

Dezembro de 2023

# 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\$ 320,29 milhões**

Patrimônio líquido

**87.757**

Número de cotistas

**R\$ 0,04/cota**

Provento do período

**29.864.091**

Cotas emitidas

**R\$ 10,73**

Cota patrimonial em 29/12/2023

**R\$ 4,12**

Cota de mercado em 28/12/2023

## 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 Versalhes RI FII distribuiu R\$ 0,04/cota de dividendos referente ao resultado do mês de novembro, representando um *Dividend Yield* de 0,37% sobre a cota patrimonial, encerrada a R\$ 10,73 em 29/12/2023, e de 0,99% sobre a cota média de ingresso no mês, de R\$ 4,04.

Em dezembro, não houve negociação de ativos.

A receita apurada em regime de caixa dos CRIs no mês é explicada pelo não recebimento total ou parcial das operações inadimplentes (*CRIs Resort do Lago Park, Gran Viver, EDA e STX 37*) e concessão de carência de pagamento das operações reestruturadas (*CRIs GPK I, GPK II, Brasil Parques, Circuito de Compras, WAM Holding e Loteamento Goiás*).

Dessa forma, do patrimônio líquido total do fundo referente aos CRIs, 24,3% são operações com pagamentos em dia, 35,7% representam operações com pagamentos em prazo de carência e 20,1% estão inadimplentes aguardando renegociação das partes.

### 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.

| R\$ mil                                   | jan/23          | fev/23          | mar/23          | abr/23          | mai/23          | jun/23          | 1º S<br>2023    | jul/23          | ago/23          | set/23          | out/23          | nov/23          | dez/23          | 2º S<br>2023    |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>REGIME DE CAIXA/FINANCEIRO</b>         |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>Total de Receitas Caixa</b>            | <b>2.784</b>    | <b>1.888</b>    | <b>614</b>      | <b>1.039</b>    | <b>776</b>      | <b>806</b>      | <b>7.909</b>    | <b>869</b>      | <b>821</b>      | <b>780</b>      | <b>781</b>      | <b>732</b>      | <b>776</b>      | <b>4.759</b>    |
| CRIs                                      | 2.491           | 1.869           | 605             | 1.034           | 767             | 799             | 7.565           | 860             | 807             | 763             | 759             | 709             | 746             | 4.644           |
| FII's                                     | 258             | -               | -               | -               | -               | -               | 258             | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               |
| Outras Receitas                           | 35              | 19              | 9               | 6               | 9               | 7               | 86              | 9               | 15              | 18              | 22              | 23              | 30              | 117             |
| <b>Total de Despesas Caixa</b>            | <b>(2.045)</b>  | <b>(1.075)</b>  | <b>(160)</b>    | <b>(184)</b>    | <b>(135)</b>    | <b>(127)</b>    | <b>(3.727)</b>  | <b>(152)</b>    | <b>(132)</b>    | <b>(120)</b>    | <b>(96)</b>     | <b>(97)</b>     | <b>(105)</b>    | <b>(702)</b>    |
| Despesas Controladores <sup>1</sup>       | (221)           | (216)           | (154)           | (178)           | (98)            | (121)           | (988)           | (120)           | (125)           | (114)           | (89)            | (90)            | (98)            | (636)           |
| Outras Despesas <sup>2</sup>              | (14)            | (27)            | (6)             | (6)             | (36)            | (7)             | (96)            | (32)            | (7)             | (6)             | (7)             | (7)             | (7)             | (66)            |
| Taxa de Performance <sup>3</sup>          | (1.810)         | (832)           | -               | -               | -               | -               | (2.642)         | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               |
| <b>Resultado Caixa</b>                    | <b>739</b>      | <b>813</b>      | <b>454</b>      | <b>855</b>      | <b>642</b>      | <b>679</b>      | <b>4.182</b>    | <b>717</b>      | <b>689</b>      | <b>660</b>      | <b>685</b>      | <b>635</b>      | <b>671</b>      | <b>4.057</b>    |
| <b>Distribuição Caixa</b>                 | <b>(2.090)</b>  | <b>(3.285)</b>  | <b>(1.792)</b>  | <b>(896)</b>    | <b>(896)</b>    | <b>(896)</b>    | <b>(9.855)</b>  | <b>(896)</b>    | <b>(896)</b>    | <b>(896)</b>    | <b>(896)</b>    | <b>(1.195)</b>  | <b>(1.195)</b>  | <b>(1.195)</b>  |
| Var. Reserva de Lucro Caixa               | (1.351)         | (2.472)         | (1.338)         | (41)            | (254)           | (217)           | (5.673)         | (179)           | (207)           | (235)           | (211)           | (560)           | (523)           | (1.915)         |
| <b>Reserva de Lucro Caixa Acum.</b>       | <b>(24.215)</b> | <b>(26.687)</b> | <b>(28.025)</b> | <b>(28.066)</b> | <b>(28.320)</b> | <b>(28.537)</b> | <b>(28.537)</b> | <b>(28.716)</b> | <b>(28.923)</b> | <b>(29.159)</b> | <b>(29.370)</b> | <b>(29.929)</b> | <b>(30.453)</b> | <b>(30.453)</b> |
| <b>REGIME DE COMPETÊNCIA/CONTÁBIL</b>     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>Total de Receitas Contábil</b>         | <b>4.174</b>    | <b>3.882</b>    | <b>(10.237)</b> | <b>(13.354)</b> | <b>5.183</b>    | <b>3.372</b>    | <b>(6.978)</b>  | <b>3.155</b>    | <b>1.872</b>    | <b>1.592</b>    | <b>1.583</b>    | <b>3.875</b>    | <b>5.401</b>    | <b>17.478</b>   |
| CRIs                                      | 4.091           | 3.722           | (9.100)         | (13.396)        | 5.139           | 3.233           | (6.311)         | 2.566           | 2.068           | 1.472           | 1.392           | 3.753           | 5.977           | 17.228          |
| FII's                                     | -               | -               | (1.246)         | (12)            | (2)             | (10)            | (1.270)         | 545             | (193)           | 40              | 4               | (28)            | (66)            | 302             |
| Outras Receitas                           | 83              | 160             | 109             | 53              | 47              | 149             | 603             | 43              | (3)             | 83              | 187             | 150             | (511)           | (51)            |
| <b>Total de Despesas Contábil</b>         | <b>(279)</b>    | <b>(219)</b>    | <b>(254)</b>    | <b>(154)</b>    | <b>(150)</b>    | <b>(145)</b>    | <b>(1.203)</b>  | <b>(135)</b>    | <b>(135)</b>    | <b>(109)</b>    | <b>(104)</b>    | <b>(114)</b>    | <b>(122)</b>    | <b>(719)</b>    |
| Despesas Controladores <sup>1</sup>       | (246)           | (188)           | (222)           | (122)           | (150)           | (145)           | (1.074)         | (133)           | (131)           | (103)           | (97)            | (105)           | (112)           | (681)           |
| Outras Despesas <sup>2</sup>              | (33)            | (31)            | (32)            | (32)            | -               | -               | (129)           | (2)             | (4)             | (5)             | (7)             | (9)             | (11)            | (38)            |
| Taxa de Performance <sup>3</sup>          | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               |
| <b>Resultado Contábil</b>                 | <b>3.895</b>    | <b>3.663</b>    | <b>(10.491)</b> | <b>(13.508)</b> | <b>5.033</b>    | <b>3.227</b>    | <b>(8.181)</b>  | <b>3.020</b>    | <b>1.737</b>    | <b>1.486</b>    | <b>1.479</b>    | <b>3.761</b>    | <b>5.278</b>    | <b>16.761</b>   |
| <b>Distribuição Contábil</b>              | <b>(3.285)</b>  | <b>(1.792)</b>  | <b>(896)</b>    | <b>(896)</b>    | <b>(896)</b>    | <b>(896)</b>    | <b>(8.661)</b>  | <b>(896)</b>    | <b>(896)</b>    | <b>(896)</b>    | <b>(1.195)</b>  | <b>(1.195)</b>  | <b>(1.195)</b>  | <b>(6.273)</b>  |
| Var. Reserva de Lucro Contábil            | 610             | 1.871           | (11.387)        | (14.404)        | 4.137           | 2.331           | (16.842)        | 2.124           | 842             | 590             | 285             | 2.566           | 4.084           | 10.491          |
| <b>Reserva de Lucro Contábil Acum.</b>    | <b>17.995</b>   | <b>19.866</b>   | <b>8.670</b>    | <b>(5.734)</b>  | <b>(1.597)</b>  | <b>734</b>      | <b>734</b>      | <b>2.852</b>    | <b>3.693</b>    | <b>4.283</b>    | <b>4.568</b>    | <b>7.134</b>    | <b>11.218</b>   | <b>11.218</b>   |
| Distribuição contábil/cota                | 0,11            | 0,06            | 0,03            | 0,03            | 0,03            | 0,03            | 0,29            | 0,03            | 0,03            | 0,03            | 0,04            | 0,04            | 0,04            | 0,21            |
| <b>Dividend Yield Mensal <sup>4</sup></b> | <b>1,05%</b>    | <b>0,57%</b>    | <b>0,29%</b>    | <b>0,30%</b>    | <b>0,30%</b>    | <b>0,30%</b>    | <b>2,81%</b>    | <b>0,29%</b>    | <b>0,29%</b>    | <b>0,29%</b>    | <b>0,38%</b>    | <b>0,38%</b>    | <b>0,37%</b>    | <b>1,63%</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                    | 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/23                     | 0,110                 | 1,05%                       | 0,75%                                   | 139,1%      | 163,6%                               | 110,2%                             |
| fev/23                     | 0,060                 | 0,57%                       | 0,90%                                   | 63,7%       | 75,0%                                | 74,2%                              |
| mar/23                     | 0,030                 | 0,29%                       | 0,89%                                   | 32,9%       | 38,7%                                | 29,3%                              |
| abr/23                     | 0,030                 | 0,30%                       | 1,12%                                   | 27,2%       | 31,9%                                | 39,1%                              |
| mai/23                     | 0,030                 | 0,30%                       | 1,06%                                   | 28,5%       | 33,5%                                | 31,5%                              |
| jun/23                     | 0,030                 | 0,30%                       | 0,94%                                   | 31,6%       | 37,2%                                | 32,6%                              |
| jul/23                     | 0,030                 | 0,29%                       | 0,56%                                   | 52,6%       | 61,9%                                | 32,2%                              |
| ago/23                     | 0,030                 | 0,29%                       | 0,28%                                   | 104,6%      | 123,1%                               | 30,1%                              |
| set/23                     | 0,030                 | 0,29%                       | 0,43%                                   | 67,0%       | 78,8%                                | 35,0%                              |
| out/23                     | 0,040                 | 0,38%                       | 0,56%                                   | 68,8%       | 81,0%                                | 45,3%                              |
| nov/23                     | 0,040                 | 0,38%                       | 0,57%                                   | 66,3%       | 78,0%                                | 48,7%                              |
| dez/23                     | 0,040                 | 0,37%                       | 0,55%                                   | 67,5%       | 79,4%                                | 49,1%                              |
| Últ. 12 meses <sup>4</sup> | 0,500                 | 4,83%                       | 8,62%                                   | 56,1%       | 66,0%                                | 46,1%                              |

Performance no Mercado Secundário (Desde o IPO)



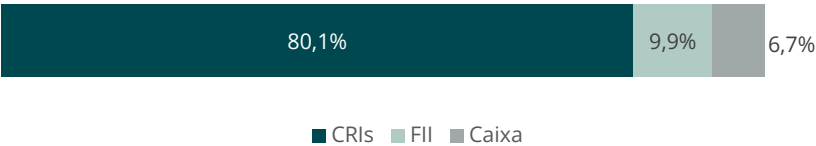
Notas:  
1. Calculado sobre a cota patrimonial no último dia útil do mês;  
2. Para cálculo do benchmark foi considerado o IPCA com defasagem de 2 meses;

3. Para cálculo do gross up foi considerada a alíquota de 15% do Imposto de Renda;  
4. A soma dos últimos 12 meses não considera o reinvestimento dos proventos distribuídos.



Alocação – Carteira

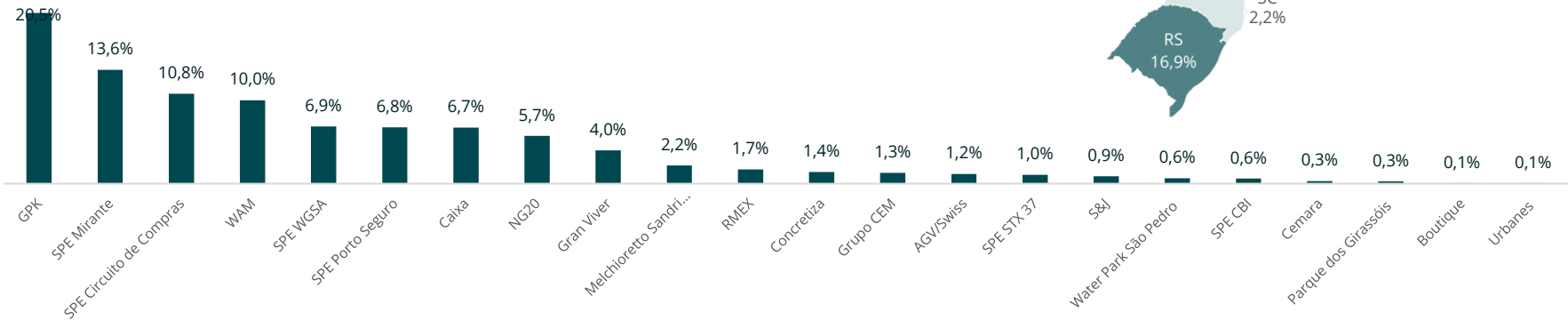
Por tipo de ativo



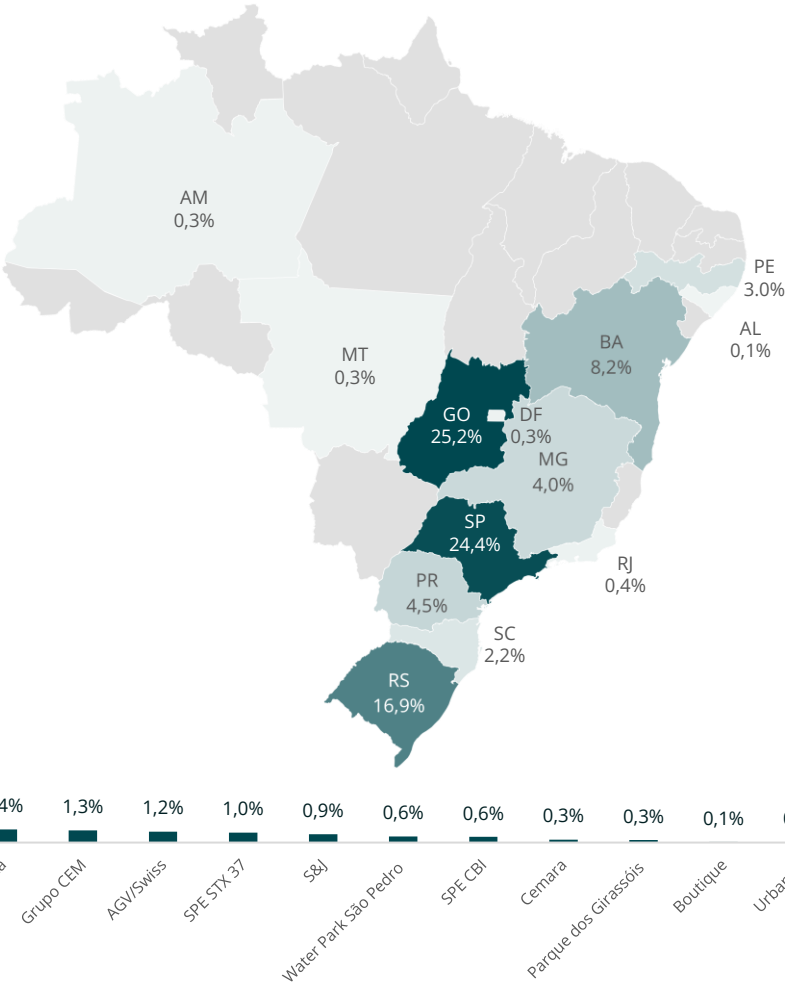
Por setor



Por contraparte



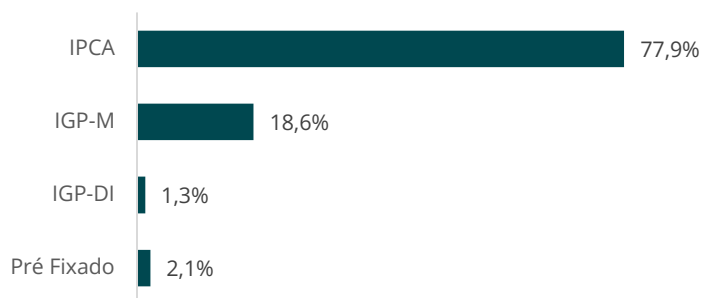
Concentração geográfica



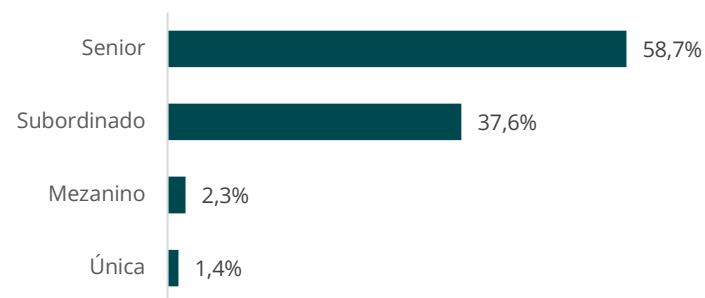
### Alocação – CRIs

| Indexador               | Cupom médio curva  | Prazo médio     | Duration médio <sup>1</sup> |
|-------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------|
| IPCA                    | 11,11% a.a.        | 3,6 anos        | 1,8 anos                    |
| IGP-M                   | 14,56% a.a.        | 5,1 anos        | 1,6 anos                    |
| IGP-DI                  | 8,28% a.a.         | 1,2 anos        | 0,6 anos                    |
| Pré Fixado              | 10,00% a.a.        | 13,7 anos       | 7,8 anos                    |
| <b>Média ponderada:</b> | <b>11,69% a.a.</b> | <b>4,1 anos</b> | <b>1,9 anos</b>             |

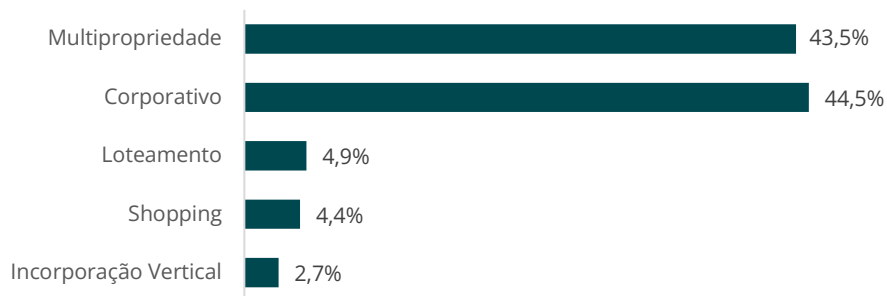
#### Por indexador



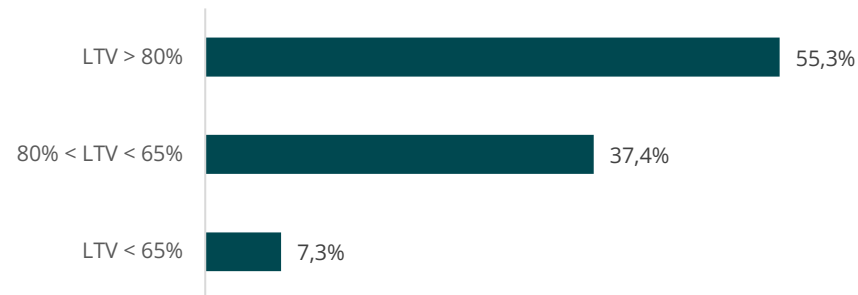
#### Por classe



#### Por segmento



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



Notas:

- Valores com um mês de defasagem;
- Não estão inclusos os CRIs do segmento corporativo.

Portfólio – CRIs

| CRI                 | Segm <sup>1</sup> | Série | Indexador | Taxa de Juros (a.a.) | Duration | Obra Executada | Vendas | Inad. Acum. | Razão PMT |        | Razão Saldo Devedor |        | Quant. | Posição (R\$ MM) | % do PL | Rating <sup>2</sup> |
|---------------------|-------------------|-------|-----------|----------------------|----------|----------------|--------|-------------|-----------|--------|---------------------|--------|--------|------------------|---------|---------------------|
|                     |                   |       |           |                      |          |                |        |             | Atual     | Limite | Atual               | Limite |        |                  |         |                     |
| Resort do Lago Park | M                 | Sr    | IGP-M     | 13,00%               | 1,7      | 71%            | 26%    | 3,4%        | 27%       | 130%   | 42%                 | 130%   | 32.140 | 37,35            | 11,66%  | ●                   |
| WAM Holding         | C                 | B     | IPCA      | 12,56%               | 3,3      | N/A            | N/A    | N/A         | N/A       | N/A    | N/A                 | N/A    | 21.257 | 28,64            | 8,94%   | ●                   |
| GPK II              | C                 | Única | IPCA      | 10,00%               | 1,6      | N/A            | N/A    | N/A         | N/A       | 150%   | 8%                  | 150%   | 19.638 | 24,23            | 7,57%   | ●                   |
| GPK                 | C                 | B     | IPCA      | 11,50%               | 1,1      | N/A            | N/A    | N/A         | N/A       | 150%   | 11%                 | 150%   | 22.135 | 24,15            | 7,54%   | ●                   |
| Eco Resort          | M                 | Sr    | IPCA      | 9,50%                | 1,9      | 100%           | 82%    | 2,5%        | 69%       | 110%   | 145%                | 110%   | 16.573 | 15,79            | 4,93%   | ●                   |
| Solar das Águas     | M                 | Sr    | IPCA      | 9,50%                | 1,0      | 100%           | 80%    | 1,5%        | 57%       | 130%   | 70%                 | 120%   | 12.685 | 13,17            | 4,11%   | ●                   |
| OP Resort           | M                 | Sr    | IPCA      | 9,00%                | 1,8      | 100%           | 78%    | 1,1%        | 88%       | 115%   | 120%                | 115%   | 13.594 | 11,97            | 3,74%   | ●                   |
| Circuito de Compras | S                 | Sr    | IPCA      | 8,00%                | 0,9      | 100%           | N/A    | N/A         | N/A       | N/A    | N/A                 | N/A    | 10.000 | 11,22            | 3,50%   | ●                   |
| OP Resort           | M                 | Sub   | IPCA      | 15,67%               | 1,7      | 100%           | 78%    | 1,1%        | 59%       | 115%   | 81%                 | 115%   | 10.593 | 9,60             | 3,00%   | ●                   |
| Solar das Águas     | M                 | Sub   | IPCA      | 16,64%               | 0,9      | 100%           | 80%    | 1,5%        | 35%       | 130%   | 45%                 | 120%   | 8.649  | 8,68             | 2,71%   | ●                   |
| GPK                 | C                 | A     | IPCA      | 8,50%                | 1,1      | N/A            | N/A    | N/A         | N/A       | 150%   | 11%                 | 150%   | 10.091 | 10,48            | 3,27%   | ●                   |
| Gran Viver          | C                 | Sr    | IPCA      | 11,00%               | 3,9      | N/A            | 83%    | 8,6%        | 83%       | N/A    | 139%                | N/A    | 6.000  | 7,55             | 2,36%   | ●                   |
| Resort do Lago Park | M                 | Sub   | IGP-M     | 23,00%               | 1,6      | 71%            | 26%    | 3,4%        | 18%       | 130%   | 28%                 | 130%   | 5.640  | 6,35             | 1,98%   | ●                   |
| AGV                 | L                 | Sr    | IGPDI     | 7,25%                | 0,6      | N/A            | N/A    | N/A         | N/A       | N/A    | N/A                 | N/A    | 111    | 2,85             | 0,89%   | ●                   |
| Loteamentos Goias   | L                 | Mez   | Pré       | 10,00%               | 7,8      | 58%            | 97%    | 8,0%        | 65%       | 105%   | 72%                 | 110%   | 3.774  | 5,46             | 1,71%   | ●                   |
| Melchiorretto       | I                 | Sr    | IPCA      | 8,50%                | 2,2      | 42%            | 94%    | 2,7%        | 279%      | 140%   | 256%                | 140%   | 5.250  | 4,85             | 1,52%   | ●                   |



Notas:

- C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, S = Shopping, e I = Incorporação Vertical;
- 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.

- “N/A” (Não se aplica): Operações classificadas como “Corporativo”, ou seja, não possuem carteira de recebíveis como lastro, mas um título de dívida emitido pela(s) Cedente(s) Fiduciante(s), ou que a divulgação de seu indicador não consta no Termo de Securitização.



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. | Posição (R\$ MM) | % do PL | Rating <sup>3</sup> |
|-------------------|-------------------|-------|-----------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|--------|---------------------|--------|--------|------------------|---------|---------------------|
|                   |                   |       |           |                      |                       |                             |                     |                          | Atual <sup>2</sup> | Limite | Atual <sup>2</sup>  | Limite |        |                  |         |                     |
| Gran Viver        | C                 | Sub   | IPCA      | 15,20%               | 3,6                   | N/A                         | 83%                 | 8,6%                     | 45%                | N/A    | 83%                 | N/A    | 4.000  | 5,22             | 1,63%   | ●                   |
| STX 37            | C                 | Única | IPCA      | 14,00%               | 0,1                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A    | 3.500  | 3,71             | 1,16%   | ●                   |
| EDA               | M                 | Sub   | IGP-M     | 18,00%               | 0,5                   | 100%                        | 56%                 | 2,5%                     | 20%                | 120%   | 14%                 | 120%   | 2.910  | 2,89             | 0,90%   | ●                   |
| WAM Holding       | C                 | A     | IPCA      | 8,56%                | 1,1                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A    | 2.600  | 3,42             | 1,07%   | ●                   |
| Grupo Cem 32      | L                 | Sr    | IPCA      | 7,50%                | 2,6                   | N/A                         | 96%                 | 0,4%                     | 172%               | 115%   | 181%                | 115%   | 3.875  | 2,34             | 0,73%   | ●                   |
| Brasil Parques    | C                 | A     | IPCA      | 9,25%                | 1,7                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | N/A                | 150%   | 150%                | 150%   | 5.466  | 3,36             | 1,05%   | ●                   |
| Eco Resort        | M                 | Sub   | IPCA      | 14,50%               | 1,8                   | 100%                        | 82%                 | 2,5%                     | 47%                | 110%   | 97%                 | 110%   | 2.520  | 2,52             | 0,79%   | ●                   |
| Thermas São Pedro | M                 | Sub   | IPCA      | 17,50%               | 1,9                   | 67%                         | 67%                 | 1,2%                     | 108%               | 115%   | 200%                | 110%   | 2.492  | 2,07             | 0,65%   | ●                   |
| Brasil Parques    | C                 | B     | IPCA      | 10,50%               | 1,6                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | N/A                | 150%   | 150%                | 150%   | 4.885  | 3,36             | 1,05%   | ●                   |
| Melchiorretto     | I                 | Sub   | IPCA      | 13,60%               | 2,1                   | 42%                         | 94%                 | 2,7%                     | 185%               | 140%   | 174%                | 140%   | 2.250  | 2,08             | 0,65%   | ●                   |
| EDA               | M                 | Sr    | IGP-M     | 10,00%               | 1,2                   | 100%                        | 56%                 | 2,5%                     | 62%                | 120%   | 35%                 | 120%   | 1.176  | 1,20             | 0,37%   | ●                   |
| AGV               | L                 | Sub   | IGPDI     | 14,00%               | 0,5                   | N/A                         | N/A                 | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A    | 19     | 0,51             | 0,16%   | ●                   |
| União do Lago     | L                 | Sr    | IPCA      | 8,25%                | 3,6                   | 100%                        | 99%                 | 4,1%                     | 525%               | 130%   | 529%                | 130%   | 765    | 0,58             | 0,18%   | ●                   |
| Grupo Cem 32      | L                 | Mez   | IPCA      | 10,50%               | 2,5                   | N/A                         | 96%                 | 0,4%                     | 140%               | 115%   | 147%                | 115%   | 677    | 0,42             | 0,13%   | ●                   |
| União do Lago     | L                 | Sub   | IPCA      | 12,08%               | 3,4                   | 100%                        | 99%                 | 4,1%                     | 349%               | 130%   | 361%                | 130%   | 327    | 0,25             | 0,08%   | ●                   |



Notas:

- C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, S = Shopping, e I = Incorporação Vertical;
- 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.

- “N/A” (Não se aplica): Operações classificadas como “Corporativo”, ou seja, não possuem carteira de recebíveis como lastro, mas um título de dívida emitido pela(s) Cedente(s) Fiduciante(s), ou que a divulgação de seu indicador não consta no Termo de Securitização.



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. | Posição (R\$ MM) | % do PL | Rating <sup>3</sup> |
|---------------------|-------------------|-------|-----------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|--------|---------------------|--------|--------|------------------|---------|---------------------|
|                     |                   |       |           |                      |                       |                             |                       |                          | Atual <sup>2</sup> | Limite | Atual <sup>2</sup>  | Limite |        |                  |         |                     |
| Urbanes Santa Maria | L                 | Sr    | IPCA      | 9,00%                | 1,6                   | 100%                        | 86%                   | 2,6%                     | 277%               | 115%   | 218%                | 115%   | 202    | 0,09             | 0,03%   | ●                   |
| Urbanes Santa Maria | L                 | Sub   | IPCA      | 11,00%               | 1,5                   | 100%                        | 86%                   | 2,6%                     | 205%               | 115%   | 159%                | 115%   | 166    | 0,08             | 0,02%   | ●                   |
|                     |                   |       |           | 11,69%               | 1,9                   |                             |                       |                          |                    |        |                     |        |        | 256,48           | 80,08%  |                     |

Portfólio – Fundos

| Fundo                  | Tipo | Segmento                 | Custo (R\$ MM) | Quantidade de Cotas | Posição (R\$ MM) | % do PL |
|------------------------|------|--------------------------|----------------|---------------------|------------------|---------|
| Lote M <sup>2</sup>    | FII  | Loteamentos & Loteadoras | 7,70           | 7.287.686           | 8,34             | 2,60%   |
| XBXO11 – RCap 1810 FoF | FII  | Shopping                 | 24,50          | 245.000             | 23,22            | 7,25%   |
|                        |      |                          |                |                     | 31,56            | 9,85%   |

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 M<sup>2</sup> FII**



Notas:

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

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 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:** N/D

#### 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:

Diante do não pagamento das PMTs previstas de mar-23 a dez-23, a equipe de gestão segue em contato com a tomadora e a securitizadora para resolução da inadimplência.

#### 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:** brCC (Austin)  
 brC (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 Juros e Amortização:

- 20H0225977: até jul/24
- 20H0225978: até jul/24
- 20H0225980: até jul/24
- 20H0225981: até jul/24

#### Comentários:

A reestruturação, definida em assembleia geral dos titulares dos CRIs, deliberou, dentre os principais temas a concessão de carência para os pagamentos programados até julho de 2024.

#### WAM Holding – A e B

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



**Segmento:** Lazer e Turismo  
**Localização:** Múltiplas  
**Vencimento:** 20/12/2027  
**Cupom:** IPCA + 9,06% a.a.  
 IPCA + 13,06% a.a.  
**Rating:** N/D

#### Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária da receita das empresas do grupo;
- ✓ Fiança das principais pessoas físicas e jurídicas sócias e administradores;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da cedente e empresas controladas;
- ✓ Fundo de reserva; e
- ✓ Fundo de obra

#### Carência de Amortização:

- 20L0504499: juros e amortização até dez/23
- 20L0505084: amortização até dez/27, juros até dez/23
- 20L0505190: amortização até dez/27, juros até dez/23

#### Comentários:

A reestruturação, definida em assembleia onde participaram todos os investidores do CRI, deliberou, dentre os principais temas, o (a): i) carência total de pagamento até dez/23; ii) aumento das remunerações para 9,06%+IPCA e 13,06%+IPCA para as séries A e B, respectivamente; iii) *full cashsweep*; e iv) indicação de membro adicional no comitê financeiro.

### Portfólio Detalhado – CRIs

#### GPK II – Única

IF: 21G0064620



**Segmento:** Lazer e Turismo

**Localização:** Múltiplas

**Vencimento:** 20/07/2026

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

**Rating:** brD (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 Juros e Amortização:

- 21G0064620: até jul/24

#### Comentários:

A reestruturação, definida em assembleia geral dos titulares dos CRIs, deliberou, dentre os principais temas, a aprovação do pedido de waiver, que suspendeu os efeitos do vencimento antecipado da operação e a concessão de carência para os pagamentos programados até julho de 2024.

#### Eco Resort – Sênior e Subordinada

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



**Segmento:** Resort Multipropriedade

**Localização:** Caldas Novas - GO

**Vencimento:** 20/07/2029

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

**Rating:** brB (SR Rating)  
brCCC (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:

Após a limpeza de base feita no mês passado, que resultou em um alto número de cancelamentos, a carteira do projeto encerrou o mês de dezembro com 106 vendas líquidas positivas. De mar-23 a dez-23 a operação não realiza os pagamentos de amortização programada previstas. Dessa forma, a equipe de gestão segue em contato com a tomadora e a securitizadora para resolução.

#### 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:** brB+ (Austin)  
brB- (Austin)

#### Garantias:

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

#### Comentários:

O mês de dezembro observou 254 novas vendas e 130 cancelamentos. Como mencionado anteriormente, a data de vencimento próxima do CRI, faz com que a maior parte do fluxo dos contratos, parcelados em aproximadamente 100 meses, fique fora do prazo da operação. A operação não pagou a totalidade da parcela de amortização programada.

### 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:** brB (SR Rating)  
 brCCC (SR Rating)

#### Garantias:

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

#### Comentários:

De fev-23 a dez-23 a operação não realiza os pagamentos de amortização programada previstas. Dessa forma, a equipe de gestão segue em contato com a tomadora e a securitizadora para resolução.

#### Circuito das Compras – Sênior

IF: 20G0684776



**Segmento:** Shopping Center  
**Localização:** SP  
**Vencimento:** 20/06/2025  
**Cupom:** IPCA + 8,00% a.a.  
**Rating:** brCCC (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 dos contratos atípicos de cessão de direitos de bens imateriais;
- ✓ Fundo reserva.

#### Carência de Amortização:

- 21G0064620: até dez/23

#### Comentários:

A reestruturação, definida em assembleia onde participaram os investidores do CRI, deliberou, dentre alguns temas: i) carência de 50% de juros até dez/23; e ii) carência de amortização até dez/23. Além disso, os investidores solicitaram a instalação uma nova assembleia geral para deliberar, entre os principais assuntos: (i) aumento de 0,5% na taxa; e (ii) implementação de medidas voltadas ao aperfeiçoamento da governança na administração.

#### Gran Viver – 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:** N/D

#### Garantias:

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

#### Comentários:

Diante do não pagamento das PMTs previstas de fev-23 a dez-23, a equipe de gestão segue em contato com a tomadora e a securitizadora para resolução da inadimplência.



## Portfólio Detalhado – CRIs

### AGV – Sênior e Subordinada



**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)  
brBB (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.

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

#### Comentários:

A operação realizou todos os pagamentos previstos.

### Brasil Parques – A e B



**Segmento:** Parques e Lazer

**Localização:** Múltiplos

**Vencimento:** 20/08/2026

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

**Rating:** N/D

#### 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 Juros e Amortização:

- 21H0769214: até jul/24
- 21H0769216: até jul/24

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

#### Comentários:

A reestruturação, definida em assembleia geral dos titulares dos CRIs, deliberou, dentre os principais temas, a aprovação do pedido de waiver, que suspendeu os efeitos do vencimento antecipado da operação e definiu a carência dos pagamentos programados até julho de 2024.

### Melchiorretto – Sênior e Subordinada



**Segmento:** Loteamento Residencial

**Localização:** SC

**Vencimento:** 20/07/2028

**Cupom:** IPCA + 8,50% a.a.  
IPCA + 13,50% a.a

**Rating:** N/D

#### 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 dez/23
- 21F1150247: até dez/23

**IF:** [Sr.] 21F1150243; [Sub.] 21F1150247

Em 22/08/2023 foi realizada AGT do CRI que decidiram aprovar: a retirada da carteira de recebíveis dos empreendimentos Avivah e Smart, carência de amortização de principal nos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2023, suspensão de liberação de excedente e criação de Fundo de Obras com recursos excedentes da operação

### Portfólio Detalhado – CRIs

#### Loteamento Goiás – Mezanino

IF: 20F0736291



**Segmento:** Loteamento

**Localização:** GO

**Vencimento:** 20/06/2037

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

**Rating:** N/D

#### 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:

A reestruturação, definida em assembleia onde participaram todos os investidores do CRI, deliberou, dentre alguns temas, o (a): i) aumento do prazo da operação em 56 meses; ii) alteração da taxa de IGPM + 9,25% a.a. para pré de 10% a.a., mantido no saldo devedor toda a correção acumulada do IGP-M no período; e iii) carência de juros até jan/24.

#### STX - Única

IF: 22A0896533



**Segmento:** Hotelaria

**Localização:** RJ, DF E SP

**Vencimento:** 20/01/2024

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

**Rating:** N/D

#### Garantias:

- ✓ Aval da própria incorporadora;
- ✓ Aval ST Participações S.A., a holding patrimonial;
- ✓ 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

#### Comentários:

Diante do não pagamento da totalidade das PMTs previstas de out-23 e dez-23, a equipe de gestão segue em contato com a tomadora e a securitizadora para resolução da inadimplência.

#### 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:** N/D

#### 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:

Diante do não pagamento das PMTs previstas de mar-23 a dez-23, a equipe de gestão segue em contato com a tomadora e a securitizadora para resolução da inadimplência.

### 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.

#### Comentários:

A operação realizou todos os pagamentos previstos.

#### 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.

#### Comentários:

A operação realizou todos os pagamentos previstos.

#### 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)  
brBBB- (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.

#### Comentários:

A operação realizou todos os pagamentos previstos.



Portfólio Detalhado – CRIs

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 dos empreendimentos;
  - ✓ Alienação fiduciária das unidades do empreendimento *Bauhaus*;
  - ✓ Alienação fiduciária da matrícula mãe dos empreendimentos *Cidade Universitária* e *Schons*;
  - ✓ Fundo de reserva (2 PMTs); e
  - ✓ Fundo de obras.

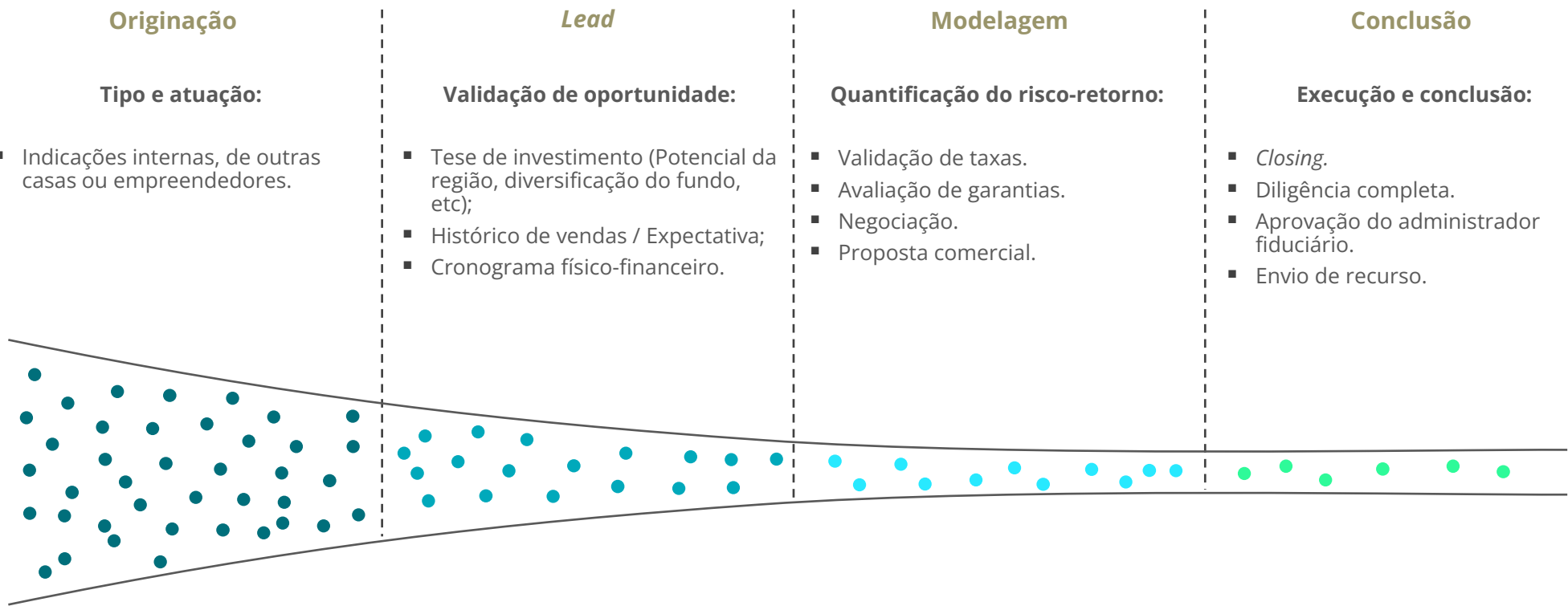
**Comentários:**  
A operação realizou todos os pagamentos previstos.

ANEXO - 1

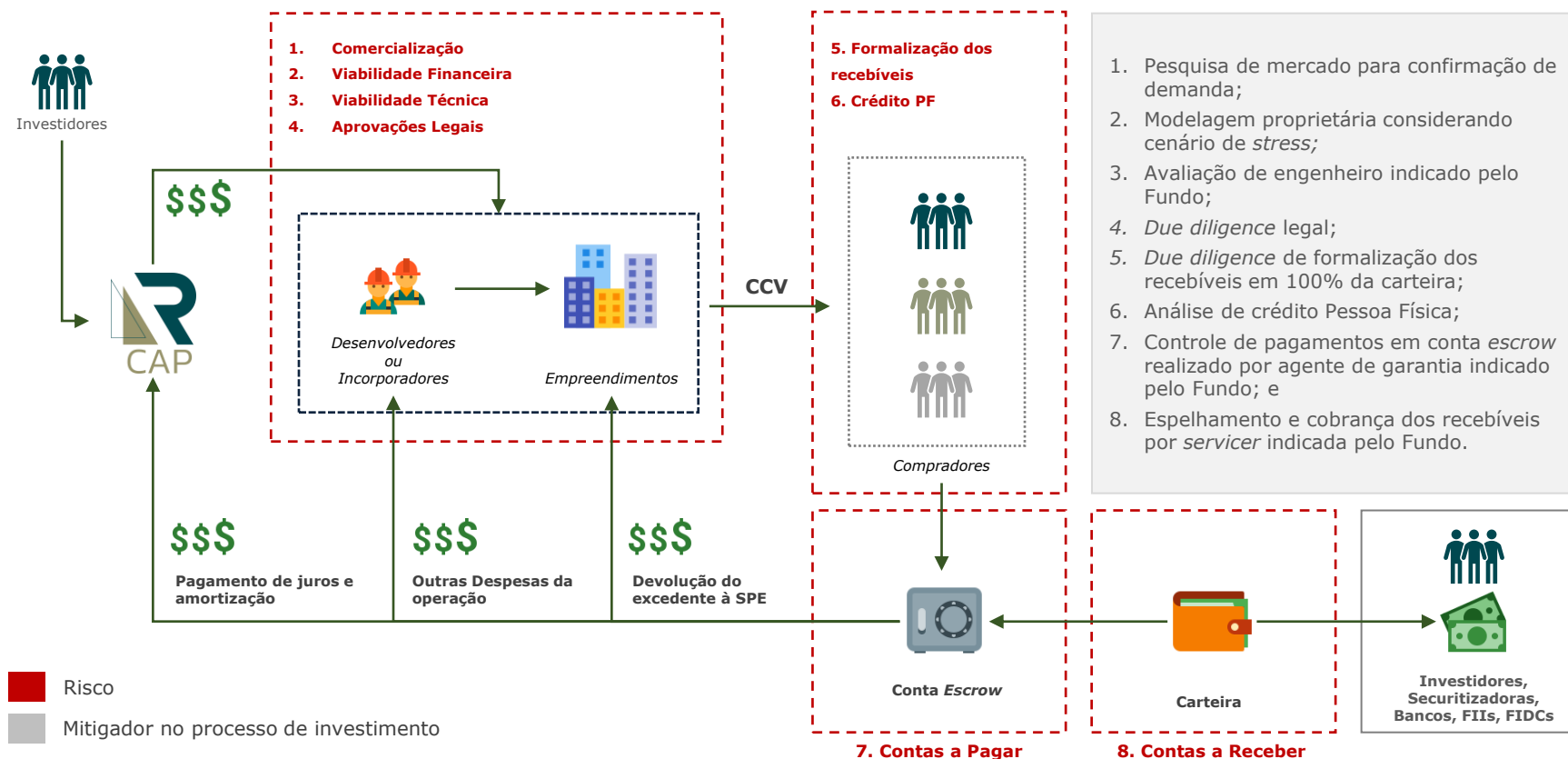
# MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



Processo de Escolha de Projetos (CRI)

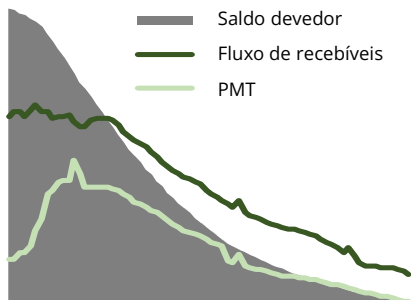


## Processo de Gestão de CRI



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 ( <i>aging</i> ), 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

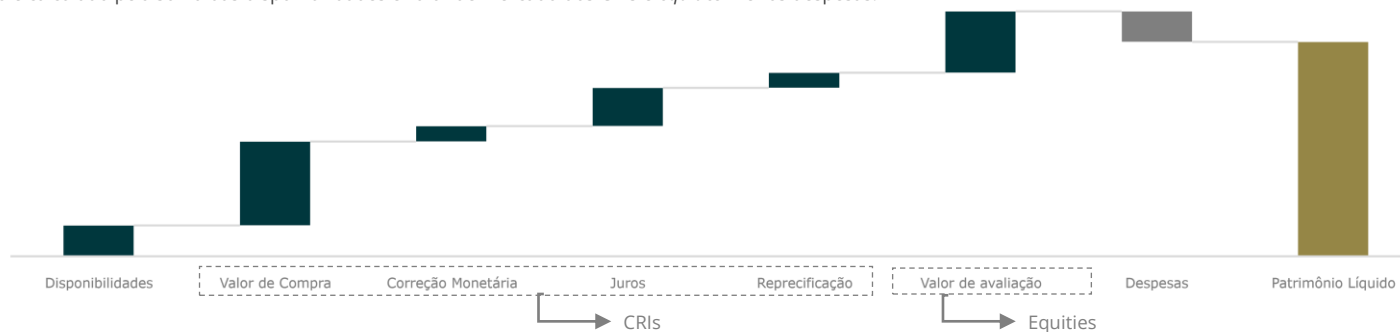
## GLOSSÁRIO

|                                       |                                                                                                                                                                                                                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alienação Fiduciária das Cotas do SPE | As cotas do SPE são alienadas fiduciariamente para o CRI e a securitizadora tem a prerrogativa de tomar posse da empresa caso a dívida não seja honrada                                                              | Taxa de Distrato:    | Total de Cotas Canceladas / Total de Cotas Vendidas                                                                                                                                                                                                                        |
| CRI:                                  | Certificado de Recebíveis Imobiliários                                                                                                                                                                               | Razão PMT:           | Valor dos créditos recebidos pelo projeto, na conta corrente do patrimônio separado do CRI, dividido pelo valor da PMT do CRI. Quanto maior este percentual, maior a segurança da operação.                                                                                |
| <i>Dividend Yield:</i>                | Métrica de rentabilidade das distribuição de lucros (Distribuição de rendimentos / Valor da Cota)                                                                                                                    | Razão Saldo Devedor: | Valor presente de todos os recebíveis elegíveis cedidos a operação (durante o prazo da operação e após o prazo da operação) dividido pelo saldo devedor líquido do Fundo de Reserva.                                                                                       |
| <i>Duration:</i>                      | Prazo médio no qual o detentor de um título irá recuperar o investimento feito ao adquirir o papel. Quanto maior a indicador, mais tempo o investidor vai levar para receber de volta o montante investido no ativo. | UH:                  | Unidade Habitacional                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Fee:</i>                           | Taxa cobrada sobre o serviço prestado                                                                                                                                                                                | Vendas Líquidas:     | Quantidade de total de cotas vendidas excluindo cancelamentos                                                                                                                                                                                                              |
| Índice de Inadimplência:              | Valores Vencidos da Carteira / Valor Total da Carteira                                                                                                                                                               | VGV:                 | Valor Geral de Vendas                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Lastro Pulverizado:                   | São contratos que possuem diversos devedores (mutuários).                                                                                                                                                            | YoY:                 | <i>Year over Year</i> ("Comparação do ano atual contra o ano anterior")                                                                                                                                                                                                    |
| Lastro Corporativo:                   | São contratos que possuem uma única empresa ou grupo como principal devedora.                                                                                                                                        | <i>Gross-up:</i>     | Cálculo que desconta o efeito de impostos em valores brutos de investimentos para chegar aos valores líquidos                                                                                                                                                              |
| <i>Pipeline:</i>                      | Portfólio de projetos (atuais, novos e suas respectivas fases)                                                                                                                                                       | <i>Timeshare:</i>    | Contrato por um período determinado para uso e gozo do bem                                                                                                                                                                                                                 |
| POC:                                  | <i>Percentage of Completion</i> - método de cálculo para reconhecimento de receita que ocorre conforme evolução de obra.                                                                                             | 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 <i>pro rata temporis</i> 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.

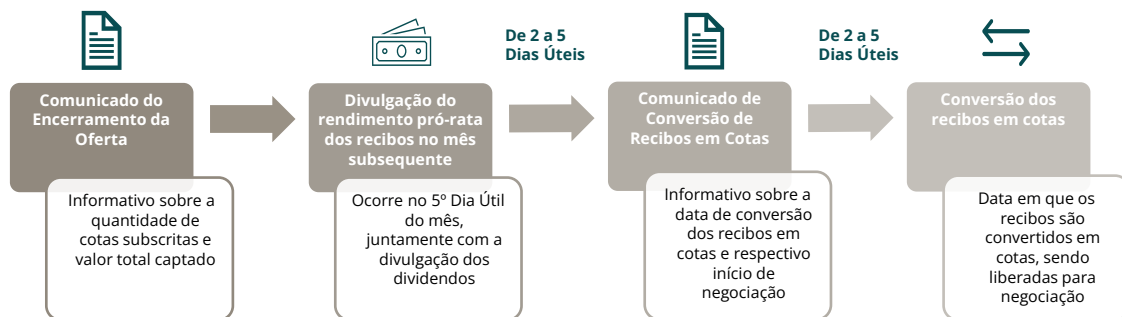
Se preferir, é possível encontrar as informações e relatórios no link **VSLH11**, do canal oficial do Fundos NET da B3.

## FAQ

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

1. Acesse o [portal.vortex.com.br](http://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 [relacionamento@vortex.com.br](mailto:relacionamento@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"):

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

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:

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

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.

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.

