrigidas mensalmente pela variação positiva do IPCA, acrescido de uma taxa de 12,00% a.a. Dessa forma, o valor do ativo que compõe o patrimônio líquido do Fundo será reduzido conforme o recebimento das parcelas.

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\$ 14,93 MM
Participação na SPE	30,00%
Posição no Fundo	R\$ 18,71 MM
% do PL do fundo	3,81%
Retorno Alvo Real Estimado	> 14% a.a.
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00 MM

Características



Multipropriedade



Porto Seguro (BA)



Em Operação

M²

32.000 m²



UH's: 484 de 45m²

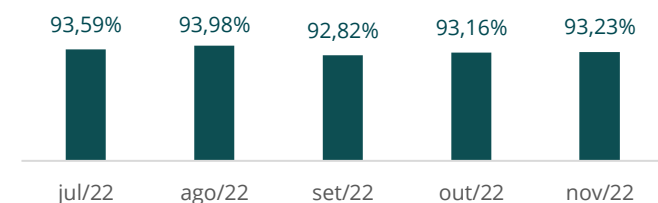
Indicadores

	nov-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	7	9.579
Vendas Líquidas (R\$ mil)	2.544	368.782
Dívida Bruta (R\$ mil)	143.559	-
Contas a Receber (R\$ mil)	248.215	-
Custo de Obra (R/P) ²	-	-
Execução da Obra (R/P) ²	-	100% ●
Índice de Inadimplência (%)	31,55%	3,60% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	2,76%	- ●

COMENTÁRIOS

Em novembro, o Ondas Praia Resort continuou apresentando vendas líquidas positivas, registrando +7 novas cotas vendidas e + R\$ 2,5 MM de VGV Vendido. Os índices de inadimplências mensais e acumulados seguiram em linha com os meses anteriores, enquanto a taxa de distrato caiu para 2,76%.

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\$ 77,77 MM
Participação na SPE	100,00%
Posição no Fundo	R\$ 72,28 MM
% do PL do fundo	14,71%
Retorno Alvo Real Estimado	> 16% a.a.
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00 MM

Características

	Multipropriedade		Caldas Novas (GO)
	Em Construção		31.763 m²
	UH's: 445		

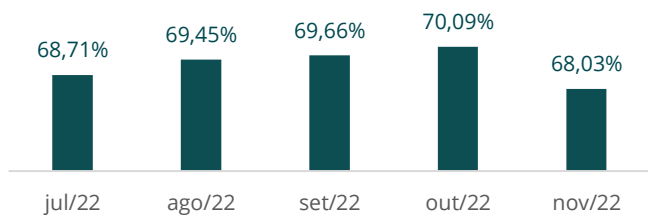
Indicadores

	nov-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas) ¹	-115	3.794
Vendas Líquidas (R\$ mil)	-6.034	117.977
Dívida Bruta (R\$ mil)	54.064	-
Contas a Receber (R\$ mil)	72.207	-
Custo de Obra (R/P) ²	-	51,07% ●
Execução da Obra (R/P) ²	-	51,07% ●
Índice de Inadimplência (%)	55,5%	4,00% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	309,09%	- ●

COMENTÁRIOS

A obra está evoluindo lentamente, e justamente devido a esses pequenos avanços optou-se pela não realização da medição, fazendo com que o indicador do andamento de obra tenha permanecido inalterado. O indicador da taxa de distrato foi significativamente impactado pelo grande volume de distratos realizados no mês referente a vendas de meses anteriores, em relação a baixa quantidade de contratos vendidos no mês corrente.

Vendas – Fase 2



Obras ³

Fase 2	
Início da Construção	05/2021
Início da Operação	01/2023
Andamento ³	72,84%

Imagens



Notas:

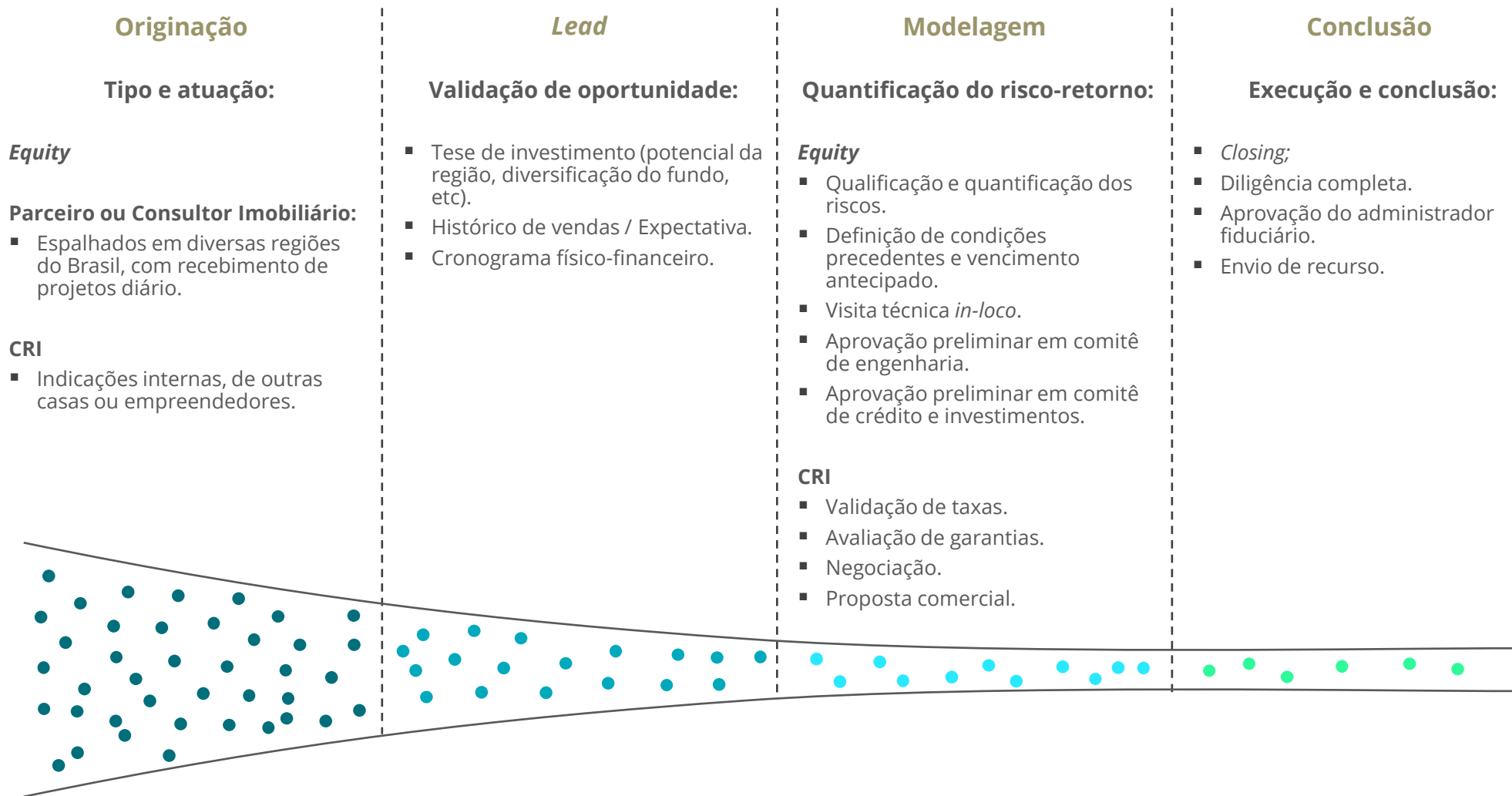
1. Metodologia alterada para a subtração entre vendas totais e cancelamentos totais
2. R/P: Realizado/Planejado
3. Cronograma está sendo remodelado e será atualizado assim que finalizado

ANEXO - 1

MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO

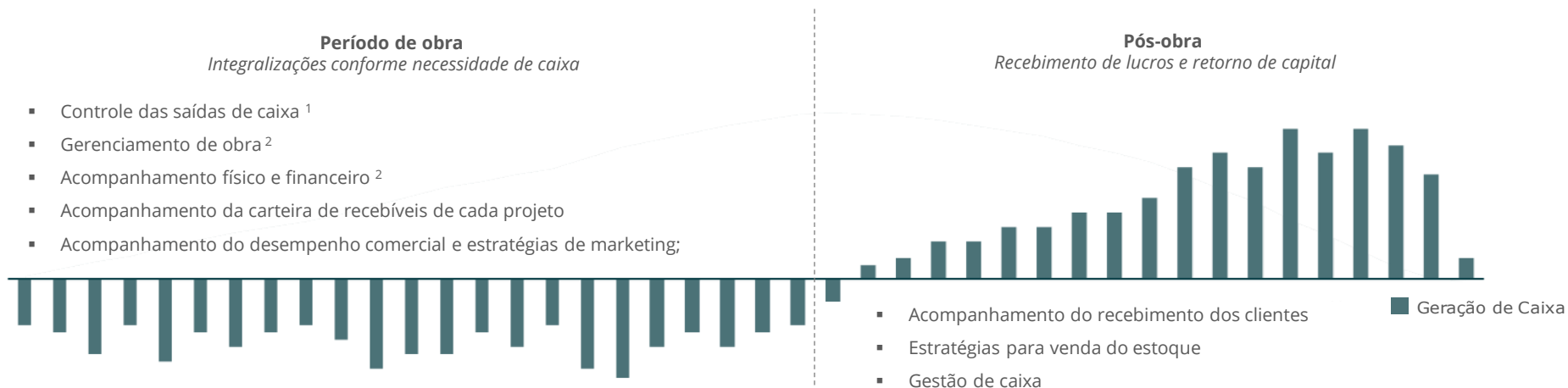


Processo de Investimento em *Equity* e CRI



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)

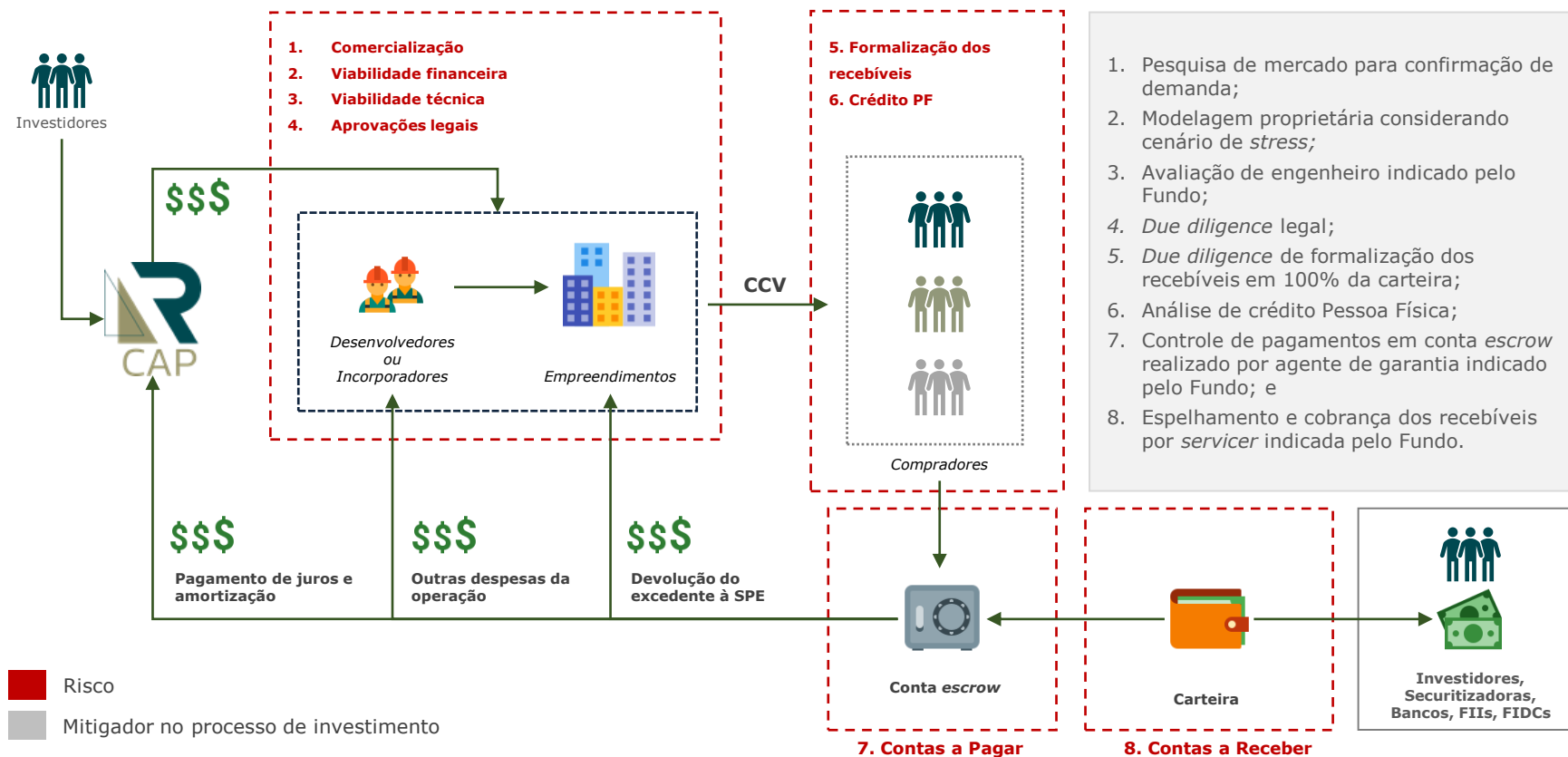
Gestão da carteira	
Processo	Indicadores de Risco
Acompanhamento da carteira de recebíveis	Vendas, índice de inadimplência (<i>aging</i>), Taxa de cancelamentos (<i>distratos</i>)

Acompanhamento Visual dos Indicadores de Risco			
	Inadimplência		
	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:

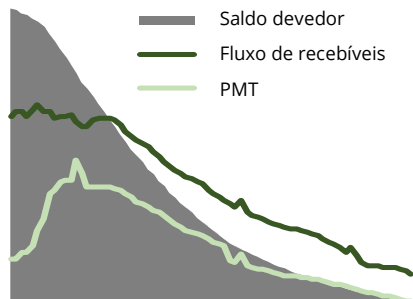
1. Controladoria do projeto para gestão ativa do empreendimento
2. Acompanhamento do status da obra

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	
Status do empreendimento	Obras, vendas, índice de inadimplência (<i>aging</i>), LTV	

Conforme planejado/esperado

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.

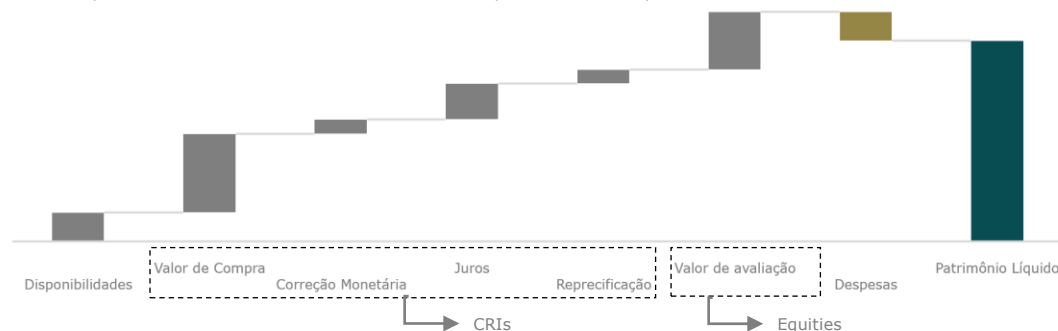
Vendas Líquidas: Quantidade total de cotas de multipropriedade, *time-share* ou empreendimentos vendidos, excluindo distratos.

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/mailing> e preencher o formulário.

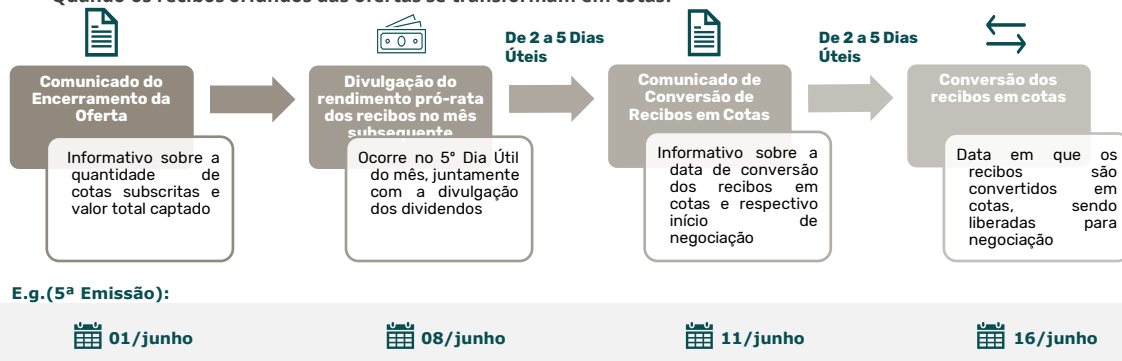
Se preferir, é possível encontrar as informações e relatórios no link [TORD11](#), do canal oficial do Fundos NET da B3.

FAQ

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

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

Quando os recibos oriundos das ofertas se transformam em cotas?



E.g.(5ª Emissão):

Quais são as condições para isenção de Imposto de Renda?

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

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.

