Setembro de 2026

RELATÓRIO GERENCIAL

VSLH11 – VERSALHES RI 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

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
36.244.015/0001-42

TICKER
B3:VSLH11

CÓDIGO ISIN:
BRVSLHCTF008

CLASSIFICAÇÃO CVM
Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA
Mandato: Hibrido | **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$ 345,417 milhões
Patrimônio líquido

58. 582
Número de cotistas

R$ 11,57
Cota patrimonial em 30/09/2026

1,46%
Dividend Yield sobre a cota média de ingresso com *gross-up*

R$ 0,02/cota
Provento do período

29.864.091
Cotas emitidas

R$ 1,62
Cota de mercado em 30/09/2026

1,24%
Dividend Yield sobre a cota média de ingresso

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 e*quities* 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),

Informamos que, referente ao resultado do mês de setembro, o Fundo distribuiu R$ 0,02 por cota, o que representa um *Dividend Yield* de 1,24% (ou 1,46% com *Gross-Up*) sobre a cota média de ingresso no período, de R$ 1,62, o que representa uma rentabilidade de cerca de 135,00% do CDI no período, considerando *Gross-Up*.

Desempenho da Receita de CRIs

No mês, houve uma redução dos pagamentos dos CRIs em carteira em relação ao mês anterior, por conta dos motivos abaixo:

- Redução no número de dias úteis entre os pagamentos (PMTs): Foram contabilizados 21 dias úteis, contra 23 dias úteis no mês anterior;
- Redução do IPCA: O índice registrou uma variação positiva de 0,07% em julho (m-2), comparado a 0,16% no mês anterior;

Execução CRI STX 37

Os Titulares do CRI STX 37 aprovaram a instauração das medidas judiciais necessárias para fazer valer o vencimento antecipado da operação e a excussão das garantias da mesma. Para tanto, foi contratado escritório jurídico para dar andamento ao processo e acompanhar o caso.

Permanecemos à disposição para esclarecimentos adicionais.

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.

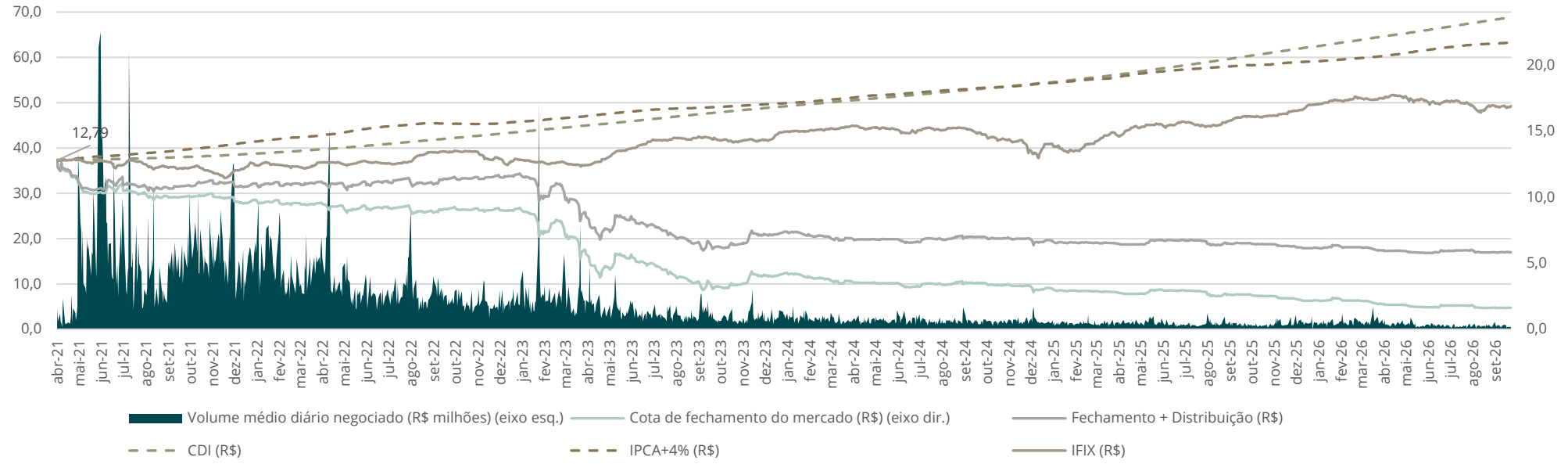
R$ mil-	2025	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26
REGIME DE CAIXA/FINANCEIRO										
Total de Receitas Caixa	**12.552**	**928**	**986**	**900**	**910**	**1.025**	**878**	**832**	**826**	**697**
CRI's	11.355	848	818	739	798	828	858	671	712	583
FII's	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	1.197	80	168	162	112	197	20	161	114	113
Total de Despesas Caixa	**(1.042)**	**(87)**	**(75)**	**(71)**	**(60)**	**(97)**	**(65)**	**(65)**	**(90)**	**(74)**
Taxa administração	(248)	(20)	(20)	(17)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)
Taxa gestão	(489)	(31)	(29)	(24)	(28)	(21)	(18)	(18)	(23)	(20)
Taxa escrituração	(139)	(14)	(17)	(4)	(16)	(16)	(18)	(16)	(16)	(16)
Outras Despesas [1]	(165)	(22)	(10)	(26)	(12)	(40)	(9)	(10)	(31)	(17)
Taxa de Performance [2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa	**11.510**	**841**	**911**	**830**	**849**	**928**	**812**	**767**	**736**	**623**
Distribuição Caixa	**(10.958)**	**(896)**	**(806)**	**(776)**	**(717)**	**(746)**	**(1.045)**	**(896)**	**(657)**	**(717)**
Var. Reserva de Lucro Caixa	552	(55)	105	54	133	181	(233)	(128)	80	(94)
Reserva de Lucro Caixa Acum.	**(31.548)**	**(31.602)**	**(31.497)**	**(31,444)**	**(31.311)**	**(31.130)**	**(31.363)**	**(31.491)**	**(31.412)**	**(31.505)**
REGIME DE COMPETÊNCIA/CONTABIL[3]										
Total de Receitas Contábil	**29.859**	**4.249**	**1.091**	**4.552**	**11.120**	**5.324**	**6.346**	**7.289**	**1.261**	**2.545**
CRI's	29.841	3.815	860	4.309	10.761	4.043	5.228	6.775	701	2.073
FII's	(1.179)	354	63	80	248	1.084	1.099	352	446	358
Outras Receitas	1.197	80	168	162	112	197	20	161	114	113
Total de Despesas Contábil	**(3.496)**	**(99)**	**(70)**	**(87)**	**(77)**	**(76)**	**(72)**	**(82)**	**(74)**	**(79)**
Taxa administração	(1.565)	(20)	(12)	(21)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)
Taxa gestão	(1.442)	(34)	(30)	(34)	(24)	(21)	(19)	(28)	(21)	(20)
Taxa escrituração	(181)	(16)	(16)	(17)	(16)	(16)	(18)	(16)	(16)	(16)
Outras Despesas [1]	(308)	(28)	(12)	(14)	(17)	(18)	(15)	(17)	(16)	(23)
Taxa de Performance [2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Contábil	**26.363**	**4.150**	**1.020**	**4.465**	**11.043**	**5.248**	**6.274**	**7.207**	**1.186**	**2.466**
Distribuição Caixa	**(10.960)**	**(895)**	**(807)**	**(776)**	**(718)**	**(746)**	**(1.045)**	**(896)**	**(657)**	**(717)**
Var. Reserva de Lucro Contábil	15.403	3.255	213	3.688	10.325	4.502	5.229	6.311	529	1.749
Reserva de Lucro Contábil Acum.	**(1.445)**	**1.810**	**2.024**	**5.712**	**16.037**	**20.539**	**25.768**	**32.078**	**32.608**	**34.357**
Distribuição caixa/cota	0,367	0,03	0,027	0,026	0,024	0,025	0,035	0,030	0,022	0,024
***Dividend Yield* Mensal [3]**	**17,07%[4]**	**1,35%**	**1,23%**	**1,18%**	**1,16%**	**1,34%**	**1,99%**	**1,78%**	**1,24%**	**1,43%**

1. Incluem despesas com reguladores (CVM, ANBIMA), taxas, impostos ou contribuições governamentais e auditores independentes;
2. Provisionada diariamente e paga semestralmente no 15º dia útil subsequente ao fechamento do semestre;
3. Calculado sobre a cota média de mercado (m-1);
4. Calculado sobre a cota de mercado de fechamento de dez.

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]
abr/26	0,025	0,23%	1,01%	22,5%	26,5%	24,6%
mai/26	0,035	0,32%	1,19%	26,4%	31,1%	34,6%
jun/26	0,030	0,27%	1,00%	26,8%	31,5%	28,1%
jul/26	0,022	0,19%	0,94%	20,4%	23,9%	18,5%
ago/26	0,024	0,21%	0,49%	42,7%	50,3%	22,5%
set/26	0,020	0,17%	0,40%	43,5%	51,2%	18,8%
Últ. 12 meses [4]	**0,321**	**2,98%**	**8,30%**	**35,9%**	**42,2%**	**25,8%**

Performance no Mercado Secundário (Desde o *IPO*)

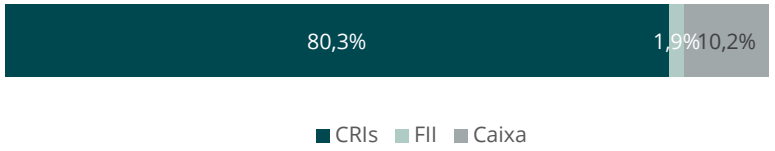


Notas:

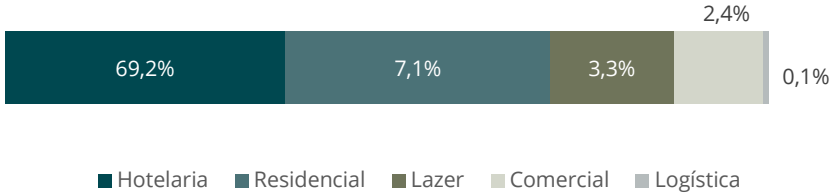
1. Calculado sobre a cota patrimonial no último dia útil do mês;
2. Para cálculo do *benchmark* foi considerado o IPCA com defasagem de 2 meses;
3. Para cálculo do *gross up* foi considerada a alíquota de 15% do Imposto de Renda;
4. A soma dos últimos 12 meses não considera o reinvestimento dos proventos distribuídos.

Alocação – Carteira

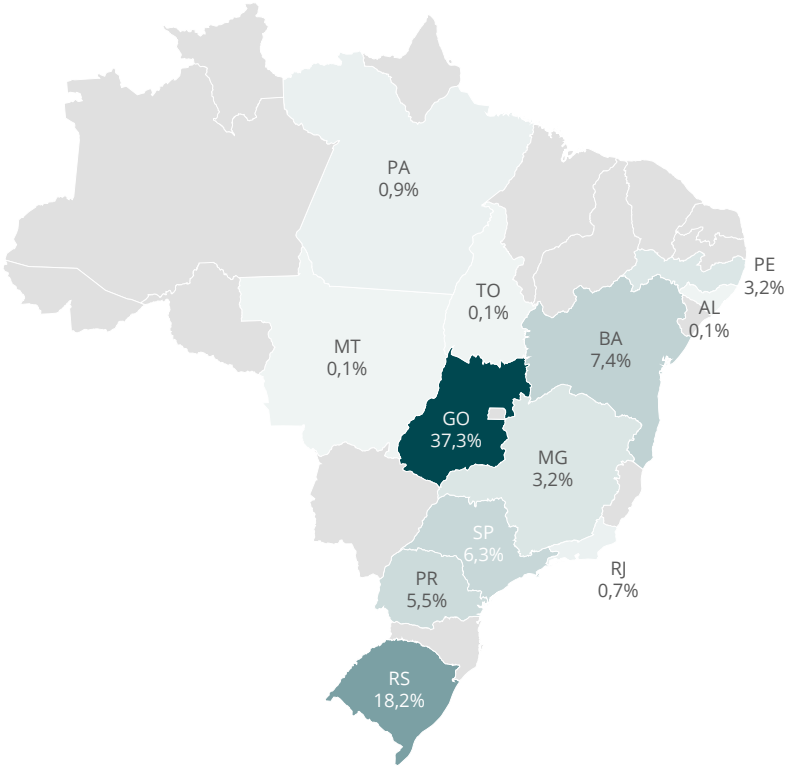
Por tipo de ativo



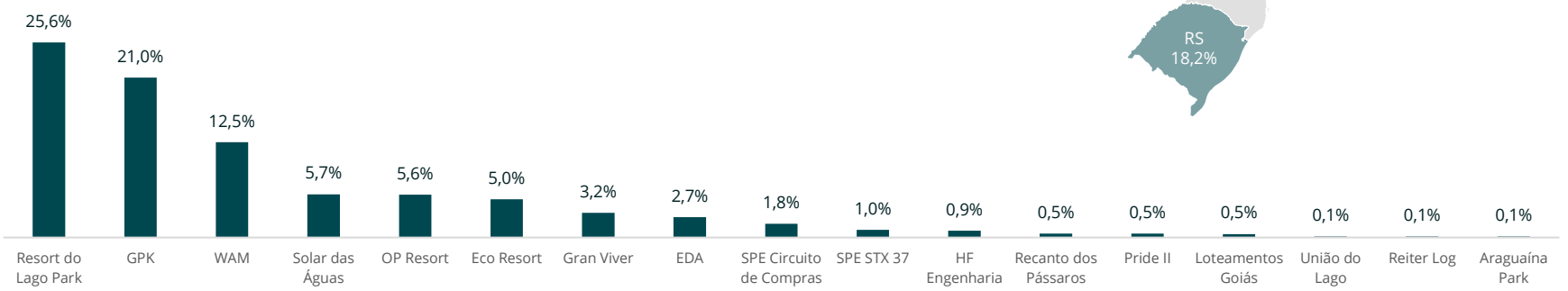
Por setor¹



Concentração geográfica¹



Por contraparte dos CRIs¹

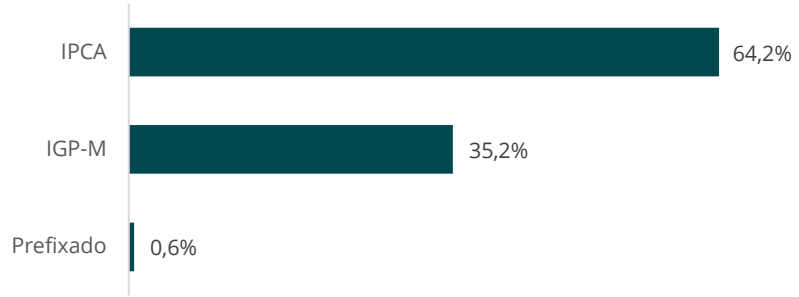


1. Refere-se a participação dos CRIs sobre o PL, incluindo o CRI STX 37 e Solar das Águas, que se encontram em execução.

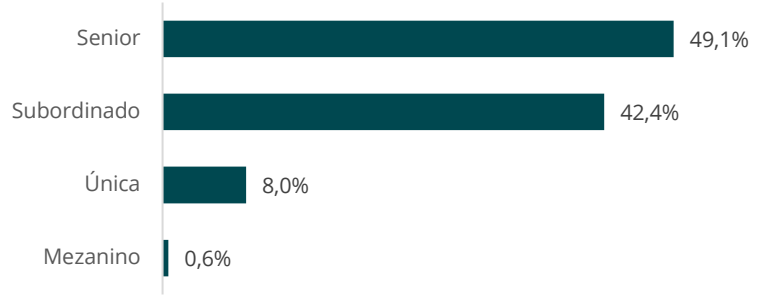
Alocação – CRIs

Indexador	Cupom médio curva	Prazo médio	*Duration* médio [1]
IPCA	11,20% a.a.	3,9 anos	2,1 anos
IGP-M	15,11% a.a.	2,3 anos	0,6 anos
Prefixado	10,00% a.a.	10,9 anos	6,7 anos
Média ponderada:	**12,57% a.a.**	**3,4 anos**	**1,6 anos**

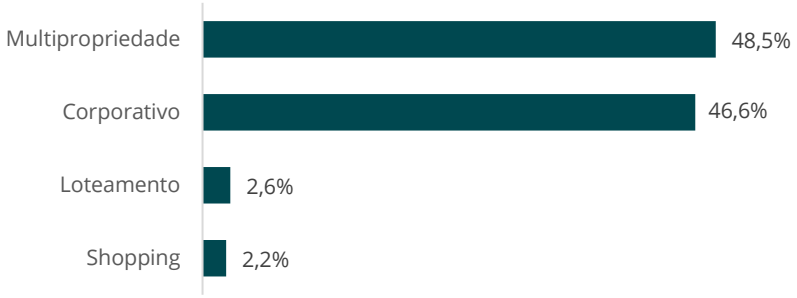
Por indexador



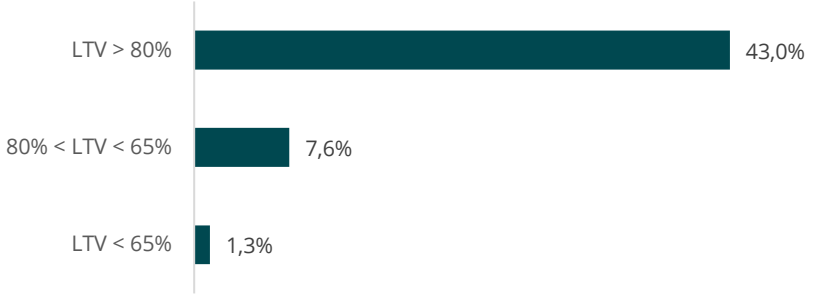
Por classe



Por segmento



Por *Loan to Value* [1 2]



Notas:
1. Valores com um mês de defasagem;
2. Não estão inclusos os CRIs do segmento corporativo.

Portfólio – CRIs

CRI	Segm[1]	Série	Indexador	Taxa de Juros *(a.a.)*	*Duration*	Obra Executada	Vendas	Inad. Acum.	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Quant.	Posição *(R$ MM)*	% do PL
									Atual	Limite	Atual	Limite			
Resort do Lago Park	M	Sr	IGP-M	13,00%	0,6	64%	24%	3,9%	4%	130%	12%	130%	32.140	70,78	20,49%
WAM Holding	C	Sub	IPCA	13,06%	1,1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	21.257	38,69	11,20%
GPK	C	Sub	IPCA	11,50%	1,8	N/A	N/A	N/A	N/A	150%	1%	150%	22.135	27,55	7,98%
GPK II	C	Única	IPCA	10,00%	1,8	N/A	N/A	N/A	N/A	150%	1%	150%	19.638	22,21	6,43%
Resort do Lago Park	M	Sub	IGP-M	23,00%	0,6	64%	24%	3,9%	2%	130%	8%	130%	5.640	17,73	5,13%
Eco Resort	M	Sr	IPCA	9,50%	2,9	100%	90%	7,2%	176%	110%	97%	110%	16.573	14,69	4,25%
GPK	C	Sr	IPCA	8,50%	1,8	N/A	N/A	N/A	N/A	150%	1%	150%	10.091	11,34	3,28%
OP Resort	M	Sr	IPCA	9,00%	2,9	100%	86%	5,9%	134%	115%	76%	115%	13.594	10,14	2,93%
OP Resort	M	Sub	IPCA	15,67%	2,7	100%	86%	5,9%	81%	115%	53%	115%	10.593	9,36	2,71%
EDA	M	Sub	IGP-M	18,00%	0,5	100%	100%	0,5%	1%	120%	1%	120%	2.910	7,13	2,06%
Gran Viver	C	Sr	IPCA	11,00%	2,8	N/A	84%	8,3%	27%	N/A	81%	N/A	6.000	6,57	1,90%
Circuito de Compras	S	Sr	IPCA	8,00%	8,6	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10.000	6,20	1,80%
Brasil Parques	C	Sr	IPCA	9,25%	1,8	N/A	N/A	N/A	N/A	150%	N/A	150%	5.466	6,02	1,74%
Brasil Parques	C	Sub	IPCA	10,50%	1,8	N/A	N/A	N/A	N/A	150%	N/A	150%	4.885	5,44	1,57%
Gran Viver	C	Sub	IPCA	15,20%	2,6	N/A	84%	8,3%	14%	N/A	46%	N/A	4.000	4,58	1,33%

Notas:
1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade e S = Shopping;
2. 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.
3. "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[1]	Série	Indexador	Taxa de Juros *(a.a.)*	*Duration*	Obra Executada	Vendas	Inad. Acum.	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Quant.	Posição *(R$ MM)*	% do PL
									Atual	Limite	Atual	Limite			
Gran Viver	C	Sub	IPCA	15,20%	2,6	N/A	83%	8,3%	19%	N/A	46%	N/A	4.000	4,63	1,35%
Eco Resort	M	Sub	IPCA	14,50%	2,7	100%	90%	7,0%	101%	110%	69%	110%	2.520	2,65	0,77%
HF Engenharia	L	Sr	IPCA	10,00%	2,3	N/A	100%	1,8%	257%	120%	268%	120%	3.935	2,11	0,61%
EDA	M	Sr	IGP-M	10,00%	0,6	100%	100%	0,5%	N/A	120%	5%	120%	1.176	2,02	0,59%
Recanto dos Pássaros	L	Sub	IPCA	11,50%	1,6	N/A	98%	2,5%	162%	120%	213%	120%	3.944	1,80	0,52%
Loteamentos Goias	L	Mez	Pré	10,00%	6,7	58%	95%	6,5%	70%	105%	38%	110%	3.774	1,52	0,44%
HF Engenharia	L	Sub	IPCA	15,00%	2,2	N/A	100%	1,8%	145%	120%	150%	120%	1.630	1,02	0,30%
Pride II	C	SUB	IPCA	13,79%	3,2	0%	N/A	N/A	N/A	105%	N/A	110%	974	1,01	0,29%
Pride II	C	Sr	IPCA	10,00%	3,3	0%	N/A	N/A	N/A	105%	N/A	110%	982	0,74	0,22%
Reiter Log	C	Sr	IPCA	9,00%	1,1	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.056	0,50	0,15%
Araguaína Park	L	Sub	IPCA	11,50%	3,5	3%	96%	4,2%	1159%	120%	1367%	120%	2.028	0,48	0,14%
União do Lago	L	Sr	IPCA	8,25%	2,4	100%	100%	3,1%	741%	130%	781%	130%	765	0,34	0,10%
União do Lago	L	Sub	IPCA	12,08%	2,4	100%	100%	3,1%	493%	130%	522%	130%	327	0,16	0,05%
				12,54%	**1,7**									**275,96**	**80,30%**

Notas:
1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade e S = Shopping;
2. 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.
3. "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 – Fundos

Fundo	Tipo	Segmento	Custo *(R$ MM)*	Quantidade de Cotas	Posição *(R$ MM)*	% do PL
Lote M²	FII	Loteamentos & Loteadoras	7,70	7.287.686	8,43	2,44%
XBXO11 – RCap 1810 FoF	FII	Shopping	24,50	245.000	2,14	0,62%
					10,57	**3,06%**

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

Portfólio – A receber

Objeto	Custo *(R$ MM)*	Valor recebido *(R$ MM)*	Posição *(R$ MM)*	% do PL
CRI STX 37	3,50	1,13	3,45	1,00%
CRI Solar das Águas	24,12	24,44	19,60	5,67%
			23,04	**6,67%**

Portfólio Detalhado – *CRIs*

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.

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:

Em setembro, foram registradas 0 vendas líquidas. A inadimplência acumulada encerrou o mês em 3,2%.

Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, S = Shopping, e I = Incorporação Vertical;
2. 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.
3. "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 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.
Carência:	set/26

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:

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 setembro de 2026.

GPK – A e B

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



Segmento:	Lazer e Turismo
Localização:	Múltiplas
Vencimento:	22/07/2030
Cupom:	IPCA + 8,50% a.a. IPCA + 11,50% a.a.

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/26
- 20H0225978: até jul/26
- 20H0225980: até jul/26
- 20H0225981: até jul/26

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 2026. Em discussão a renegociação da operação.

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.

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária da receita das empresas do grupo;
- ✓ Fiança da pessoa jurídica controladora;
- ✓ 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/25
- 20L0505084: amortização até dez/27, juros até dez/25
- 20L0505190: amortização até dez/27, juros até dez/25

Comentários:

A reestruturação, definida em assembleia, deliberou, dentre alguns temas: a extensão do período de carência do pagamento de juros até dezembro de 2025. Em discussão a renegociação da operação.

Portfólio Detalhado – *CRIs*

GPK II – Única

IF: 21G0064620



Segmento: Lazer e Turismo

Localização: Múltiplas

Vencimento: 22/07/2030

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

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/26

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 2026. Em discussão a renegociação da operação.

Eco Resort – Sênior e Subordinada

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



Segmento: Resort Multipropriedade

Localização: Caldas Novas - GO

Vencimento: 20/12/2031

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

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;
- ✓ Hipoteca do empreendimento.

Comentários:

Ao longo do mês de setembro, foi registrado o resultado de vendas líquidas negativo em 35 unidades. A inadimplência acumulada encerrou o mês em 7,2%.

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.

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:

Operação em execução.

Ao longo do mês, o resultado de vendas líquidas foi negativo em 23 unidades. A inadimplência acumulada encerrou o mês em 1,02%.

Portfólio Detalhado – *CRIs*

OP Resort – Sênior e Subordinada

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



Segmento: Resort Multipropriedade

Localização: BA

Vencimento: 22/09/2031

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

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:

Em setembro, houve um resultado negativo em 11 vendas. A inadimplência acumulada no mês foi de 5,9%.

Circuito das Compras – Sênior

IF: 20G0684776



Segmento: Shopping Center

Localização: SP

Vencimento: 20/10/2040

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

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 Juros :

- 20G0684776: 40% de juros até dez/24, 25% até dez/25

Comentários:

No mês, os recebimentos totalizaram R$ 7,55 MM, dos quais R$ 7,16 MM foram provenientes de contratos de locação.

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.

Garantias:

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

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 fevereiro de 2025. Em discussão a renegociação da operação.

Portfólio Detalhado – *CRIs*

Reiter Log – Sênior

IF: [Sr.] 21L1012230



Segmento: Galpão Logístico

Localização: RS

Vencimento: 20/12/2028

Cupom: IPCA + 9,00% a.a.

Garantias:

- ✓ Alienação Fiduciária do Empreendimento;
- ✓ Aval, constituído pelo sócio pessoa física da Cedente;
- ✓ Aval, constituído pelas pessoas jurídicas: Estância Del Sur Agropecuária Eireli e Reiter Transportes e Logística LTDA.

Comentários:

A operação realizou todos os pagamentos previstos.

Brasil Parques – A e B

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



Segmento: Parques e Lazer

Localização: Múltiplos

Vencimento: 22/07/2030

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

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/26
- 21H0769216: até jul/26

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 2026. Em discussão a renegociação da operação.

Pride II – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 24B2057932, [Sub.] 24B2057933

Segmento: Corporativo (Incorporação Vertical)

Localização: Múltiplos

Vencimento: 20/02/2034

Cupom: IPCA + 13,79% a.a.
IPCA + 10% a.a.

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária de direitos econômicos
- ✓ Alienação fiduciária de cotas
- ✓ Fundo de reserva
- ✓ Fundo de despesas
- ✓ Fundo de obras
- ✓ Fundo de aquisição

Comentários:

A Pride é uma construtora de Curitiba com mais de 12 anos de experiência, especializada em construção residencial. A empresa opera em três Estados, com foco principal no Paraná.

Portfólio Detalhado – *CRIs*

Loteamentos Goiás – Mezanino

IF: 20F0736291



Segmento: Loteamento

Localização: GO

Vencimento: 22/06/2037

Cupom: 10,00% a.a.

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:

- ✓ 20F0736291: amortização até jun/37, juros até jan/24

Comentários:

Em setembro, o resultado de vendas foi de 7 vendas líquidas negativas. A inadimplência acumulada foi de 6,4%. Em discussão a renegociação da operação.

Recanto dos Pássaros – Subordinada

IF: 22B0679129



Segmento: Loteamento

Localização: Guaíba/RS

Vencimento: 22/02/2030

Cupom: IPCA + 11,50% a.a.

Garantias:

- ✓ Fiança dos sócios do empreendimento;
- ✓ Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Alienação Fiduciária das cotas da Cedente;
- ✓ Fundo de Reserva no valor de 2 parcelas de PMT

Comentários:

No mês de setembro, foram registradas 1 venda líquida negativa. A inadimplência acumulada encerrou o mês em 2,8%.

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.

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:

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 setembro de 2026.

Portfólio Detalhado – *CRIs*

HF Engenharia – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 22A0933905; [Sub.] 22A0933906; [Sr.] 22A0933909; [Sub.] 22A0933910



Segmento: Loteamento

Localização: PA

Vencimento: 20/01/2032

Cupom: IPCA + 10,00% a.a.
IPCA + 15,00% a.a.

Garantias:

- ✓ Coobrigação dos Sócios;
- ✓ Cessão Fiduciária de créditos atuais e vendas futuras;
- ✓ Fiança de Sócios PF e PJ
- ✓ Alienação Fiduciária de Quotas da Cedente
- ✓ Fundo de Reserva no valor de 2 parcelas de PMT

Comentários:

No mês de setembro, foi reportada 0 venda líquida no período e inadimplência acumulada finalizou o mês em 1,9%.

Araguaína Park– Subordinada

IF: 21H0853780



Segmento: Loteamento

Localização: Palmas/TO

Vencimento: 20/08/2036

Cupom: IPCA + 11,50% a.a.

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança dos sócios do empreendimento;
- ✓ Alienação fiduciária das cotas da cedente; e
- ✓ Fundo de Reserva no valor de 2 parcelas de PMT

Comentários:

No mês de setembro, foram reportadas 2 vendas líquidas negativas no período. A inadimplência acumulada finalizou o mês em 4,2%.

ANEXO - 1

MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO

RCAP

Processo de Escolha de Projetos (CRI)

Originação

Tipo e atuação:

- Indicações internas, de outras casas ou empreendedores.

Lead

Validação de oportunidade:

- Tese de investimento (Potencial da região, diversificação do fundo, etc);
- Histórico de vendas / Expectativa;
- Cronograma físico-financeiro.

Modelagem

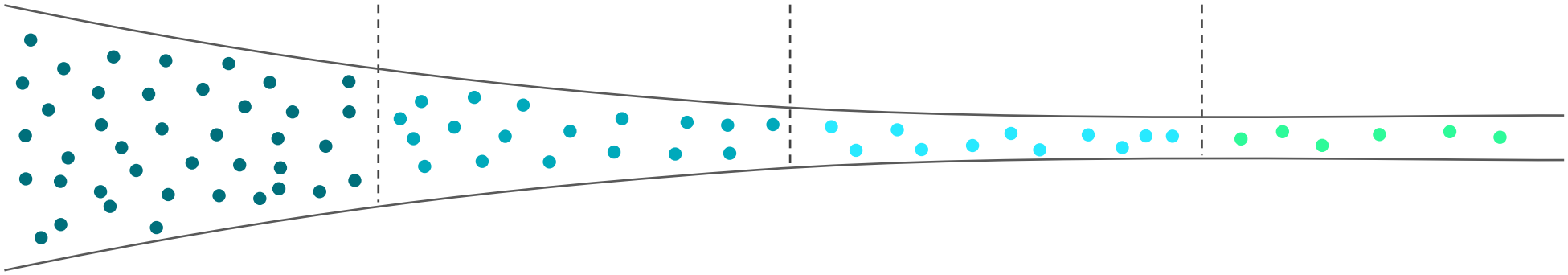
Quantificação do risco-retorno:

- Validação de taxas.
- Avaliação de garantias.
- Negociação.
- Proposta comercial.

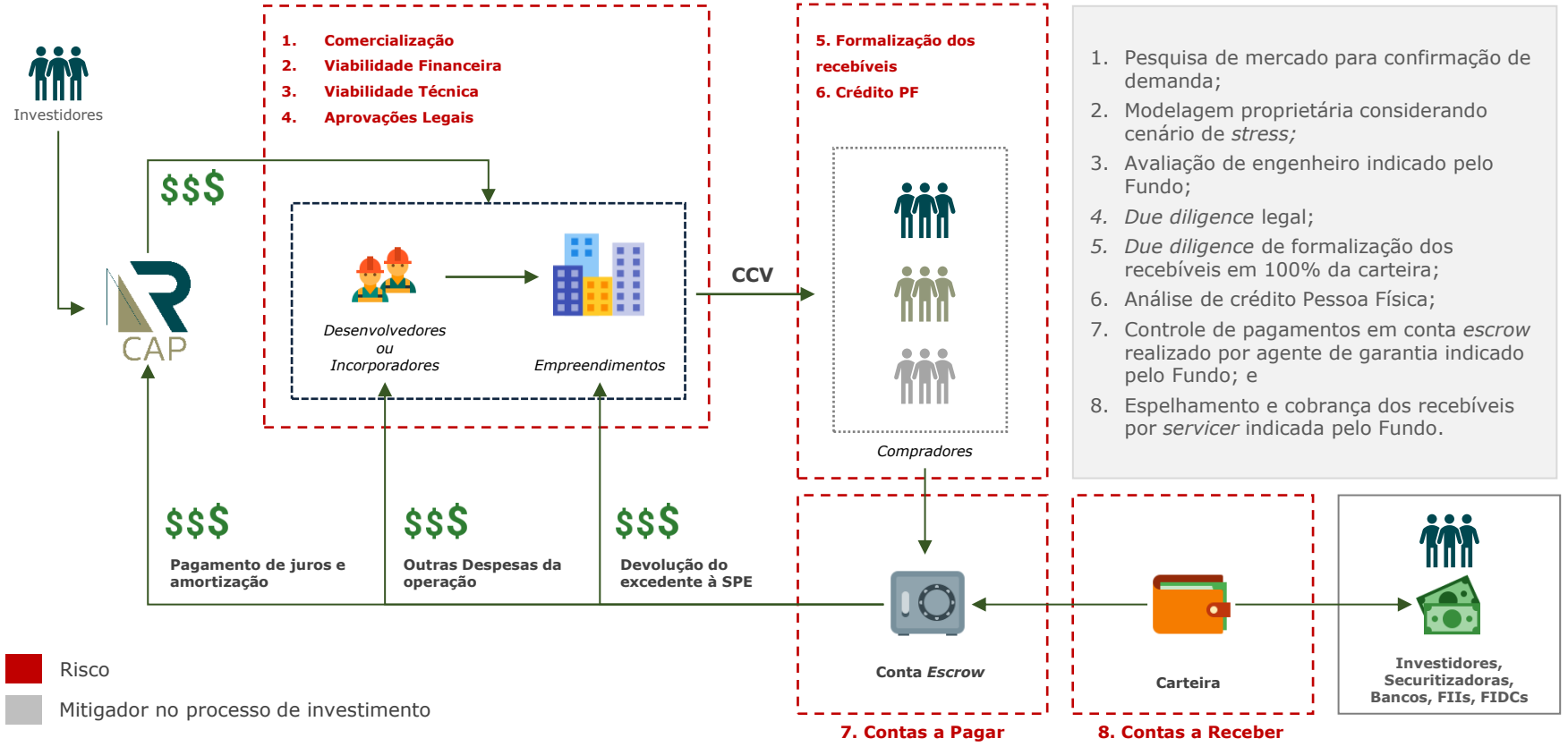
Conclusão

Execução e conclusão:

- *Closing.*
- Diligência completa.
- Aprovação do administrador fiduciário.
- Envio de recurso.



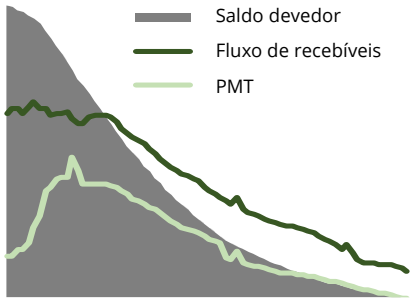
Processo de Gestão de CRI



1. Pesquisa de mercado para confirmação de demanda;
2. Modelagem proprietária considerando cenário de *stress;*
3. Avaliação de engenheiro indicado pelo Fundo;
4. *Due diligence* legal;
5. *Due diligence* de formalização dos recebíveis em 100% da carteira;
6. Análise de crédito Pessoa Física;
7. Controle de pagamentos em conta *escrow* realizado por agente de garantia indicado pelo Fundo; e
8. Espelhamento e cobrança dos recebíveis por *servicer* indicada pelo Fundo.

Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs

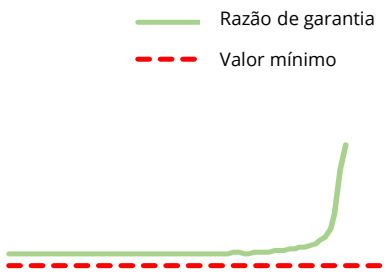
Evolução do Investimento



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 (*aging*), LTV

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

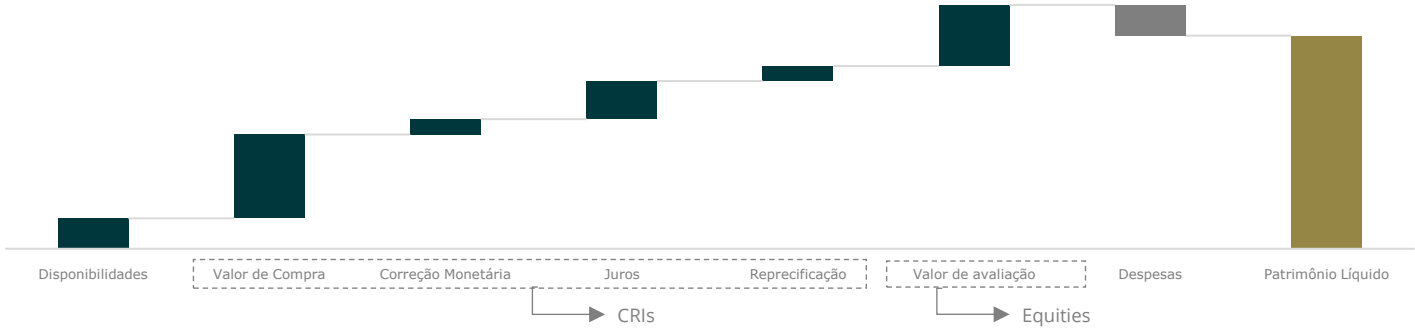
GLOSSÁRIO

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
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuição de lucros (Distribuição de rendimentos / Valor da Cota)
Duration:	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.
Fee:	Taxa cobrada sobre o serviço prestado
Índice de Inadimplência:	Valores Vencidos da Carteira / Valor Total da Carteira
Lastro Pulverizado:	São contratos que possuem diversos devedores (mutuários).
Lastro Corporativo:	São contratos que possuem uma única empresa ou grupo como principal devedora.
Pipeline:	Portfólio de projetos (atuais, novos e suas respectivas fases)
POC:	*Percentage of Completion* - método de cálculo para reconhecimento de receita que ocorre conforme evolução de obra.
Taxa de Distrato:	Total de Cotas Canceladas / Total de Cotas Vendidas
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.
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.
UH:	Unidade Habitacional
Vendas Líquidas:	Quantidade de total de cotas vendidas excluindo cancelamentos
VGV:	Valor Geral de Vendas
YoY:	*Year over Year* (“Comparação do ano atual contra o ano anterior”)
Gross-up:	Cálculo que desconta o efeito de impostos em valores brutos de investimentos para chegar aos valores líquidos
Timeshare:	Contrato por um período determinado para uso e gozo do bem
Taxa DI:	Taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos

FAQ

Como é calculado o valor patrimonial?

O Valor Patrimonial do fundo é calculado pela soma das disponibilidades e valor de mercado dos CRIs e *equities* menos despesas:



•**Disponibilidades:** Valores em conta corrente, investidos em Tesouro Selic (antiga LFT) ou Fundo de Renda Fixa referenciado DI;

• **CRIs**:

•**Valor de Compra**: Quantia desembolsada para a compra dos CRIs;

•**Correção Monetária:** Correção do valor nominal dos CRIs devido aos índices de inflação (IPCA ou IGP-M a depender do CRI);

•**Juros:** Receitas provenientes do cupom pré fixado dos CRIs;

•**Reprecificação (MaM):** Variação teórica dos preços dos papéis aplicado pela Administradora. Como curva teórica livre de risco, a Vórtx utiliza o fechamento da NTN-B, de vencimento mais próximo do *duration* do CRI. Pode ser positiva ou negativa.

• ***Equities***:

• **Valor de avaliação**: Existem três métodos para a avaliação de *equities*: 1) Método de custo, soma de todo valor investido; 2) MEP – Método de Equivalência Patrimonial, que consiste em atualizar o valor investido somando-se lucro ou prejuízo; 3) Laudo, que consiste na estipulação do valor do ativo através de uma avaliação realizada por empresa especializada;

• **Despesas:** Provisões como taxas de administração, escrituração, gestão, entre outras.

É obrigatória a participação dos cotistas nas Assembleias?

A participação dos cotistas não é obrigatória, porém é recomendada.

Como faço para me cadastrar no mailing do fundo?

Basta acessar o site: **https://www.rcap-asset.com.br/mailing** e preencher o formulário.

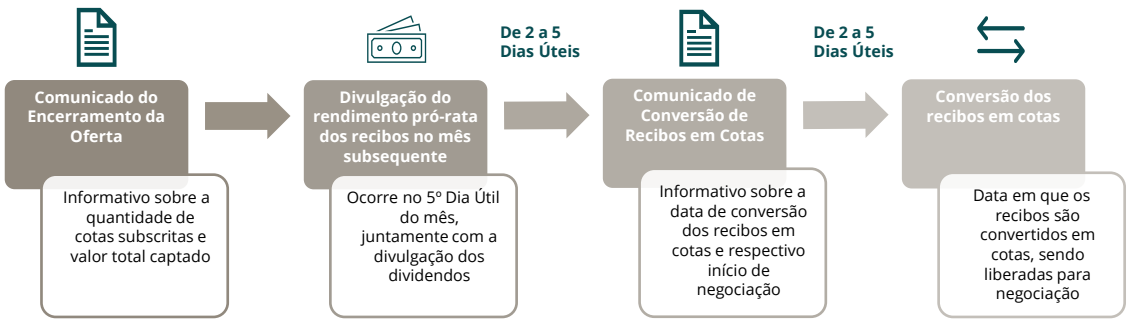
Se preferir, é possível encontrar as informações e relatórios no link **VSLH11**, do canal oficial do Fundos NET da B3.

FAQ

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

1. Acesse o **portal.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?



Quais são as condições para isenção de Imposto de Renda?

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

Como é calculada a Taxa de Performance?

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

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

- TP = 20% * (R – *Benchmark*) * Patrimônio Líquido

Por sua vez, o Resultado do Fundo corresponde a soma da variação acumulada da cota patrimonial desde a cobrança da última TP mais os rendimentos distribuídos por cota no período:

- R = [(Cota Patrimonial Atual + Rendimentos Distribuídos) ÷ (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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos