

Julho 2024

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](#)



rcap-asset.com.br

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\$ 231,35 milhões

Patrimônio líquido

79.007

Número de cotistas

R\$ 6,60

Cota patrimonial em 31/07/2024

R\$ -/cota

Provento do período

35.051.354,8

Cotas emitidas

R\$ 1,43

Cota de mercado em 31/07/2024

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).

A gestão está retomando a publicação do Relatório Gerencial do fundo após um período de negociação e remarcação de ativos, e continuará com a publicação periodicamente.

Das operações de CRIs que o Tordesilhas EI FII investe, o *CRI Solar das Águas* está adimplente, os *CRIs Brasil Parques*, *GPK*, *Hope* e *WAM Holding* foram reestruturados e o *CRI Loteamento Goiás* situa-se inadimplente aguardando resolução de negociação.

Das operações reestruturadas, dentre as principais deliberações aprovadas estão:

- CRI GPK*: i) Concessão de carência de principal e juros para os pagamentos programados até julho de 2025 e ii) extensão do vencimento da operação para julho de 2026.
- CRI Brasil Parques*: Aprovação do pedido de *waiver*, que suspendeu os efeitos do vencimento antecipado da operação. Adicionalmente, foi aprovada a carência de principal e juros dos pagamentos programados até julho de 2025;
- CRI WAM Holding*: i) Extensão do período de carência do pagamento de juros até janeiro de 2025, observado que eventual geração de fluxo de caixa livre pela devedora durante o período de carência deverá ser utilizada para amortizar extraordinariamente o saldo devedor; e ii) Alteração dos fiadores;
- CRI Hope*: i) Reperfilamento do CRI, com concessão de carência de juros e amortização até dezembro deste ano e ii) Obrigação de amortização extraordinária dos CRI, no valor mensal de R\$ 500 mil;

Comentários do Gestor (Cont.)

Nos meses de junho e julho, a gestão aproveitou uma oportunidade de mercado para vender a totalidade do CRI EDA Sub. A transação foi realizada por um valor abaixo do marcado na carteira, resultando em um impacto negativo de aproximadamente R\$ 1,00 milhão no caixa. O objetivo da venda do ativo foi reduzir a exposição ao risco de crédito, que foi elevado devido ao período de carência de pagamento total de juros e amortização até fevereiro de 2025, concedido em assembleia realizada em abril de 2024, para que a SPE reequilibre suas contas e melhore a saúde da operação. Além disso, a venda gerou liquidez para investir em novas oportunidades com maior potencial de retorno.

Motto by Hilton Ibira (STX)

O *Motto by Hilton Ibira* foi concebido para ser um empreendimento hoteleiro localizado na região do bairro Vila Mariana em São Paulo/SP, com acesso aos principais corredores de negócios da cidade de São Paulo, próximo aos principais centros de saúde, ao Aeroporto de Congonhas e ao Parque Ibirapuera.

O investimento foi feito em parceria com a STX, no entanto, houve diversos empecilhos para aprovação e desenvolvimento do projeto que levaram à decisão de desmontar a estrutura negocial original e deixar a STX com 100% do projeto.

Em contrato firmado em agosto de 2022, estabelecia o valor de R\$ 18,76 milhões pela recompra da participação do fundo na SPE, a ser pago em 29 parcelas mensais corrigidas pela variação positiva do IPCA, acrescido de uma taxa de 12% a.a. O investimento total realizado foi de R\$ 13,20 milhões em maio de 2021. O empreendedor já pagou R\$ 3,86 milhões, de modo que algumas parcelas estão atrasadas. Após negociações com a STX para recebimento do valor devido optou-se por realizar uma cobrança judicial. O processo está em curso, seguindo os trâmites legais.

Apartamentos Villa Jardim – Manaus (AM)

Em junho, o fundo recebeu a última venda dos 9 apartamentos que totalizaram R\$ 1,1 milhão. O custo total desses 9 apartamentos adquiridos em maio de 2020 foi de R\$ 990 mil. A venda do último apartamento disponível deve ser concretizada em setembro em valor semelhante ao dos demais.

Serra Verde FII (Gramado Parks)

A empresa investida do Fundo (SRVD11), *Gramado Parks Investimentos Imobiliários S.A.*, encaminhou o pedido de recuperação judicial ao Judiciário em 14 de abril de 2023. O plano de recuperação judicial foi aprovado em assembleia geral dos credores em 08/04/2024. Em relação aos termos e impactos do plano de recuperação judicial, vemos o movimento de forma positiva para o futuro sustentável da companhia. O alongamento de prazo e a diminuição de custo do endividamento atual da empresa, aliados ao *haircut* em parte das classes do plano, resultarão em um alívio na necessidade de caixa para cobertura do serviço da dívida no curto e médio prazo, abrindo espaço para melhora da estrutura de capital da companhia e retomada de desenvolvimento de projetos do pipeline. Ademais, entre 28 de abril e 11 de maio de 2024, o Rio Grande do Sul, Estado com uma concentração importante dos ativos do fundo, sofreu enchentes severas. Em consequência, houve um forte impacto no movimento de turistas na região, afetando temporariamente a performance dos ativos. Existe uma perspectiva de recuperação para o segundo semestre de 2024, principalmente por causa da previsão de reabertura parcial do Aeroporto Salgado Filho, em Porto Alegre, prevista para outubro, e ao menor impacto das enchentes na infraestrutura da cidade de Gramado.

Venda de Ativos

Em linha com as informações apresentadas no relatório gerencial de maio de 2023, a totalidade da participação detida nos ativos *Resort do Lago* e *Kawana Residence* foram vendidas, pela Land Tordesilhas – empresa detida pelo fundo - pelos valores de R\$ 4,6 milhões e R\$ 5,4 milhões, respectivamente, mediante recebimento de 10% do valor à vista somados a 24 parcelas mensais. Os valores estão sujeitos a ajustes positivos via condições de *Earn-Out* que podem aumentar o valor total em até 40%, além de correção das parcelas mensais pela variação positiva do IPCA.

Comentários do Gestor (Cont.)

R Cap 1810 FoF FII (Circuito das Compras)

Após a posse da nova diretoria independente do Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. no segundo semestre de 2022, diversas ações foram tomadas com o intuito de aprimorar a geração de valor do empreendimento. Dentre as quais se destacam: i) redução expressiva dos custos e despesas mensais; ii) melhora da relação com os lojistas e boxistas; iii) substituição da empresa de segurança; iv) substituição do sistema ERP para um sistema mais sofisticado que atende com mais eficácia tanto às demandas dos clientes quanto às dos investidores; v) implementação de canal de ouvidoria; e: vi) implementação de assessoria de comunicação. Em junho deste ano, o empreendimento contou com uma vacância de 29%, 77% e 93% dos boxes localizados no térreo, 1º pavimento e 2º pavimento, respectivamente. Para as lojas, o número foi de 18%, 47% e 40% nos respectivos pavimentos, enquanto que para as 124 lojas do boulevard a vacância foi de 7%.

Por sua vez, o estacionamento recebeu no 1º semestre de 2024, 4.316 ônibus e 2.269 vans. Estes números converteram um total de R\$ 3,06 milhões de receita e R\$ 1,80 milhão para o empreendimento pela administradora terceirizada.

Lote M² FII

Atualmente o fundo possui investimento direto em 3 ativos, (i) um fundo de liquidez (11% do PL), (ii) o IC Loteamentos & Recebíveis FII (23% do PL) e (iii) a *Land Lote Ltda* (66% do PL). Esta, por sua vez, possui investimento em 3 loteamentos: *Angatu*, *Lakeside* e *Porto Provence*, e um valor a receber de R\$ 34 milhões da *Concretiza* referente a desinvestimento.

Ao longo dos últimos meses, o fundo liquidou sua posição na *Cemara* e recebeu o montante total relativo ao desinvestimento no ativo. O investimento na *Cemara* foi iniciado em 2020, com aportes periódicos desde então. A exposição máxima foi de R\$ 20,5 milhões, sendo o valor da saída R\$ 25,5 milhões.

Em janeiro de 2024 o FII Lote distribuiu R\$ 465 mil de dividendos, dos quais o Tordesilhas EI FII recebeu R\$ 407 mil.

IC Loteamentos & Recebíveis FII

É um fundo imobiliário que busca investir majoritariamente em loteamentos e certificados de recebíveis no Estado de São Paulo, buscando a valorização da cota e recebimento de rendimentos. Atualmente o portfólio conta com a participação societária em 14 projetos de desenvolvimento imobiliário de loteamentos residenciais e 4 projetos do setor de lazer e turismo via certificados de recebíveis imobiliários.

Angatu

O *Angatu* é um empreendimento imobiliário de loteamento residencial localizado em Marechal Deodoro (AL), município da região metropolitana de Maceió. É composto por 417 lotes dos quais 138 são permutados, com 254 m² de área média por lote. As obras, iniciadas em maio de 2021, estão com um andamento de 94% e têm previsão de conclusão no segundo semestre de 2024.

A *Land Lote Ltda.* detém uma participação de 20%, que representa um investimento até o momento de R\$ 1,58 milhões. O projeto conta com um VGV total de R\$ 56 milhões e 99% do estoque não permutado foi vendido.

Comentários do Gestor (Cont.)

Lakeside

O *Lakeside* é um empreendimento imobiliário de loteamento residencial de alto padrão localizado em Marechal Deodoro (AL). Composto por 43 lotes, com tamanho médio de 500 m² e 31% destinados à permuta física. O projeto conta com um VGV total de R\$24,2 milhões. As obras, iniciadas em fevereiro de 2023, estão com uma evolução física de 26% e têm previsão de conclusão no segundo semestre de 2025.

A *Land Lote Ltda.* detém uma participação de 70%, que representa um saldo investido até o momento de R\$1,5 milhões. Atualmente o projeto conta com 55% de sua carteira vendida.

Porto Provence

A *Land Lote Ltda.* possui 17,5% de participação societária neste empreendimento imobiliário de loteamento residencial localizado no Estado do Paraná. O projeto está em fase de estruturação e aprovação. Mais informações serão disponibilizadas na medida em que sua viabilidade seja confirmada.

EVENTO SUBSEQUENTE

Os ativos do fundo foram reavaliados a valor justo por terceiro independente, desta forma, os *Equities* e o Serra Verde FII foram impactados negativamente em 77,04% e 54,61% respectivamente, conforme fatos relevantes publicados em 02/09/24.

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

- Para apuração do Resultado Caixa, consideram-se as receitas e despesas transitadas pelo caixa do FII
- Para apuração do Resultado Contábil, consideram-se as receitas e despesas apropriadas segundo o regime de competência.

R\$ mil	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	2º S 2023	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	1º S 2024	jul/24
REGIME DE CAIXA/FINANCEIRO														
Total de Receitas Caixa	55	50	52	50	52	313	510	132	143	90	46	(674)	247	(290)
Equities	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CRI's	30	29	28	26	29	172	42	45	45	54	37	(709)	(486)	(298)
FII's	9	9	9	9	9	53	416	8	8	8	8	8	456	8
Outras Receitas	16	13	14	16	14	87	53	79	90	27	1	27	277	-
Total de Despesas Caixa	(109)	(73)	(44)	(38)	(37)	(404)	(35)	(47)	(23)	(47)	(62)	(47)	(262)	(21)
Despesas Controladores ¹	(101)	(65)	(37)	(31)	(30)	(360)	(28)	(27)	(17)	(15)	(15)	(15)	(117)	(15)
Outras Despesas ²	(8)	(7)	(7)	(6)	(7)	(43)	(6)	(20)	(6)	(32)	(47)	(32)	(145)	(6)
Taxa de Performance ³	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IR s/ Operações FII's	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa	(53)	(22)	7	13	15	(91)	476	85	120	42	(16)	(722)	(15)	(311)
Distribuição Caixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Var. Reserva de Lucro Caixa	(53)	(22)	7	13	12	(91)	476	85	120	42	(16)	(722)	(15)	(311)
Reserva de Lucro Caixa Acum.	(17.416)	(17.438)	(17.430)	(17.416)	(17.400)	(17.400)	(16.925)	(16.840)	(16.720)	(16.656)	(16.652)	(17.353)	(17.353)	(17.726)
REGIME DE COMPETÊNCIA/CONTABIL														
Total de Receitas Contábeis	756	489	84	1.894	(213.496)	(205.245)	(2.259)	(2.306)	363	649	1.309	2.649	406	1.774
Equities	-	-	-	-	(158.967)	(158.967)	-	-	-	-	-	-	-	-
CRI's	962	477	200	1.916	4.436	9.195	(3.327)	(2.142)	1.162	700	1.421	2.791	605	1.703
FII's	(222)	0	(130)	(38)	(58.978)	55.559	1.051	(181)	(817)	(50)	(112)	(141)	(251)	71
Outras Receitas	16	13	14	16	13	87	18	17	18	-	1	-	54	-
Total de Despesas Contábeis	(278)	(242)	(100)	(94)	(91)	(1.077)	(35)	(47)	(23)	(47)	(62)	(47)	(261)	(21)
Despesas Controladores ¹	(273)	(237)	(95)	(88)	(87)	(1.049)	(28)	(27)	(17)	(15)	(15)	(15)	(117)	(15)
Outras Despesas ²	(5)	(5)	(5)	(6)	(5)	(29)	(6)	(20)	(6)	(32)	(47)	(32)	(143)	(6)
Taxa de Performance ³	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IR s/ Operações FII's	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Contábil	478	248	(16)	1.800	(213.587)	(206.323)	(2.294)	(2.353)	339	602	1.247	2.602	145	1.753
Distribuição Contábil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Var. Reserva de Lucro Contábil	478	248	(16)	1.800	(213.587)	(206.323)	(2.294)	(2.353)	339	602	1.247	2.602	145	1.753
Reserva de Lucro Contábil Acum.	91.644	91.892	91.876	93.676	(119.911)	(119.911)	(122.198)	(124.551)	(124.211)	(123.609)	(122.362)	(119.760)	(119.760)	(118.007)
Distribuição contábil/cota	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividend Yield Mensal ⁴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



1.

Incluem despesas com administração fiduciária, gestão, controladoria, custódia, e escrituração;

2.

Incluem despesas com reguladores (CVM, ANBIMA), taxas, impostos ou contribuições governamentais, auditores independentes e diferimentos;

3.

Provisionada diariamente e paga semestralmente no 15º dia útil subsequente ao fechamento do semestre;

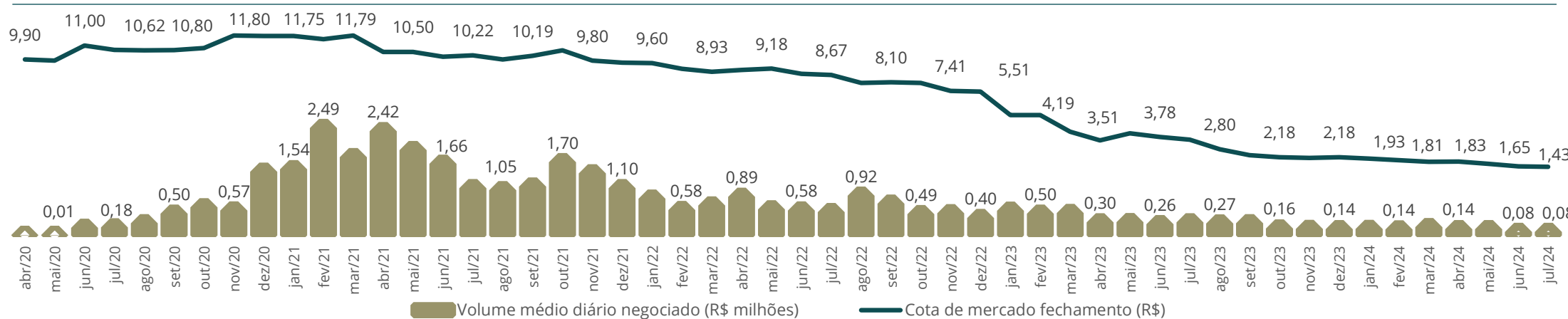
4.

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
ago/23	-	-	0,28%	-	-	-
set/23	-	-	0,43%	-	-	-
out/23	-	-	0,56%	-	-	-
nov/23	-	-	0,57%	-	-	-
dez/23	-	-	0,55%	-	-	-
jan/24	-	-	0,62%	-	-	-
fev/24	-	-	0,86%	-	-	-
mar/24	-	-	0,73%	-	-	-
abr/24	-	-	1,18%	-	-	-
mai/24	-	-	0,49%	-	-	-
jun/24	-	-	0,69%	-	-	-
jul/24	-	-	0,82%	-	-	-
Últ. 12 meses ⁵	-	-	7,79%	-	-	-

Performance no Mercado Secundário (Desde o IPO)



Notas:

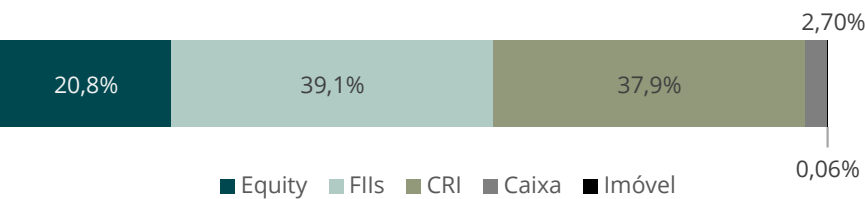
1. Calculado sobre a cota de mercado no último dia útil do mês;
2. Para cálculo do benchmark foi considerado o IPCA com defasagem de 2 meses;
3. Para cálculo do gross up foi considerada a alíquota de 15% do Imposto de Renda;

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

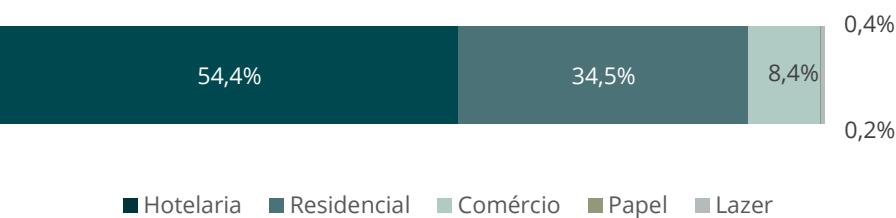


Alocação – Carteira

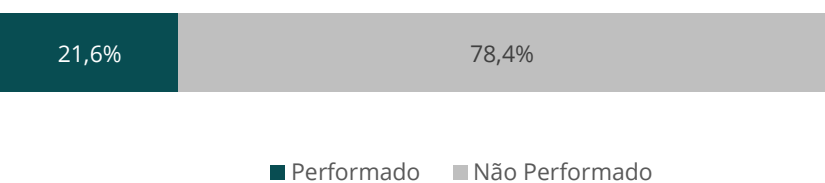
Por tipo de ativo



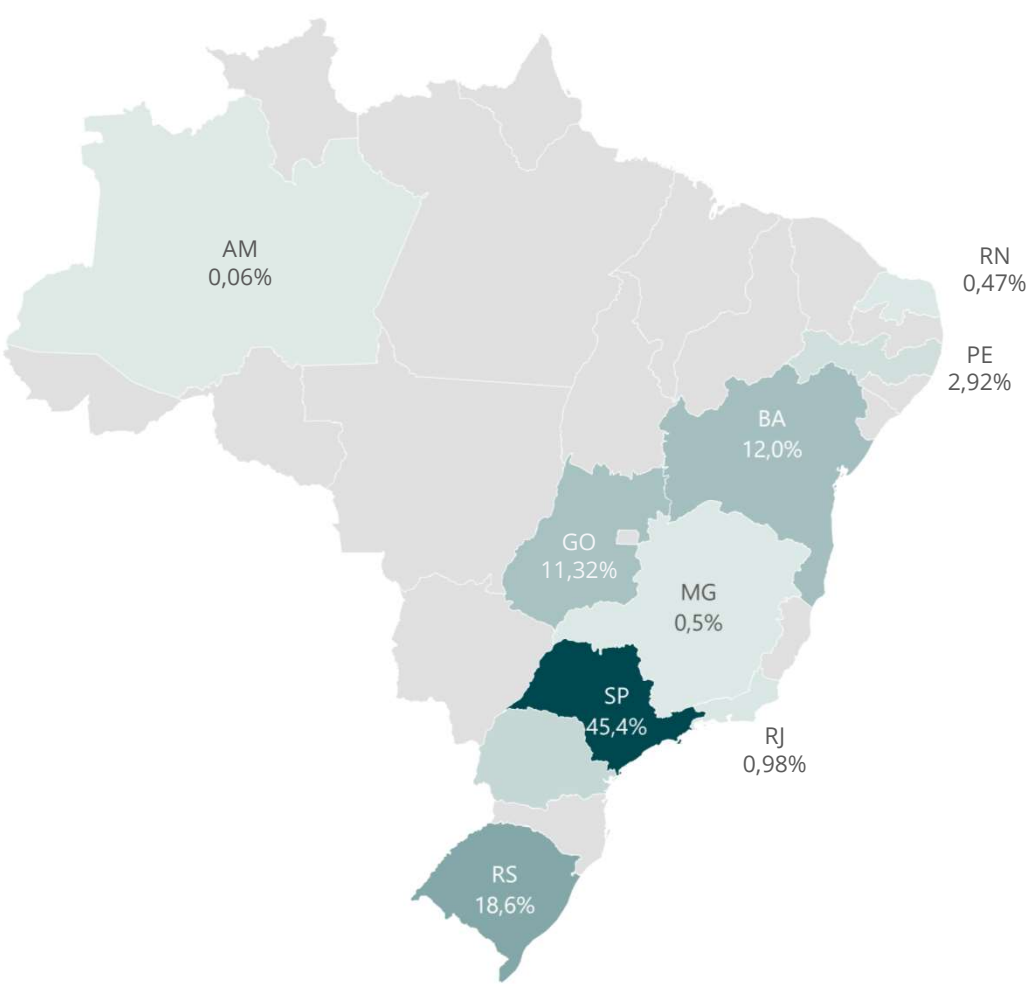
Por setor



Por status ¹



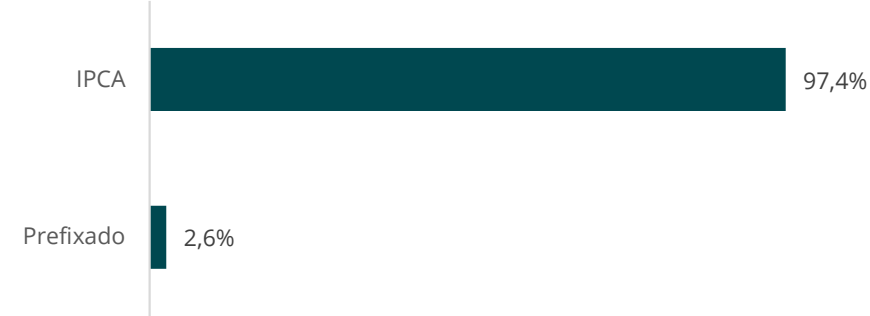
Concentração geográfica ²



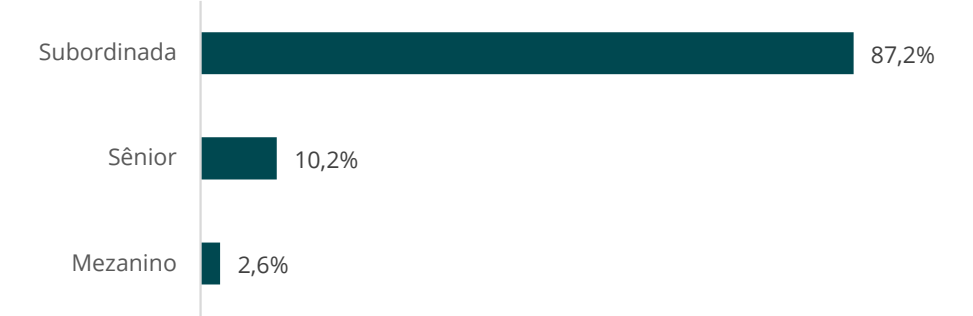
Alocação – CRIs

Indexador	Cupom médio	Prazo médio	Duration médio ¹
IPCA	12,23% a.a.	3,4 anos	2,5 anos
Prefixado	10,00% a.a.	13,1 anos	6,9 anos
Média ponderada:	12,17% a.a.	3,6 anos	2,6 anos

Por indexador



Por classe



Por segmento



Por Loan to Value ^{1 2}



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.	Posição (R\$ MM)	% do PL
									Atual ²	Limite	Atual ²	Limite			
WAM Holding	C	B	IPCA	13,06%	3,0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	28.743	37.26	16.11%
GPK	C	B	IPCA	11,50%	1,1	N/A	N/A	N/A	N/A	150%	5%	150%	23.307	32.53	14.06%
Hope	C	Sr	IPCA	10,00%	4,9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.915	8,92	3,86%
Hope	C	Sub	IPCA	13,34%	4,7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.963	4.01	1,73%
Loteamentos Goiás	L	Mez	Pré	10,00%	6,9	58%	97%	8,2%	78%	105%	65%	110%	1.646	2,30	1,00%
Solar das Águas	M	Sub	IPCA	16,64%	0,6	100%	82%	0,9%	26%	130%	34%	110%	2.076	2,01	0,87%
Brasil Parques	C	B	IPCA	10,50%	1,6	N/A	N/A	N/A	N/A	150%	97%	150%	645	0,56	0,24%
					12,17%	2,6							66.295	87,60	37,87%

Portfólio – Imóveis

Ativo	UF	Município	Segmento	% do Imóvel	Posição (R\$ MM)	% do PL
Apartamento Villa Jardim	AM	Manaus	Residencial	100%	0,15	0,07%



Notas:
1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share;
2. Valores com um mês de defasagem;

3. 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: **Lote M² e XBXO11.**

Fundo	Tipo	Segmento	Custo (R\$ MM)	Quantidade de Cotas	Posição (R\$ MM)	% do PL
DVFF11 - Devant FoF	FII	Fundo de Fundos	1,16	116.150	0,87	0,37%
IC Loteamentos e Recebíveis	FII	Loteamento Residencial	8,47	84.662	7,73	3,34%
Lote M²	FII	Loteamento & Loteadoras	50,43	50.875.147	56,13	24,26%
SRVD11 - Serra Verde	FII	Economia Compartilhada	22,22	11.656.958	6,35	2,75%
XBXO11 - RCap 1810 FoF	FII	Shopping	20,50	205.000	19,44	8,40%
			102,78		90,52	39,12%

Portfólio – Equities

Ativo	UF	Município	Segmento	Custo (R\$ MM)	% do Empreendimento	Posição (R\$ MM)	% do PL
Makaira Beach Resort	BA	Canavieiras	Multipropriedade	28,31	100,00%	16,37	7,08%
Ondas Praia Resort	BA	Porto Seguro	Multipropriedade	14,93	30,00%	5,02	2,17%
				43,24		21,39	9,25%

Portfólio – A receber

Objeto	UF	Segmento	Custo (R\$ MM)	Valor recebido (R\$ MM)	Valor a receber (R\$ MM)	Posição (R\$ MM)	% do PL
Venda participação Motto by Hilton Ibira	SP	Condo-hotel	13,2	3,86	18,75	12,19	5,31%
Kawana Residence	GO	Multipropriedade / Parque Aquático	38,38	1,35	6,35	6,79	2,93%
Resort do Lago	GO	Multipropriedade	79,19	1,15	5,71	6,46	2,79%
				6,36		25,44	11,03%

Portfólio Detalhado – CRIs

WAM Holding – B		IF: 20L0505084	
	Segmento:	Lazer e Turismo	Garantias:
	Localização:	Múltiplas	✓ Cessão fiduciária da receita das empresas do grupo;
	Vencimento:	20/12/2027	✓ Fiança da pessoa jurídica controladora;
	Cupom:	IPCA + 13,06% a.a.	✓ Alienação fiduciária das ações da cedente e empresas controladas;
	Rating:	N/A	✓ Fundo de reserva; e
			✓ Fundo de obra
			Carência:
			▪ 20L0505084: amortização até dez/27, juros até dez/24
Comentários:		A reestruturação, definida em assembleia, deliberou, dentre alguns temas: i) extensão do período de carência do pagamento de juros até janeiro de 2025, observado que eventual geração de fluxo de caixa livre pela devedora durante o período de carência deverá ser utilizado para amortizar extraordinariamente o saldo devedor; e ii) alteração dos fiadores.	
GPK – B		IF: 20H0225980; 20H0225981 e 20H0225982	
	Segmento:	Lazer e Turismo	Garantias:
	Localização:	Múltiplos	✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
	Vencimento:	20/07/2026	✓ Fiança das pessoas físicas sócias da devedora;
	Cupom:	IPCA + 11,50% a.a.	✓ Alienação fiduciária das ações da cedente;
	Rating:	N/A	✓ Aval da Brasil Parques S.A; e
			✓ Fundo de obra.
			Carência de Juros e Amortização:
			▪ 20H0225980: até jul/25
			▪ 20H0225981: até jul/25
			▪ 20H0225982: até jul/25
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 2025.	
Hope – Sênior e Subordinada		IF: [Sr.] 21H1029305 [Sub.] 21H1029306	
	Segmento:	Lazer e Turismo	Garantias:
	Localização:	Múltiplos	✓ Alienação fiduciária;
	Vencimento:	20/02/2034	✓ Cessão fiduciária;
	Cupom:	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 13,34% a.a.	✓ Fundo de reserva;
	Rating:	N/A	✓ Fundo de juros; e
			✓ Prêmio de equity pela performance dos ativos, na cota subordinada
			Carência de Juros e Amortização:
			▪ 21H1029305: até dez/24
			▪ 21H1029306: até dez/24
Comentários:		A reestruturação, definida em assembleia, deliberou, dentre alguns temas, o (a): i) reperfilamento do CRIs, com concessão de carência de juros e amortização até dezembro deste ano, em contrapartida de ii) obrigação de amortização extraordinária dos CRIs, no valor mensal de R\$500 mil; e ii) a eleição de um representante para compor o conselho financeiro da Wish S.A.	

Portfólio Detalhado – CRIs

Solar das Águas – Subordinada		IF: 19K1139247; 19K1139248	
	Segmento:	Resort Multipropriedade	Garantias:
	Localização:	Olímpia – SP	✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
	Vencimento:	20/11/2025	✓ Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento;
	Cupom:	IPCA + 16,64% a.a.	✓ Alienação fiduciária das ações da cedente;
	Rating:	N/A	✓ Fundo de reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e
			✓ Fundo de obra.
		Comentários:	
		Em jun/24, o resultado de vendas líquidas foi negativo em 42 unidades.	
Loteamento Goiás – Mezanino		IF: 20F0736291	
	Segmento:	Loteamento	Garantias:
	Localização:	GO	✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
	Vencimento:	20/06/2037	✓ Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos;
	Cupom:	10,00% a.a.	✓ Alienação fiduciária das quotas de companhia;
	Rating:	N/A	✓ Fundo de reserva no valor dos dois próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e
			Carência:
			✓ 20F0736291: amortização até jun/37, juros até jan/24
		Comentários:	
		Em junho 24, o resultado de vendas líquidas foi negativo em 3 unidades.	
Brasil Parques – B		IF: 21H0769216	
	Segmento:	Parques e Lazer	Garantias:
	Localização:	Múltiplos	✓ Fiança dos empreendimentos: Arc Big Eye Parques Temáticos e de Diversão Ltda. e Gramado Promoção de Vendas Ltda. ("GPV");
	Vencimento:	20/08/2026	✓ Cessão fiduciária de 100% da receita dos empreendimentos da devedora;
	Cupom:	IPCA + 10,50% a.a.	✓ Alienação fiduciária das ações da devedora; e
	Rating:	N/A	✓ Alienação fiduciária dos imóveis que constituírem garantias da operação.
			Carência de Juros e Amortização:
			▪ 21H0769216: até jul/25
		Comentários:	
		A reestruturação, definida em assembleia geral dos titulares dos CRIs, deliberou, dentre os principais temas, a aprovação do pedido de <i>waiver</i> , que definiu a carência dos pagamentos programados até julho de 2025.	

Portfólio Detalhado – Equities

Ondas Praias Resort



Segmento:	Resort Multipropriedade
Localização:	Porto Seguro – BA
Unidades:	484
Vendas Líquidas¹:	324.556
Contas a Receber¹:	161.420
Dívida Bruta¹:	146.467

Descrição:
O Ondas Praia Resort é um empreendimento de multipropriedade localizado em Porto Seguro, Bahia, um dos maiores centros turísticos do nordeste brasileiro. O ativo conta com quartos de 45m², estruturas de lazer como piscinas, playground e quadra poliesportiva.

Comentários:
Após limpeza de base inadimplente em nov/23, o ativo vem reportando vendas líquidas positivas desde então. Além disso, a dívida do empreendimento foi renegociada, resultando na extensão do vencimento da operação para set/31 e concessão de waiver de recompra compulsória em razão do inadimplemento ou desenquadramento das razões de garantias até fev/24.

Makaira Beach Resort



Segmento:	Resort Multipropriedade
Localização:	Canavieiras – BA
Unidades:	55
Vendas Líquidas¹:	6.230
Contas a Receber¹:	4.037
Dívida Bruta¹:	--

Descrição:
Makaira Beach Resort é um empreendimento de multipropriedade situado na Ilha de Atalaia, Município de Canavieiras (Bahia), 120km ao sul de Ilhéus e 40km ao sul do Resort Transamérica, na Ilha de Comandatuba.

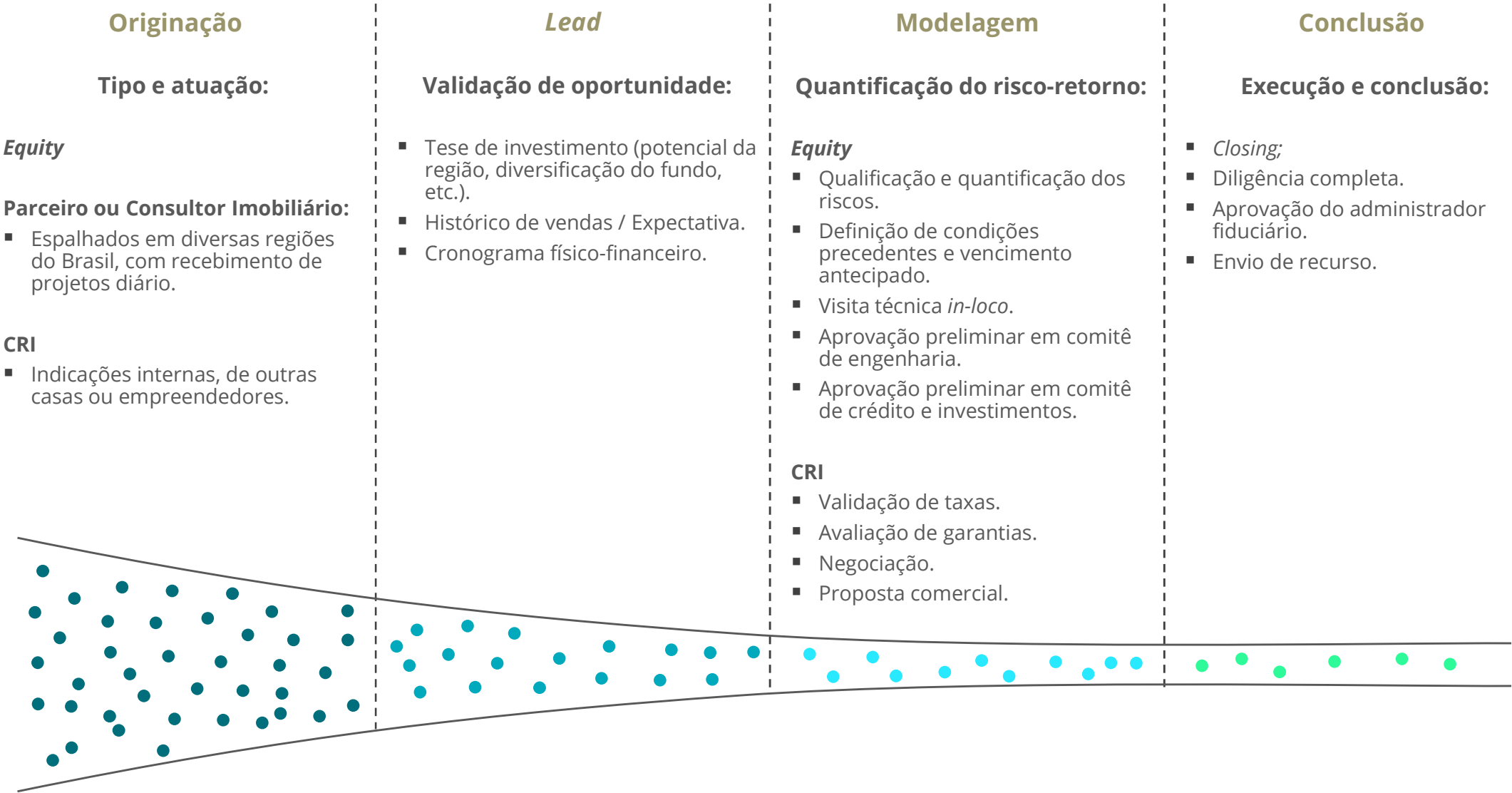
Comentários:
Atualmente, a gestão do ativo vem concentrando os esforços na exploração da oferta de diárias e serviços hoteleiros, enquanto as atividades de comercialização das cotas de multipropriedade passam por reestruturação.

ANEXO - 1

MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO

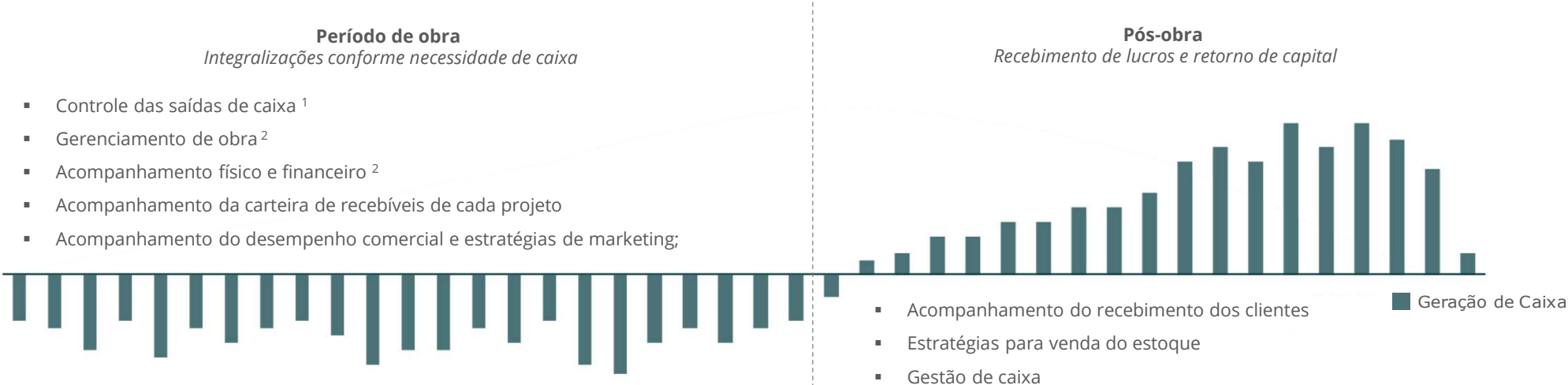


Processo de Investimento em *Equity* e CRI



Monitoramento de Performance e Riscos dos Projetos (Equity)

Tipo de monitoramento seccionado por fase do projeto



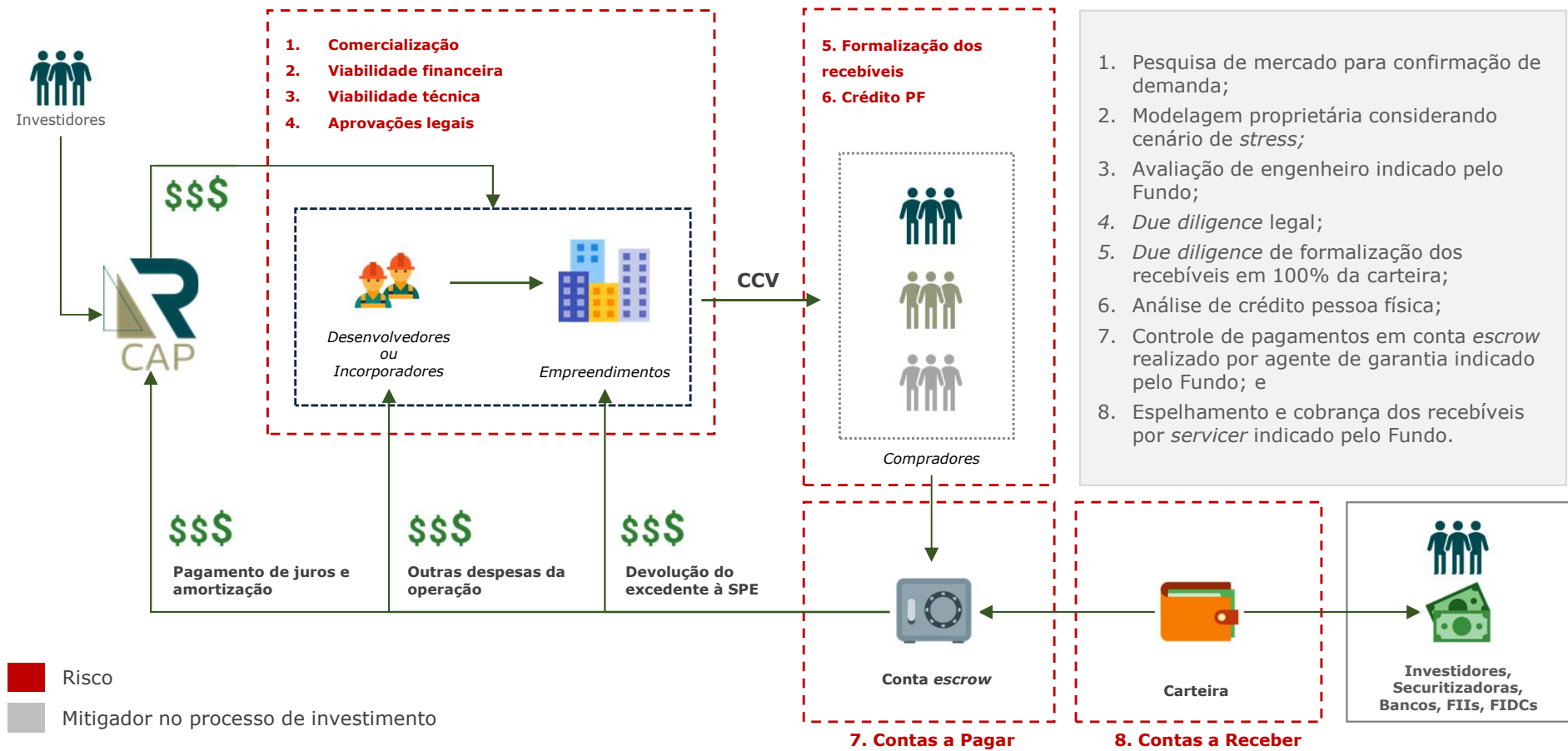
Principais indicadores monitorados

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>)

Notas:

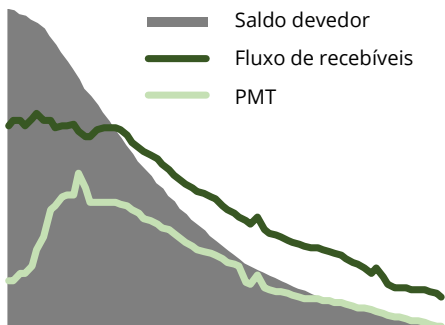
1. Controladoria do projeto para gestão ativa do empreendimento
2. Acompanhamento do status da obra

Processo de Gestão de CRI



Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs

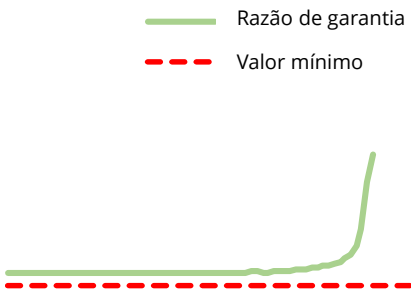
Evolução do Investimento



Cobertura das PMTs



Cobertura da Garantia



Principais indicadores monitorados ¹

Evolução do Investimento	
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

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

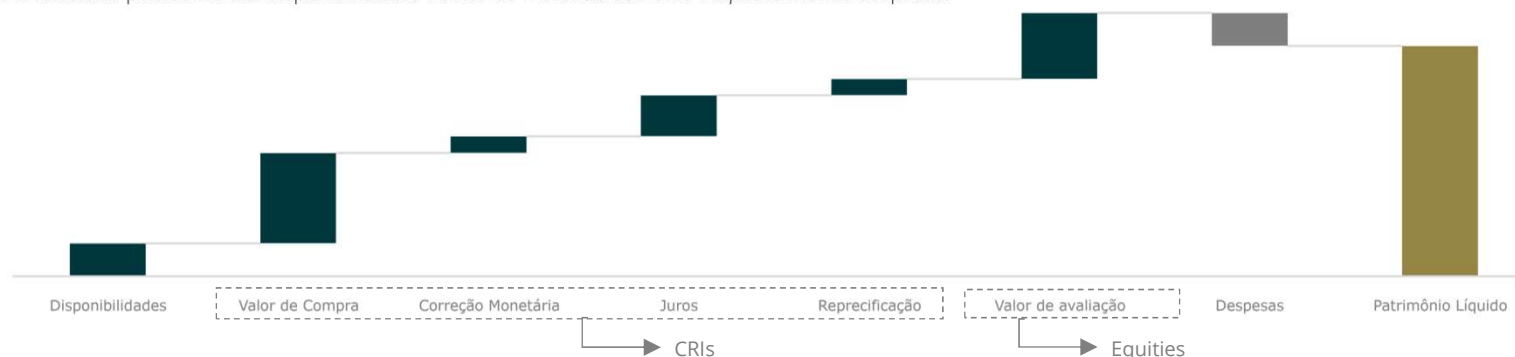
GLOSSÁRIO

CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários	UH:	Unidade Habitacional
<i>Dividend Yield:</i>	Métrica de rentabilidade da distribuição de lucros (Distribuição de rendimentos / Valor da Cota)	Vendas Líquidas:	Quantidade de total de cotas vendidas excluindo cancelamentos
<i>Fee:</i>	Taxa cobrada sobre o serviço prestado	VGv:	Valor Geral de Vendas
Índice de Inadimplência:	Valores Vencidos da Carteira / Valor Total da Carteira	YoY:	<i>Year over Year</i> ("Comparação do ano atual contra o ano anterior")
Pipeline:	Portfólio de projetos (atuais, novos e suas respectivas fases)	<i>Gross-up:</i>	Cálculo que desconta o efeito de impostos em valores brutos de investimentos para chegar aos valores líquidos
<i>POC:</i>	<i>Percentage of Completion</i> - método de cálculo para reconhecimento de receita que ocorre conforme evolução de obra.	<i>Timeshare:</i>	Contrato por um período determinado para uso e gozo do bem
Taxa de Distrato:	Total de Cotas Canceladas / Total de Cotas Vendidas	Taxa DI:	Taxa média diária dos DIs – 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 prefixado 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 por meio 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.vortx.com.br;
2. Entre com login e senha, complete o cadastro validando seus dados;
3. Faça o *download*; e
4. Caso tenha dificuldades ou precise de algum auxílio, envie um e-mail para relacionamento@vortx.com.br

Quando os recibos oriundos das ofertas se transformam em cotas?



E.g.(5ª Emissão):

01/junho

08/junho

11/junho

16/junho

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 à 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.

