

Setembro de 2025

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\$ 203,556 milhões

Patrimônio Líquido

48.741

Número de cotistas

R\$ 34,84

Cota patrimonial pós-inplit.

R\$ 0,01/cota

Provento considerando a cota pós-inplit.

5.841.892

Cotas pós-inplit.

R\$ 3,11

Cota de mercado em 30/09/2025

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 compatível com o risco tomado.

Comentários do Gestor

Prezado(a) Investidor(a),

Informamos que, referente ao resultado do mês de setembro, o Fundo distribuiu R\$0,01 por cota, o que representa um *Dividend Yield* de 0,32% (ou 0,38% com *Gross-Up*) sobre a cota média de ingresso no período, de R\$ 3,13, o que representa a uma rentabilidade de cerca de 30,8% do CDI no período, considerando *Gross-Up*.

Receita do Fundo

A receita apurada no mês foi proveniente dos dividendos do DVFF11 e dos seguintes CRIs: HF Engenharia, Araguaína Park, Quatro Atlantis, Solar das Águas, Hope, Pride II e Recanto dos Pássaros. A receita de CRIs apresentou um aumento em relação ao mês anterior, impactada pelo seguinte fator:

- Aumento do IPCA: O índice registrou uma variação de 0,26% em julho (m-2), comparado a 0,24% no mês anterior.
- Aumento no número de dias úteis entre os pagamentos (PMTs): Foram contabilizados 23 dias úteis, contra 22 dias úteis no mês anterior.
- Aquisição do CRI Recanto dos Pássaros.

Aquisições Realizadas

No mês, o Fundo adquiriu cerca de R\$ 0.90M em cotas subordinadas do CRI Recanto dos Pássaros. O CRI tem como lastro os recebíveis do Loteamento Recanto dos Pássaros, localizado na cidade de Guaíba (RS), à cerca de 25 km de Porto Alegre. O empreendimento conta com a Licença Operacional e não possui pendências de obras. Além disso, o empreendimento se encontra praticamente inteiro vendido, fatores que mitigam consideravelmente o risco de performance.

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

Comentários do Gestor - continuação

Taxa de Gestão

Conforme prática adotada desde abril de 2024, a gestora renunciou à cobrança da taxa de gestão.

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	jun/25	jul/25	ago/25	set/25
REGIME DE CAIXA/FINANCEIRO										
Total de Receitas Caixa	403	106	131	112	169	139	132	125	122	133
Equities	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CRI's	(530)	50	95	72	136	99	96	85	85	97
FII's	505	9	8	8	8	7	8	8	8	8
Outras Receitas	428	47	28	32	26	30	29	32	29	28
Total de Despesas Caixa	(395)	(20)	(65)	(21)	(71)	(78)	(22)	(33)	(45)	(48)
Taxa de Administração	(170)	(15)	(39)	(15)	(33)	(15)	(15)	(18)	(38)	(34)
Taxa de Gestão	(27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Escrituração	(14)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Outras Despesas ¹	(184)	(5)	(24)	(6)	(37)	(62)	(6)	(14)	(6)	(13)
Taxa de Performance ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IR s/ Operações FII's	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa	8	85	67	90	98	58	110	91	77	85
Distribuição Caixa	-	(171)	-	-	-	-	(210)	(273)	(58)	(58)
Var. Reserva de Lucro Caixa	8	(86)	67	90	98	58	(99)	(182)	19	27
Reserva de Lucro Caixa Acum.	(17.392)	(17.136)	(17.069)	(16.979)	(16.881)	(16.822)	(16.922)	(17.103)	(17.085)	(17.058)
REGIME DE COMPETÊNCIA/CONTABIL										
Total de Receitas Contábeis	(21.496)	1.139	(931)	110	1.488	774	(43)	(4.200)	251	(472)
Equities	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CRI's	(3.221)	994	(864)	(155)	1.444	726	(28)	260	294	(383)
FII's	(18.584)	98	(95)	234	19	19	(43)	(4.493)	(72)	(117)
Outras Receitas	310	46	28	32	26	30	29	32	29	28
Total de Despesas Contábeis	(395)	(20)	(65)	(21)	(71)	(71)	(83)	(303)	(18)	(60)
Taxa de administração	(170)	(15)	(39)	(15)	(33)	(15)	(18)	(38)	(34)	(36)
Taxa de gestão	(27)	-	-	-	-	(13)	(99)	(247)	26	(10)
Taxa de escrituração	(14)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Outras Despesas ¹	(184)	(5)	(24)	(6)	(37)	(42)	36	(17)	(8)	(12)
Taxa de Performance ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IR s/ Operações FII's	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Contábil	(21.891)	1.119	(995)	89	1.417	703	(126)	(4.503)	234	(531)
Distribuição Caixa	-	(171)	-	-	-	-	(211)	(274)	(58)	(58)
Var. Reserva de Lucro Contábil	(21.891)	948	(995)	89	1.417	703	(337)	(4.778)	175	(590)
Reserva de Lucro Contábil Acum.	(141.795)	(140.847)	(141.543)	(141.754)	(140.337)	(139.633)	(139.970)	(144.748)	(144.573)	(145.162)
Distribuição caixa/cota	-	0,0294	-	-	-	-	0,036	0,047	0,01	0,01
Dividend Yield Mensal ³	-	0,56%	-	-	-	-	0,97%	1,38%	0,28%	0,31%

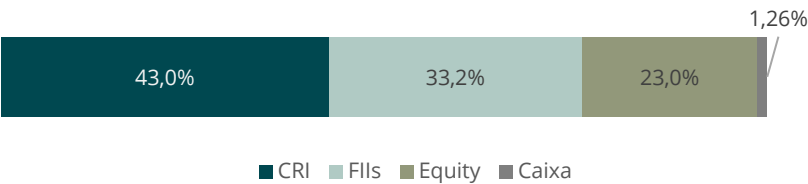
1. Incluem despesas com reguladores (CVM, Anbima), taxas, impostos ou contribuições governamentais, auditores independentes e diferimentos;

2. Provisonada diariamente e paga semestralmente no 15.º dia útil subsequente ao fechamento do semestre;

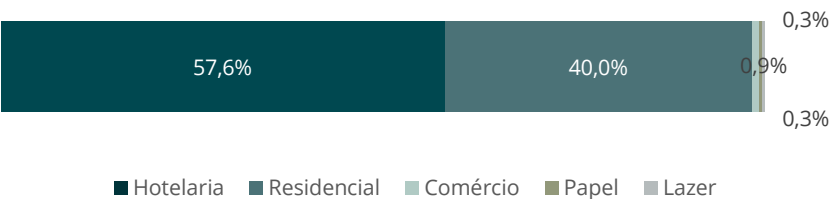
3. Calculado sobre a cota média de mercado do mês (m-1).

Alocação – Carteira

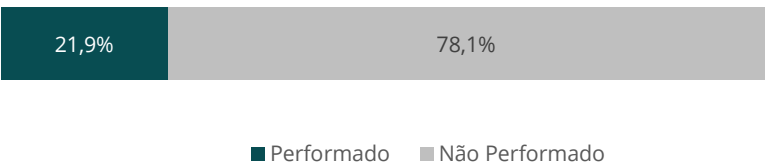
Por tipo de ativo



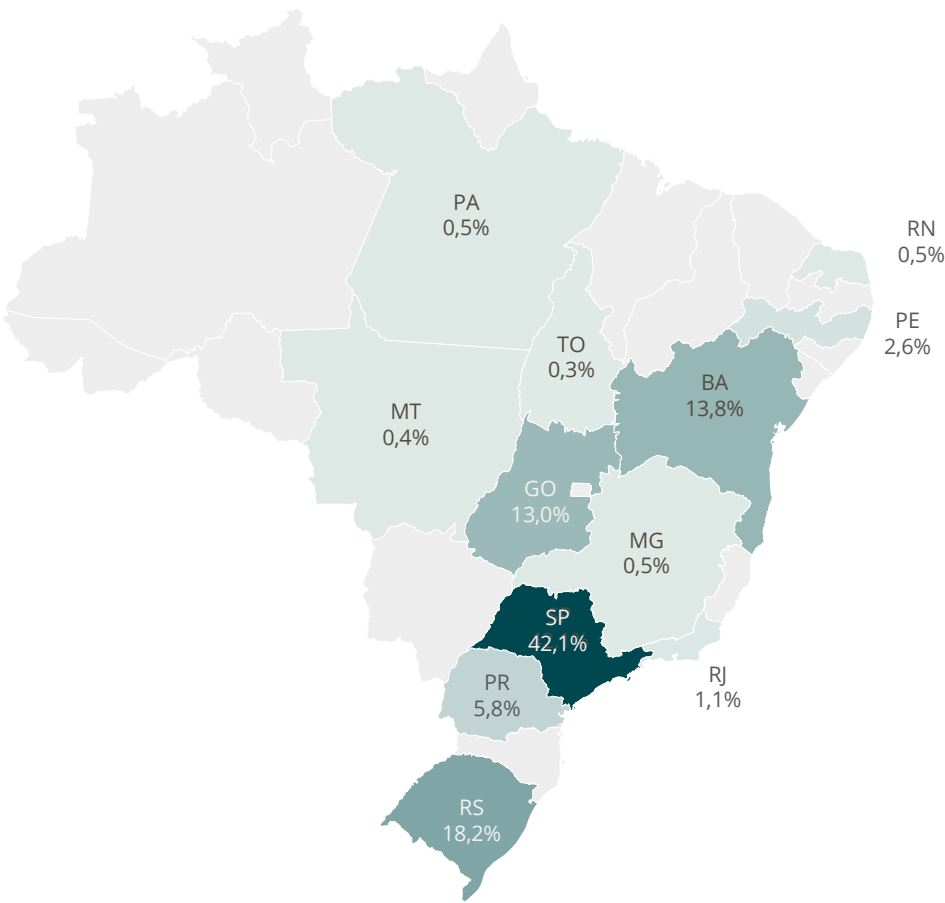
Por setor



Por status ¹



Concentração geográfica ²



Notas:
1. Não considera a posição de CRIs;
2. Não considera a posição em caixa e no fundo DVFF11.

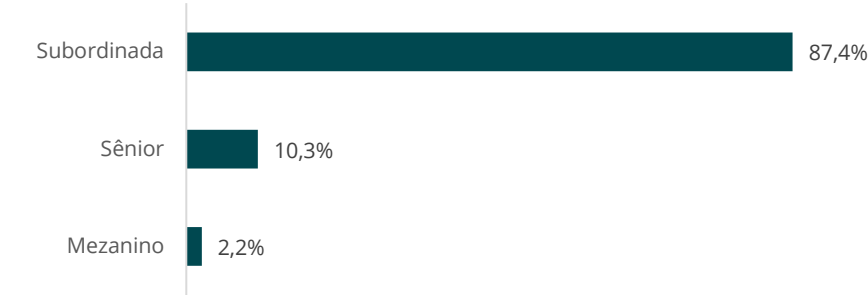
Alocação – CRIs

Indexador	Cupom médio	Prazo médio	Duration médio ¹
IPCA	12,31% a.a.	2,9 anos	1,9 anos
INPC	12,00% a.a.	5,5 anos	2,4 anos
Prefixado	10,00% a.a.	11,9 anos	6,3 anos
Média ponderada:	12,26% a.a.	3,1 anos	2,0 anos

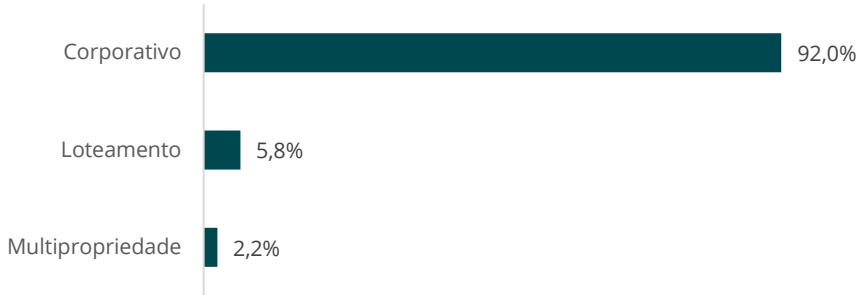
Por indexador



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	Sub	IPCA	13,06%	2,0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	28.743	39,10	19,23%
GPK	C	Sub	IPCA	11,50%	0,4	N/A	N/A	N/A	0%	150%	1%	150%	23.307	26,83	13,20%
Hope	C	Sr	IPCA	10,00%	4,6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.915	8,88	4,37%
Hope	C	Sub	IPCA	13,34%	4,4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.963	4,02	1,98%
Loteamentos Goias	L	Mez	Pré	10,00%	6,3	58%	96%	7,09%	71%	105%	52%	110%	1.646	1,95	0,96%
Solar das Águas	M	Sub	IPCA	16,64%	0,1	100%	81%	1,05%	2%	130%	5%	110%	2.076	1,90	0,94%
Pride II	C	Sub	IPCA	13,79%	3,5	0%	N/A	N/A	N/A	105%	N/A	110%	974	1,00	0,49%
Quatto Atlantis	L	Sub	INPC	12,00%	2,4	N/A	100%	1,42%	192%	120%	237%	120%	1.290	0,85	0,42%
HF Engenharia	L	Sub	IPCA	15,00%	2,5	N/A	100%	1,57%	152%	120%	145%	120%	1.170	0,81	0,40%
Recanto dos Pássaros	L	Sub	IPCA	11,50%	1,8	N/A	95%	2,67%	163%	120%	184%	120%	1.336	0,77	0,38%
Brasil Parques	C	Sub	IPCA	10,50%	0,4	N/A	N/A	N/A	15%	150%	42%	150%	645	0,69	0,34%
Araguaína Park	L	Sub	IPCA	11,50%	3,6	3%	97%	4,55%	944%	120%	1154%	120%	2.160	0,57	0,28%
HF Engenharia	L	Sr	IPCA	10,00%	2,6	N/A	100%	1,57%	271%	220%	254%	220%	265	0,17	0,08%

12,26%2,0

87,5243,00%



Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade;

2. Valores com um mês de defasagem;

Portfólio – Fundos

Obs.: Não há incidência de taxa de gestão sobre a parcela do patrimônio líquido referente aos fundos: **Lote M², SRVD11 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	0,70	0,34%
IC Loteamentos e Recebíveis	FII	Loteamento Residencial	8,47	84.662	7,67	3,77%
Lote M²	FII	Loteamento & Loteadoras	50,43	50.875.147	55,41	27,22%
SRVD11 - Serra Verde	FII	Economia Compartilhada	22,22	11.656.958	1,93	0,95%
XBXO11 - RCap 1810 FoF	FII	Shopping	20,50	205.000	1,84	0,90%
			102,78		67,54	33,18%

Portfólio – Equities

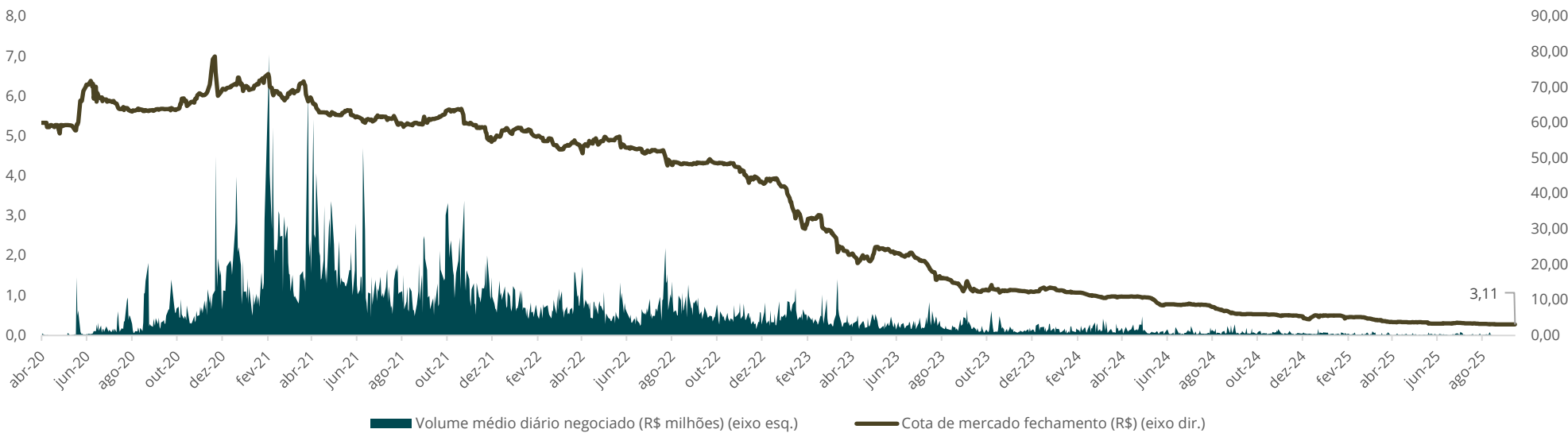
Ativo	UF	Município	Segmento	Custo (R\$ MM)	% do Empreendimento	Posição (R\$ MM)	% do PL
Makaira Beach Resort	BA	Canavieiras	Multipropriedade	28,31	100,00%	16,37	8,04%
Ondas Praia Resort	BA	Porto Seguro	Multipropriedade	14,93	30,00%	5,02	2,47%
				43,24		21,39	10,51%

Portfólio – A receber

Objeto	UF	Segmento	Custo (R\$ MM)	Valor recebido (R\$ MM)	Valor a receber (R\$ MM)	% do PL
Venda participação Motto by Hilton Ibira	SP	Condo-hotel	13,20	6,79	21,68	10,65%
Kawana Residence	GO	Multipropriedade / Parque Aquático	38,38	4,32	3,45¹	1,70%
Resort do Lago	GO	Multipropriedade	79,19	3,68	3,26¹	1,60%
				14,78	28,39	13,95%

1. Valores consideram potencial de Earn-out da venda.

Performance no Mercado Secundário¹ (Desde o IPO)



Portfólio Detalhado – CRIs

Pride II – Subordinada

IF: 24B2057933



Segmento: Corporativo
(Incorporação Vertical)

Localização: Múltiplos

Vencimento: 20/02/2034

Cupom: IPCA + 13,79% 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.

Carência de Amortização:

- 24B2057933: amortização até jul/25,

1. Cotação ajustada pelo *inplit* de cotas ocorrido em junho de 2025.

Portfólio Detalhado – CRIs

WAM Holding – B

IF: 20L0505084



Segmento: Lazer e Turismo

Localização: Múltiplos

Vencimento: 20/12/2027

Cupom: 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:

- 20L0505084: 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.

GPK – B

IF: 20H0225980; 20H0225981 e 20H0225982



Segmento: Lazer e Turismo

Localização: Múltiplos

Vencimento: 20/07/2026

Cupom: 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:

- 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

Localização: Múltiplos

Vencimento: 20/02/2034

Cupom: IPCA + 10,00% a.a.
IPCA + 13,34% a.a.

Garantias:

- ✓ Alienação fiduciária;
- ✓ Cessão fiduciária;
- ✓ Fundo de reserva;
- ✓ Fundo de juros; e
- ✓ Prêmio de *equity* pela performance dos ativos, na cota subordinada.

Carência de Juros e Amortização:

- 21H1029305: até jun/26
- 21H1029306: até jun/26

Comentários:

A reestruturação, definida em assembleia, deliberou, dentre alguns temas, i) reperfilamento do CRIs, com concessão de carência de juros e amortização até junho de 2026, em contrapartida de ii) obrigação de amortização extraordinária dos CRIs, no valor mensal de R\$500 mil.

Portfólio Detalhado – CRIs

Solar das Águas – Subordinada

IF: 19K1139247; 19K1139248



Segmento: Resort Multipropriedade

Localização: Olímpia – SP

Vencimento: 20/11/2025

Cupom: 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 CRIs; e
- ✓ Fundo de obra.

Comentários:

Ao longo do mês, o resultado de vendas líquidas foi negativo em 6 unidades. A inadimplência acumulada apresentou um crescimento de 0,04% em relação ao mês anterior, fechando em 1,05%.

Loteamento Goiás – Mezanino

IF: 20F0736291



Segmento: Loteamento

Localização: GO / Interior

Vencimento: 20/06/2037

Cupom: 10,00% a.a.

Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos;
- ✓ Alienação fiduciária das cotas de companhia;
- ✓ Fundo de reserva no valor dos dois próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e

Carência de Juros e Amortização:

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

Comentários:

Em setembro de 2025, o resultado de vendas foi negativo em 7 unidades. A inadimplência acumulada foi de 7,09%.

Brasil Parques – B

IF: 21H0769216



Segmento: Parques e Lazer

Localização: Múltiplos

Vencimento: 20/08/2026

Cupom: 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:

- 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 definiu a carência dos pagamentos programados até julho de 2025.

Portfólio Detalhado – CRIs

HF Engenharia – Subordinada		IF: [Sub.] 22A0933906	
	Segmento:	Loteamento	Garantias:
	Localização:	PA	✓ Coobrigação dos Sócios;
	Vencimento:	20/01/2032	✓ Cessão Fiduciária de créditos atuais e vendas futuras;
	Cupom:	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 15,00% a.a.	✓ Fiança de Sócios PF e PJ ✓ Alienação Fiduciária de Quotas da Cedente ✓ Fundo de Reserva no valor de 2 parcelas de PMT
Araguaína Park – Subordinada		IF: 21H0853780	
	Segmento:	Loteamento	Garantias:
	Localização:	Palmas/TO	✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
	Vencimento:	20/08/2036	✓ Fiança dos sócios do empreendimento;
	Cupom:	IPCA + 11,50% a.a.	✓ Alienação fiduciária das cotas da cedente; e ✓ Fundo de Reserva no valor de 2 parcelas de PMT
Quatto Atlantis – B		IF: 21B0718276	
	Segmento:	Loteamento	Garantias:
	Localização:	MT	✓ Alienação Fiduciária de Quotas dos Empreendimentos;
	Vencimento:	20/02/2031	✓ Cessão Fiduciária de recebíveis;
	Cupom:	INPC + 12,00% a.a.	✓ Fundo de Reserva no valor de 2 parcelas de PMT; ✓ Fiança de Sócios; ✓ Coobrigação de Sócios;
		Comentários:	
		No mês de setembro, foi reportada 0 venda líquida no período e inadimplência acumulada finalizou o mês em 1,6%.	
		No mês de setembro, foram reportadas 7 vendas líquidas negativas no período. A inadimplência acumulada finalizou o mês em 4,6%.	
		Ao longo do mês de setembro, foi registrada 1 venda líquida positiva. A inadimplência acumulada encerrou o mês em 1,4%.	

Portfólio Detalhado – CRIs

Recanto dos Pássaros – Subordinada			IF: 22B0679129
	Segmento:	Loteamento	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
	Localização:	Guaíba/RS	
	Vencimento:	22/02/2030	
	Cupom:	IPCA + 11,50% a.a.	
			Comentários: O CRI tem como lastro os recebíveis do Loteamento Recanto dos Pássaros, localizado em Guaíba (RS). O empreendimento não possui pendências de obras. Além disso, o empreendimento se encontra praticamente inteiro vendido, fatores que mitigam consideravelmente o risco de performance.

Portfólio Detalhado – Equities

Ondas Praias Resort³



Segmento:	Resort Multipropriedade
Localização:	Porto Seguro – BA
Unidades:	408
Vendas Líquidas ¹ :	376.830
Contas a Receber ¹ :	216.262
Dívida Bruta ¹ :	147.276 ²

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:

O empreendimento segue a tendência de aumento de base que vem apresentando desde o final de 2023,. No mês de agosto, foram reportadas 136 vendas líquidas positivas de cotas ao longo do mês. Atualmente o projeto tem 90,03% das cotas totais comercializadas.

Makaira Beach Resort



Segmento:	Resort Multipropriedade
Localização:	Canavieiras – BA
Unidades:	55
Vendas Líquidas ¹ :	6.230
Contas a Receber ¹ :	3.123 ⁴
Dívida Bruta ¹ :	--

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, otimizando as despesas da operação.

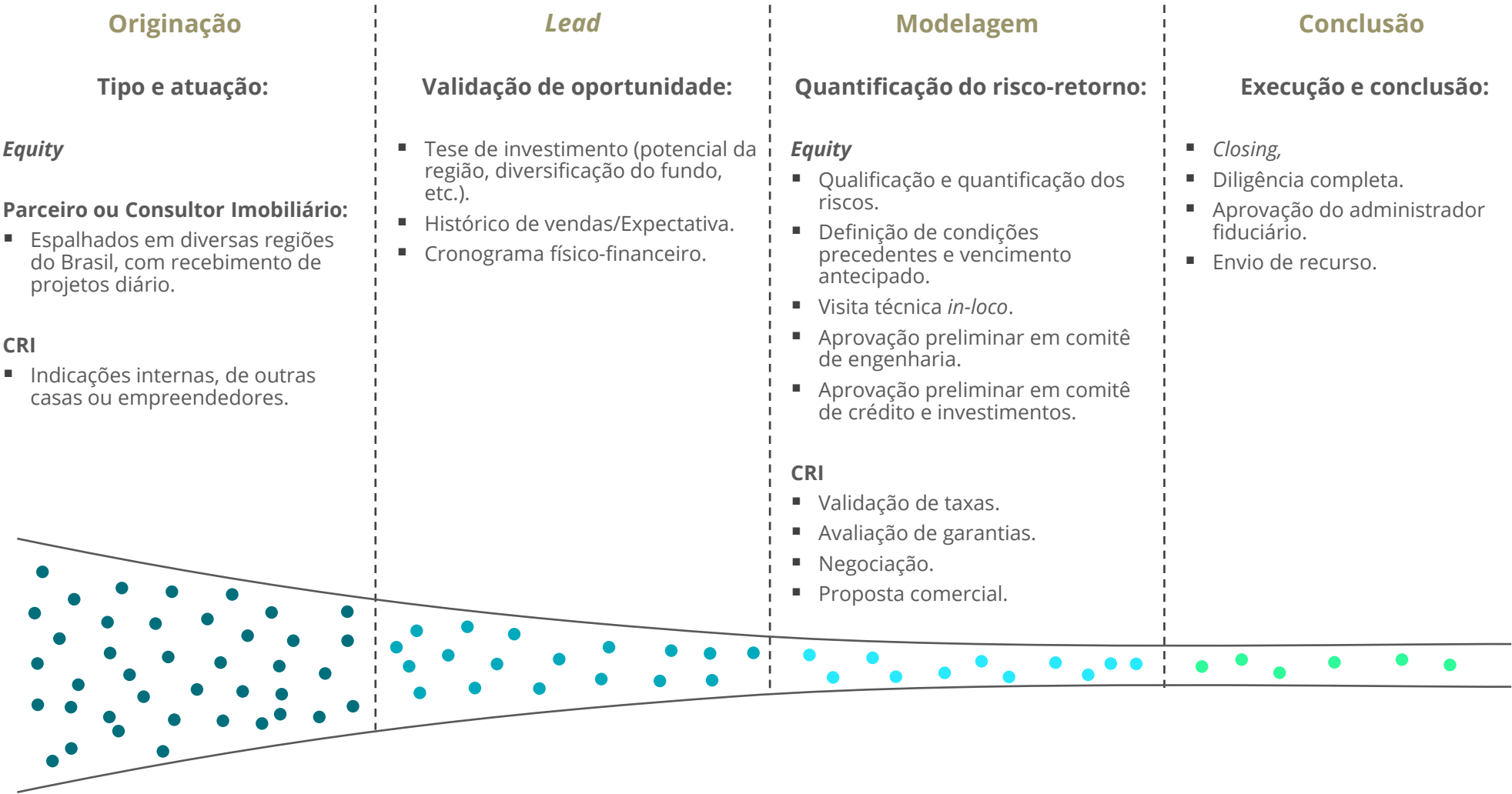
Nota:
1. Valores em milhares de reais
2. Valor referente ao CRI
3. Valores referentes a agosto/2025
4. Valor referente ao dia 22/10/2025

ANEXO - 1

MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO

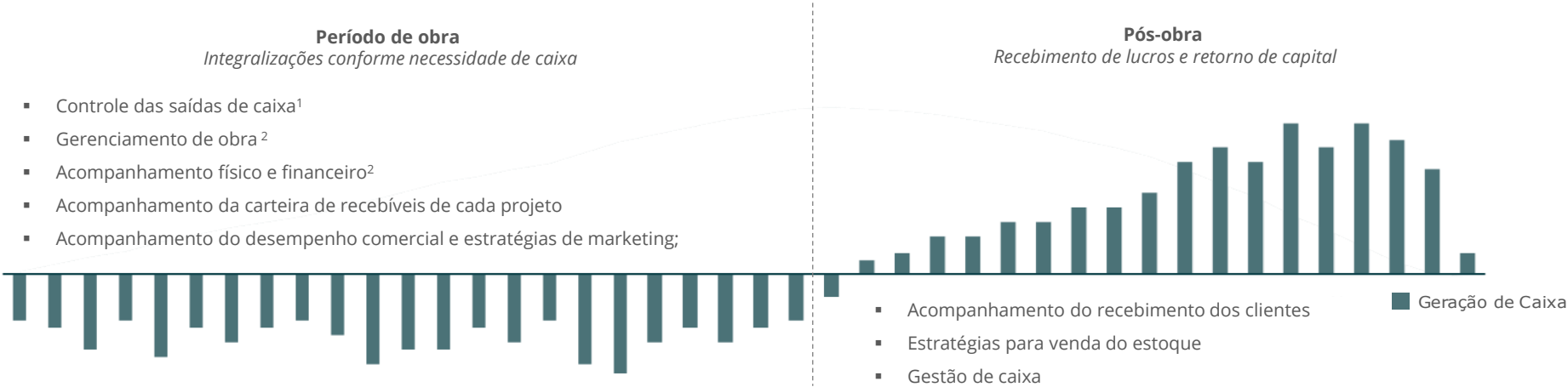


Processo de Investimento em *Equity* e CRI



Monitoramento de Performance e Riscos dos Projetos (Equity)

Tipo de monitoramento seccionado por fase do projeto

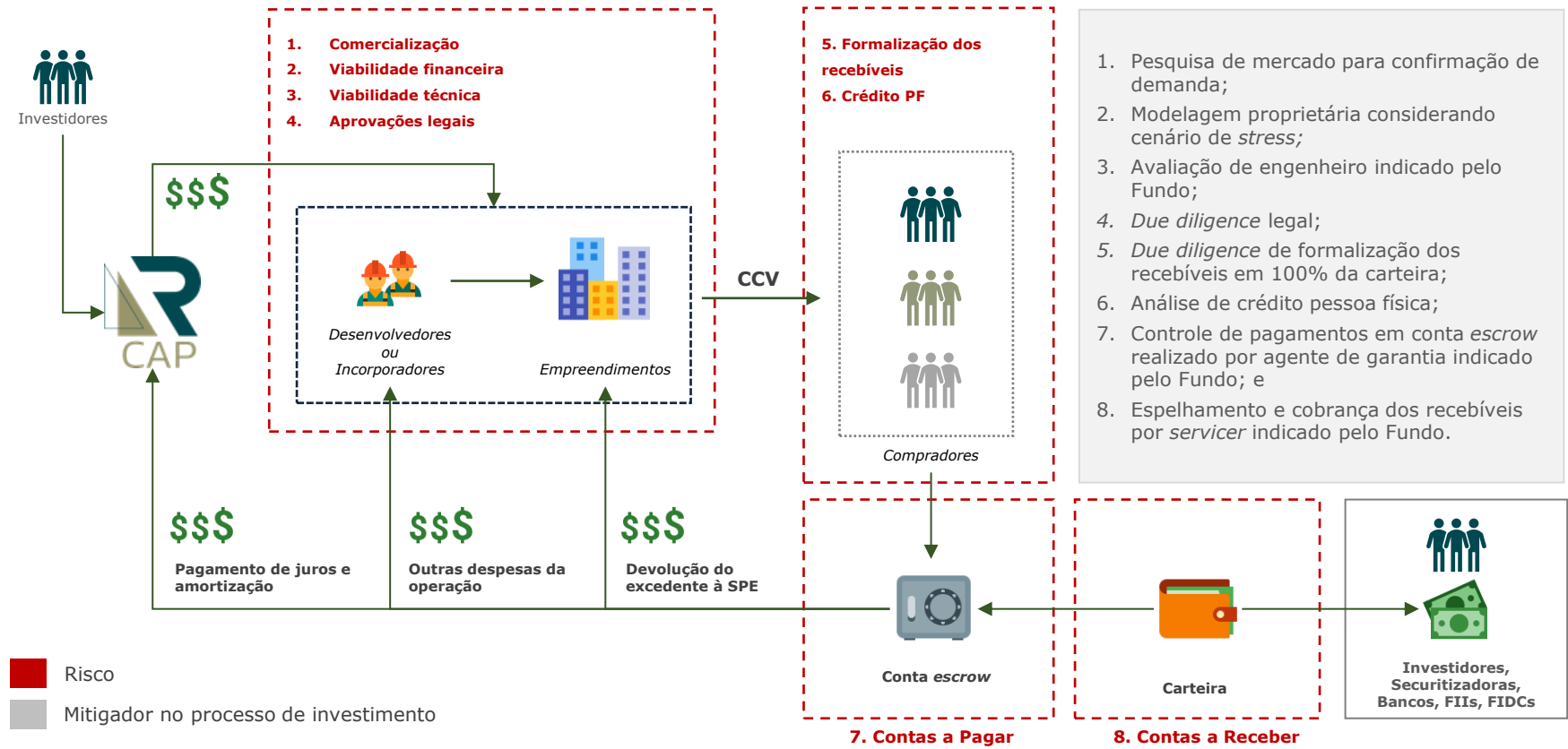


Principais indicadores monitorados

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>)

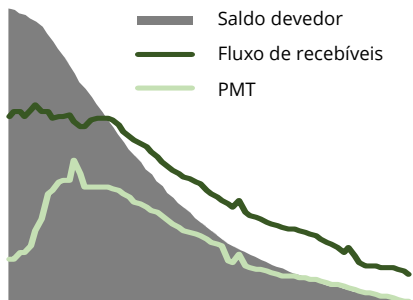
Notas:
1. Controladoria do projeto para gestão ativa do empreendimento
2. Acompanhamento do status da obra

Processo de Gestão de CRI



Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs

Evolução do Investimento



Cobertura das PMTs



Cobertura da Garantia



Principais indicadores monitorados¹

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

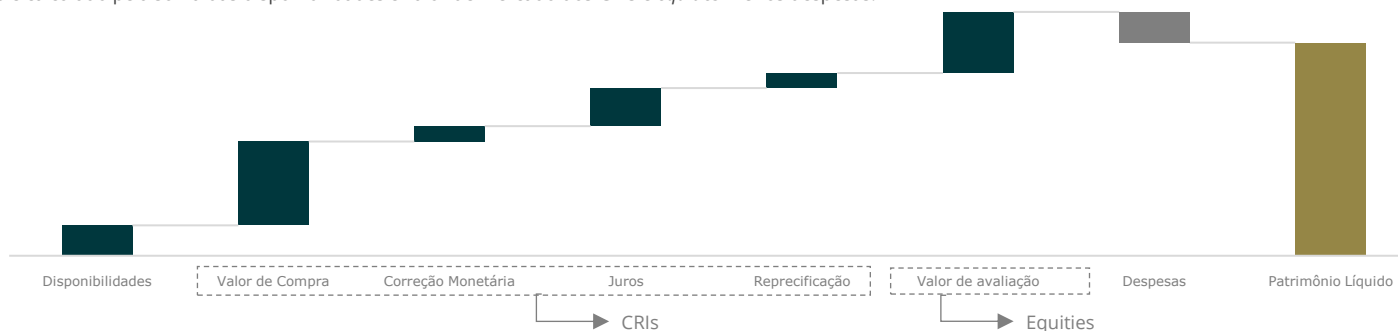
GLOSSÁRIO

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 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 da 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 DI's – 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;

• CRLs:

- **Valor de Compra:** Quantia desembolsada para a compra dos CRLs;
- **Correção Monetária:** Correção do valor nominal dos CRLs devido aos índices de inflação (IPCA ou IGP-M a depender do CRI);
- **Juros:** Receitas provenientes do cupom prefixado dos CRLs;
- **Repreificação (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 o 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/mailling> e preencher o formulário.

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

FAQ

Onde encontrar o informe de rendimentos para declaração de Imposto de Renda anual?

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

