

Maio de 2025

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-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: 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\$ 300,936 milhões

Patrimônio líquido

70.255

Número de cotistas

R\$ 10,08

Cota patrimonial em 30/05/2025

1,38%

Dividend Yield sobre a cota média de ingresso com gross-up

R\$ 0,033/cota

Provento do período

29.864.091

Cotas emitidas

R\$ 2,98

Cota de mercado em 30/05/2025

1,17%

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 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),

Informamos que, no mês de abril, o Fundo distribuiu R\$ 0,033 por cota, o que representa um Dividend Yield de 1,17% (ou 1,38% com Gross-Up) sobre a cota média de ingresso no período, de R\$ 2,81. Esse desempenho equivale a 115% do CDI considerando o Gross-Up. A distribuição acumulada até o momento no semestre corrente corresponde a aproximadamente 91,9% do Lucro Caixa gerado no período.

O patrimônio líquido do fundo alocado em CRIs ficou em 85,64%. Em relação ao PL, 22,19% estão adimplentes e sem carência, 61,88% estão em carência e 1,57% estão inadimplentes e em negociações.

Desempenho da Receita de CRIs

A receita proveniente dos CRIs apresentou uma redução no mês. Esse comportamento foi influenciado por dois fatores principais:

- Redução no número de dias úteis entre os pagamentos (PMTs): Foram contabilizados 19 dias úteis, contra 21 dias úteis no mês anterior;
- Redução do IPCA: O índice registrou uma variação de 0,56% em março (m-2) , comparado a 1,31% no mês anterior.
- Redução no pagamento dos CRIs OP Resort, Eco Resort., os quais estão em tratativas para regularização

Esses fatores impactaram diretamente o fluxo de receitas do Fundo no período.

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-	2024	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25
REGIME DE CAIXA/FINANCEIRO						
Total de Receitas Caixa	13.885	1.095	1.224	1.026	1.392	978
CRI's	13.325	990	1.147	940	1.313	868
FII's	58	-	-	-	-	-
Outras Receitas	502	105	77	86	79	110
Total de Despesas Caixa	(1.198)	(82)	(86)	(107)	(98)	(114)
Taxa administração	(228)	(19)	-	(37)	(36)	(20)
Taxa gestão	(630)	(40)	(46)	(47)	(36)	(40)
Taxa escrituração	(192)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)
Outras Despesas ¹	(139)	(1)	(18)	(7)	(10)	(38)
Taxa de Performance ²	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa	12.687	1.014	1.138	919	1.294	864
Distribuição Caixa	(14.335)	(896)	(895)	(896)	(896)	(1.135)
Var. Reserva de Lucro Caixa	(1.647)	118	243	23	398	(270)
Reserva de Lucro Caixa Acum.	(32.100)	(31.982)	(31.739)	(31.716)	(31.318)	(31.588)
REGIME DE COMPETÊNCIA/CONTABIL ³						
Total de Receitas Contábil	(14.718)	5.500	2.722	(135)	5.081	1.549
CRI's	6.261	5.401	2.504	(510)	4.809	1.251
FII's	(21.406)	(6)	141	289	193	188
Outras Receitas	427	105	77	86	79	110
Total de Despesas Contábil	(1.649)	(507)	(699)	(782)	(778)	(100)
Taxa administração	(227)	(86)	(403)	(420)	(498)	(20)
Taxa gestão	(970)	(356)	(228)	(292)	(208)	(50)
Taxa escrituração	(192)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)
Outras Despesas ¹	(259)	(49)	(51)	(54)	(55)	(14)
Taxa de Performance ²	-	-	-	-	-	-
Resultado Contábil	(16.366)	4.993	2.023	(918)	4.303	1.449
Distribuição Caixa	(14.335)	(896)	(896)	(896)	(896)	(1.135)
Var. Reserva de Lucro Contábil	(30.402)	4.097	1.127	(1.814)	3.168	315
Reserva de Lucro Contábil Acum.	(16.550)	(12.453)	(11.325)	(13.139)	(9.971)	(9.969)
Distribuição caixa/cota	0,48	0,03	0,03	0,03	0,03	0,038
Dividend Yield Mensal ⁴	15,29% ⁵	0,29%	0,30%	0,30%	0,30%	0,38%



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.

A partir de maio, para fins de apresentação, consideramos as variações mensais, e não mais o valor acumulado na carteira;

4.

Calculado sobre a cota patrimonial no último dia útil do mês (m-1);

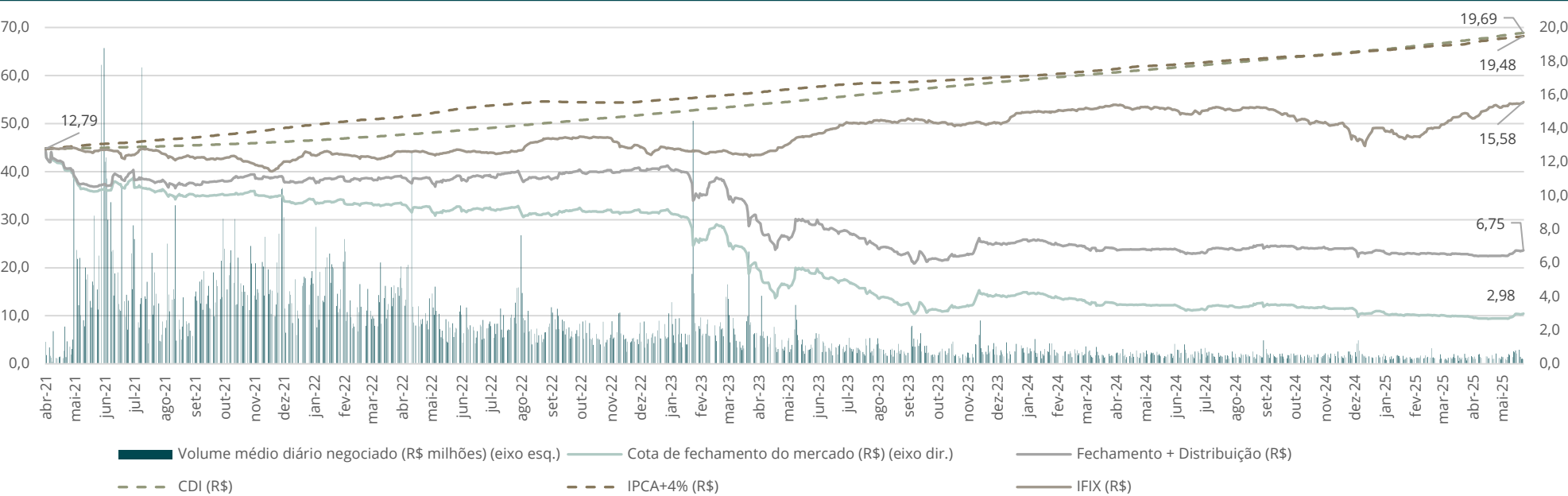
5.

Calculado sobre a cota de mercado de fechamento de dez/24.

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
dez/24	0,030	0,29%	0,89%	32,3%	38,0%	38,2%
jan/25	0,030	0,30%	0,73%	41,2%	48,4%	36,9%
fev/25	0,030	0,30%	0,88%	34,2%	40,2%	37,8%
mar/25	0,030	0,30%	0,80%	37,7%	44,3%	37,0%
abr/25	0,038	0,38%	1,63%	23,2%	27,3%	42,1%
mai/25	0,033	0,33%	0,89%	36,8%	43,3%	32,3%
Últ. 12 meses ⁴	0,431	4,11%	9,3%	44,2%	52,0%	44,0%

Performance no Mercado Secundário (Desde o IPO)

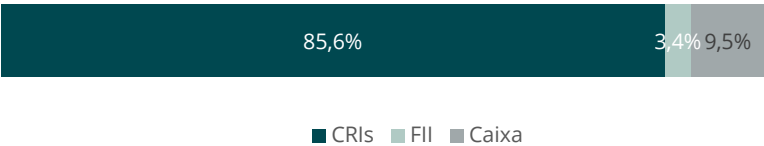


Notas:

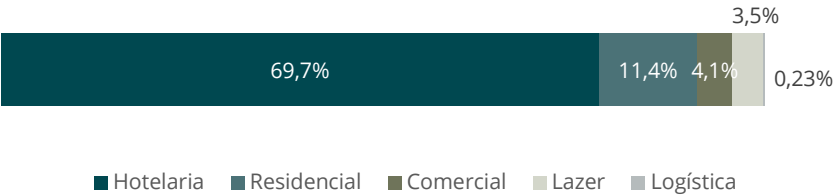
1. Calculado sobre a cota patrimonial no último dia útil do mês;
2. Para cálculo do benchmark foi considerado o IPCA com defasagem de 2 meses;
3. Para cálculo do gross up foi considerada a alíquota de 15% do Imposto de Renda;
4. A soma dos últimos 12 meses não considera o reinvestimento dos proventos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

Alocação – Carteira

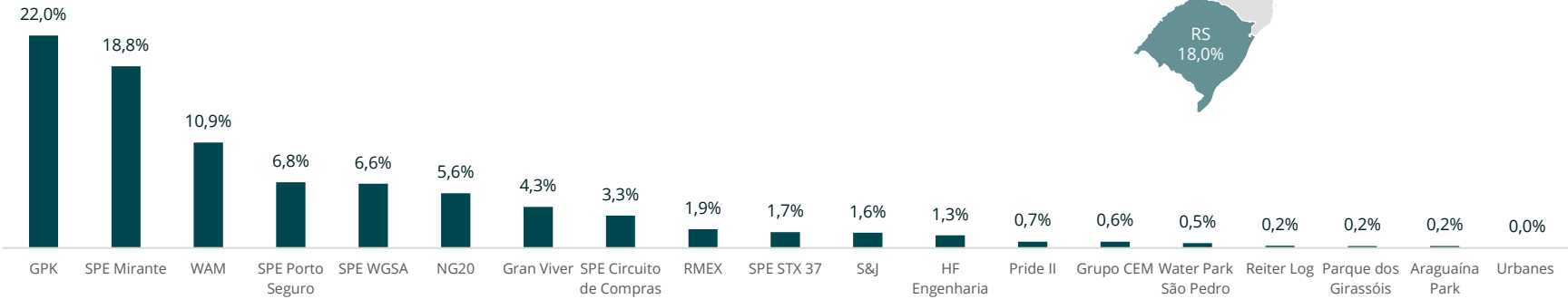
Por tipo de ativo



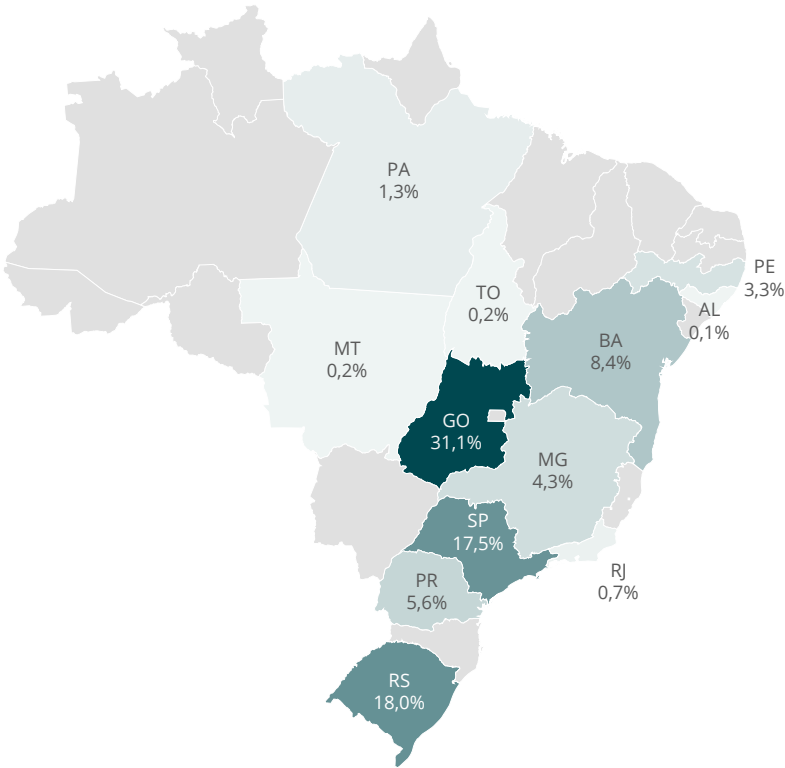
Por setor



Por contraparte dos CRIs¹



Concentração geográfica

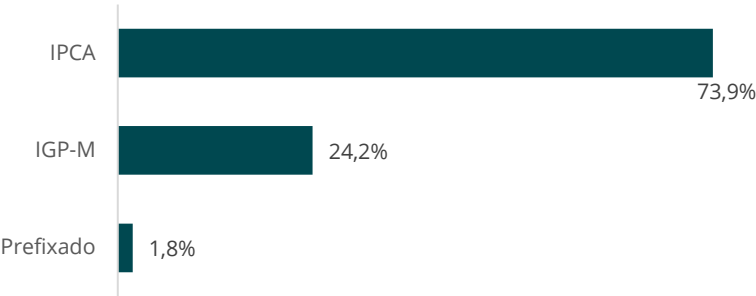


1. Refere-se a participação dos CRIs sobre o PL, incluindo o CRI STX 37, que se encontra em execução.

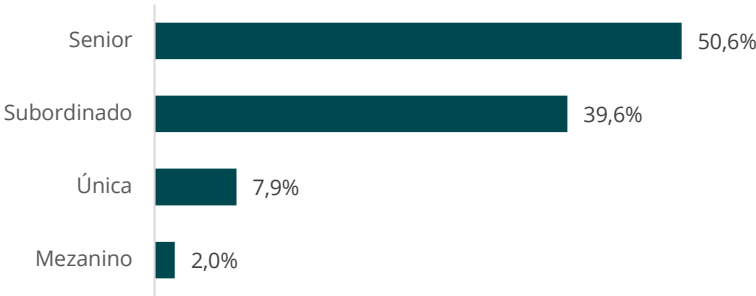
Alocação – CRIs

Indexador	Cupom médio curva	Prazo médio	Duration médio ¹
IPCA	11,19% a.a.	3,9 anos	2,0 anos
IGP-M	14,82% a.a.	3,6 anos	1,1 anos
Prefixado	10,00% a.a.	12,2 anos	6,6 anos
Média ponderada:	12,05% a.a.	4,0 anos	1,9 anos

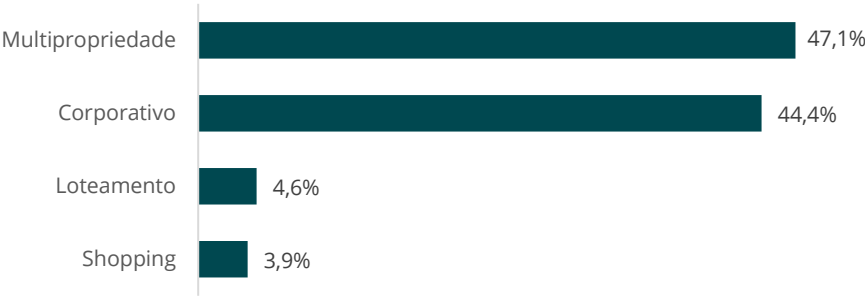
Por indexador



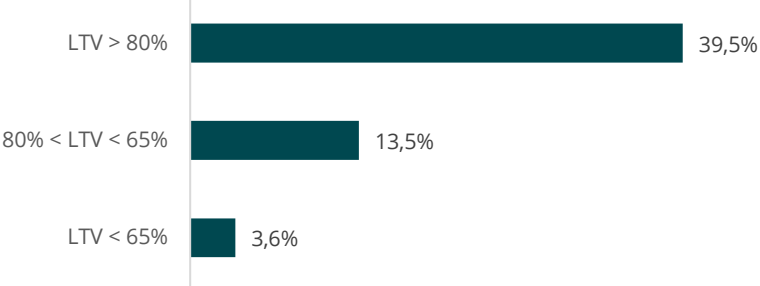
Por classe



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%	1,1	74%	26%	6,9%	2%	130%	15%	130%	32.140	46,91	15,59%
WAM Holding	C	Sub	IPCA	13,06%	2,1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	21.257	28,96	9,62%
GPK	C	Sub	IPCA	11,50%	0,7	N/A	N/A	N/A	N/A	150%	0%	150%	22.135	24,90	8,27%
GPK II	C	Única	IPCA	10,00%	0,7	N/A	N/A	N/A	N/A	150%	0%	150%	19.638	20,24	6,73%
Eco Resort	M	Sr	IPCA	9,50%	2,9	100%	89%	4,8%	114%	110%	130%	110%	16.573	14,65	4,87%
Solar das Águas	M	Sr	IPCA	9,50%	0,2	100%	81%	1,0%	13%	130%	21%	120%	12.685	11,90	3,95%
OP Resort	M	Sr	IPCA	9,00%	3,0	100%	90%	3,9%	139%	115%	118%	115%	13.594	11,51	3,82%
GPK	C	Sr	IPCA	8,50%	0,7	N/A	N/A	N/A	N/A	150%	0%	150%	10.091	10,43	3,46%
Circuito de Compras	S	Sr	IPCA	8,00%	9,2	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10.000	10,04	3,33%
Resort do Lago Park	M	Sub	IGP-M	23,00%	1,1	74%	26%	6,9%	1%	130%	10%	130%	5.640	9,68	3,22%
OP Resort	M	Sub	IPCA	15,67%	2,7	100%	90%	3,9%	88%	115%	82%	115%	10.593	8,98	2,98%
Solar das Águas	M	Sub	IPCA	16,64%	0,2	100%	81%	1,0%	8%	130%	14%	120%	8.649	8,08	2,69%
Gran Viver	C	Sr	IPCA	11,00%	3,3	N/A	83%	8,3%	52%	N/A	96%	N/A	6.000	7,49	2,49%
Brasil Parques	C	Sr	IPCA	9,25%	0,7	N/A	N/A	N/A	N/A	150%	51%	150%	5.466	5,51	1,83%
Gran Viver	C	Sub	IPCA	15,20%	3,1	N/A	83%	8,3%	28%	N/A	56%	N/A	4.000	5,32	1,77%



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			
Brasil Parques	C	Sub	IPCA	10,50%	0,7	N/A	N/A	N/A	N/A	150%	51%	150%	4.885	5,07	1,68%
Loteamentos Goias	L	Mez	Pré	10,00%	6,6	58%	96%	6,9%	65%	105%	55%	110%	3.774	4,73	1,57%
EDA	M	Sub	IGP-M	18,00%	1,0	100%	100%	1,3%	1%	120%	4%	120%	2.910	4,29	1,43%
WAM Holding	C	Sr	IPCA	9,06%	0,2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.600	3,87	1,29%
HF Engenharia	L	Sr	IPCA	10,00%	2,7	N/A	100%	1,7%	262%	120%	256%	120%	3.935	2,74	0,91%
Eco Resort	M	Sub	IPCA	14,50%	2,7	100%	89%	4,8%	73%	110%	90%	110%	2.520	2,35	0,78%
Grupo Cem 32	L	Sr	IPCA	7,50%	2,0	N/A	98%	0,2%	201%	115%	196%	115%	3.875	1,65	0,55%
EDA	M	Sr	IGP-M	10,00%	1,2	100%	100%	1,3%	3%	120%	11%	120%	1.176	1,52	0,51%
Thermas São Pedro	M	Sub	IPCA	17,50%	1,4	67%	70%	14,2%	N/A	115%	38%	110%	2.492	1,47	0,49%
HF Engenharia	L	Sub	IPCA	15,00%	2,6	N/A	100%	1,7%	147%	120%	146%	120%	1.630	1,18	0,39%
Pride II	C	SUB	IPCA	13,79%	3,7	0%	N/A	N/A	N/A	105%	N/A	110%	974	1,00	0,33%
Pride II	C	Sr	IPCA	10,00%	3,9	0%	N/A	N/A	N/A	105%	N/A	110%	982	0,97	0,32%
Reiter Log	C	Sr	IPCA	9,00%	1,7	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.075	0,69	0,23%
Araguaína Park	L	Sub	IPCA	11,50%	3,7	3%	97%	4,6%	848%	120%	1056%	120%	2.028	0,60	0,20%
União do Lago	L	Sr	IPCA	8,25%	3,0	100%	99%	3,0%	601%	130%	637%	130%	765	0,42	0,14%



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			
Grupo Cem 32	L	Mez	IPCA	10,50%	2,0	N/A	98%	0,2%	163%	115%	159%	115%	677	0,30	0,10%
União do Lago	L	Sub	IPCA	12,08%	2,9	100%	99%	3,0%	400%	130%	430%	130%	327	0,19	0,06%
Urbanes Santa Maria	L	Sr	IPCA	9,00%	1,0	100%	87%	3,1%	292%	115%	368%	115%	202	0,04	0,01%
Urbanes Santa Maria	L	Sub	IPCA	11,00%	1,0	100%	87%	3,1%	217%	115%	261%	115%	166	0,03	0,01%
				12,05%	1,9									255,71	85,64%

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	7,98	2,65%
XBXO11 – RCap 1810 FoF	FII	Shopping	24,50	245.000	2,20	0,73%
					10,18	3,38%

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	0,76	4,97	1,65%



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 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: fev/25

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 fevereiro de 2025.

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.

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/25
- 20H0225978: até jul/25
- 20H0225980: até jul/25
- 20H0225981: 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.

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/24
- 20L0505084: amortização até dez/27, juros até jan/25
- 20L0505190: amortização até dez/27, juros até jan/25

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;

Portfólio Detalhado – CRIs

GPK II – Única

IF: 21G0064620



Segmento: Lazer e Turismo

Localização: Múltiplas

Vencimento: 20/07/2026

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/25

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 2025.

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;
- ✓ Alienação fiduciária de imóvel pertencente à *Eldorado Empreendimentos Turísticos LTDA*, com valor de liquidação forçada de R\$ 12,72 milhões;
- ✓ Hipoteca do empreendimento.

Comentários:

Ao longo do mês de maio, foram registradas 40 vendas líquidas positivas no período. A inadimplência acumulada encerrou o mês em 4,8%.

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:

Ao longo do mês, o resultado de vendas líquidas foi negativo em 223 unidades. A inadimplência acumulada apresentou uma queda de 0,26% em relação ao mês anterior, fechando em 1,04%.

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 maio, houve 48 vendas líquidas positivas no período. A inadimplência acumulada no mês foi de 3,9%.

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\$ 5,60 MM, dos quais R\$ 5,53MM 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.

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: 20/08/2026

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 constituem garantias da operação.

Carência de Juros e Amortização:

- 21H0769214: até jul/25
- 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 waiver, que suspendeu os efeitos do vencimento antecipado da operação e definiu a carência dos pagamentos programados até julho de 2025.

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. Todos os pagamentos estão em seguindo conforme o previsto.

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 maio de 2025, o resultado de vendas foi positivo em 10 unidades. A inadimplência acumulada foi de 6,91%.

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.

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:

Em maio, houve 0 vendas líquidas e a inadimplência acumulada encerrou o mês em 3,1%.

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 fevereiro de 2025.

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.

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:

Em maio, houve 18 vendas líquidas positivas e a inadimplência acumulada finalizou o mês em 0,2%.

Thermas São Pedro – Subordinada

IF: 21J0856224



Segmento: Resort
Multipropriedade

Localização: SP

Vencimento: 20/04/2029

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

Garantias:

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

Comentários:

Em maio, houve 0 vendas líquidas e a inadimplência acumulada finalizou o mês em 14,2%.

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 maio, foram registradas 0 vendas líquidas e a inadimplência acumulada encerrou o mês em 3,0%.

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 maio, foi reportada 1 venda líquida negativa no período e inadimplência acumulada finalizou o mês em 1,7%.

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:

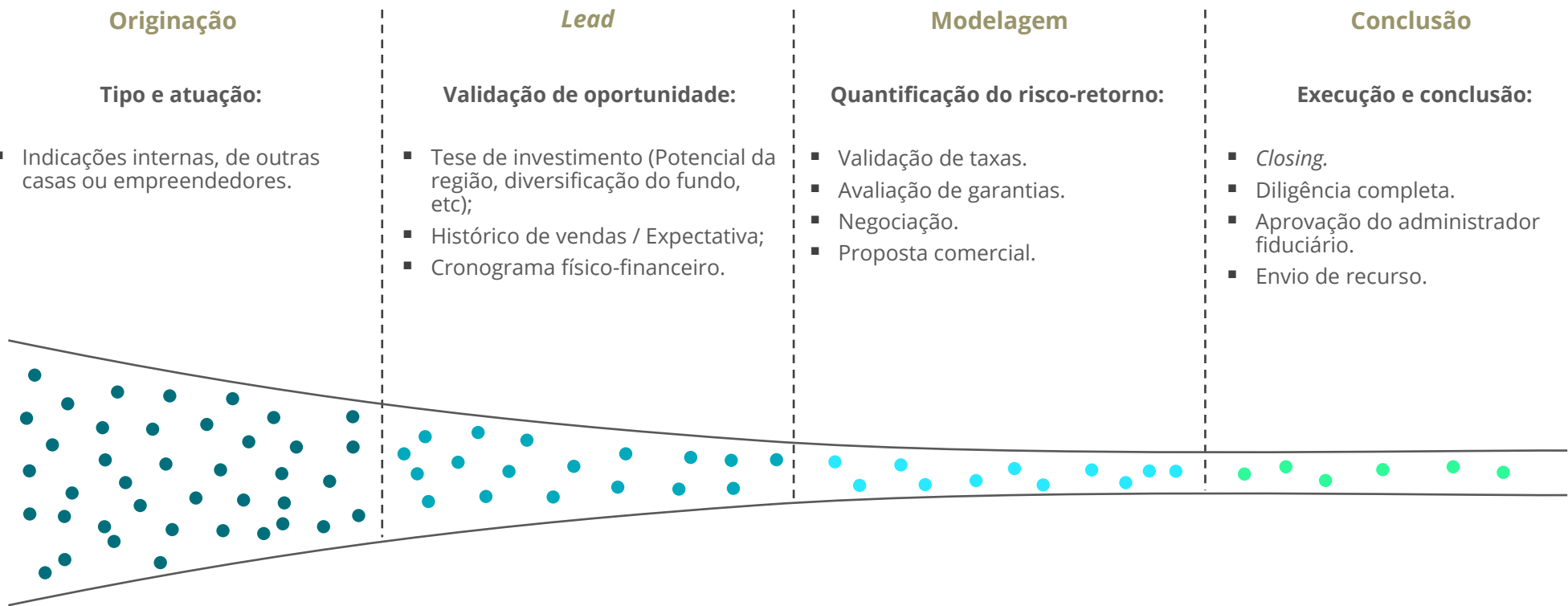
No mês de maio, registrou-se 4 vendas líquidas positivas no período. A inadimplência acumulada finalizou o mês em 4,6%.

ANEXO - 1

MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



Processo de Escolha de Projetos (CRI)



Investidores

CAP

Desenvolvedores ou Incorporadores

Empreendimentos

Compradores

Conta Escrow

Carteira

Investidores, Securizadoras, Bancos, FIIs, FIDCs

7. Contas a Pagar

8. Contas a Receber

1. Comercialização
2. Viabilidade Financeira
3. Viabilidade Técnica
4. Aprovações Legais
5. Formalização dos recebíveis
6. Crédito PF
7. Contas a Pagar
8. Contas a Receber

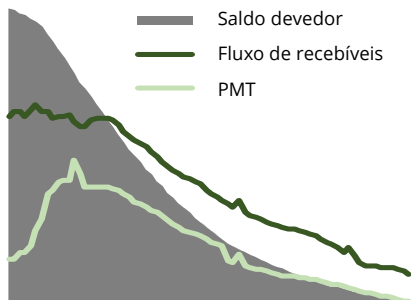
- 1. Pesquisa de mercado para confirmação de demanda;
- 2. Modelagem proprietária considerando cenário de stress;
- 3. Avaliação de engenheiro indicado pelo Fundo;
- 4. Due diligence legal;
- 5. Due diligence de formalização dos recebíveis em 100% da carteira;
- 6. Análise de crédito Pessoa Física;
- 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.

Risco

Mitigador no processo de investimento

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

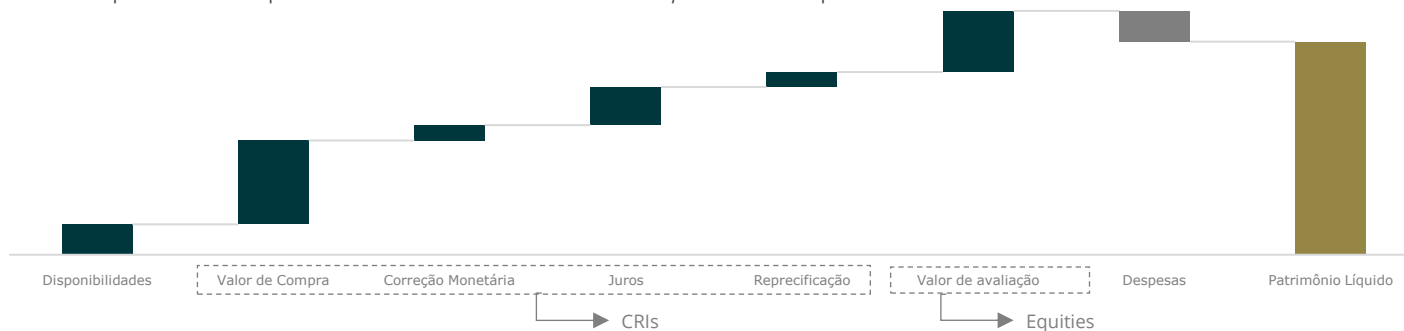
GLOSSÁRIO

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.
Dividend Yield:	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.
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.	UH:	Unidade Habitacional
Fee:	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:	Year over Year ("Comparação do ano atual contra o ano anterior")
Lastro Corporativo:	São contratos que possuem uma única empresa ou grupo como principal devedora.	Gross-up:	Cálculo que desconta o efeito de impostos em valores brutos de investimentos para chegar aos valores líquidos
Pipeline:	Portfólio de projetos (atuais, novos e suas respectivas fases)	Timeshare:	Contrato por um período determinado para uso e gozo do bem
POC:	Percentage of Completion - 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 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.

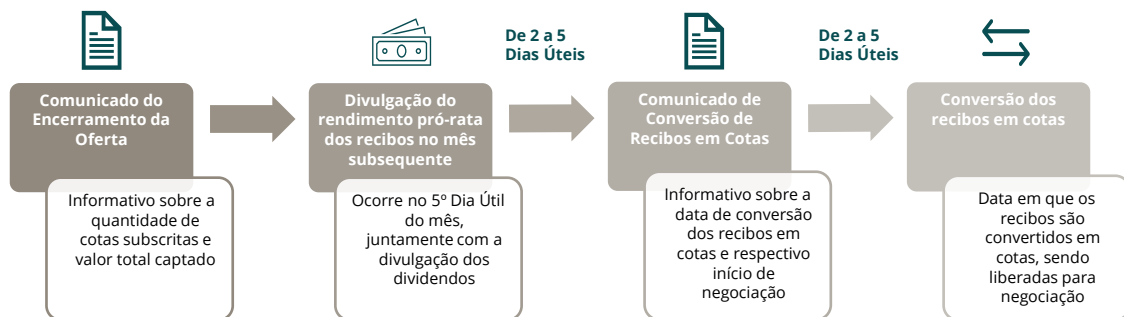
Se preferir, é possível encontrar as informações e relatórios no link [VSLH11](#), do canal oficial do Fundos NET da B3.

FAQ

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

1. Acesse o portal.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

Quando os recibos oriundos das ofertas se transformam em cotas?



Quais são as condições para isenção de Imposto de Renda?

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

Como é calculada a Taxa de Performance?

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

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

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

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

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

Por fim, o Valor da Cota Base representa o valor inicial da cota utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da TP, ou valor contábil da cota na data de última apuração da TP.

DISCLAIMER

Material meramente informativo destinado aos cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação.

Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais.

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.

