

Março de 2023

# RELATÓRIO GERENCIAL


## TORD11 – TORDESILHAS EI FII

Cadastre-se no mailing: 

Contato:

 Rua Fidêncio Ramos, 195 – Cj. 31

 [ri@rcap-asset.com.br](mailto:ri@rcap-asset.com.br)

 +55 (11) 911.875.472

 /r-cap-asset

 /rcap.asset



## OBJETIVO DO FUNDO

Proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimentos em ativos imobiliários, auferindo rendimentos e ganhos de capital advindos destes.

## CNPJ

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\$ 438,71 milhões**

Patrimônio líquido

**107.077**

Número de cotistas

**R\$ 12,52**

Cota patrimonial em 31/03/2023

**R\$ -/cota**

Provento do período

**35.051.354,8**

Cotas emitidas

**R\$ 4,19**

Cota de mercado em 31/03/2023

## Estratégia

O Tordesilhas EI FII busca rentabilizar seu patrimônio com retornos significativamente acima da média do mercado. É um fundo oportunístico e de desenvolvimento de projetos imobiliários, que utiliza a sobra de caixa para alocar em CRIs e outros papéis de dívida, por meio de estruturas, muitas vezes, não convencionais, mas que apresentem retorno compatíveis com o risco tomado.

## Comentários do Gestor

Prezado(a) investidor(a).

O Tordesilhas EI FII não realizou distribuição de rendimentos referente ao resultado de março. Os recursos gerados foram utilizados para pagar despesas com reguladores e controladores e suprir as necessidades de capital dos atuais investimentos não performados em carteira. Dentre as movimentações de março estão aportes em *equities* e venda de 672 cotas do DVFF11 ao preço médio de R\$62,66.

Como mencionado no relatório anterior, para readequar o fluxo de caixa operacional dos ativos com o fluxo de caixa de endividamento, estão sendo negociados o *waiver* de pagamento de juros e o reperfilamento de algumas operações. Até a elaboração deste relatório, foram deliberadas as novas condições dos *CRIs Circuito de Compras* e *WAM Holding*, as demais reestruturações serão informadas assim que concluídas.

A equipe de gestão reitera que eventuais renegociações de dívida são comuns em ativos *high yield* e está monitorando de forma minuciosa a estrutura das operações e as viabilidades econômico-financeiras dos modelos de negócio, assim como suas garantias. E segue atuando para atender os melhores interesses do fundo.

Conforme Fato Relevante publicado do Serra Verde FII (SRVD11), uma decisão do TJRS do dia 23/03, permitiu ao grupo da *Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. ("GPK")* suspender por 60 dias o pagamento de CRIs. Os atos praticados pela diretoria da *GPK* não foram previamente discutidos ou comunicados aos acionistas da companhia, e por isso a RCap contratou advogados para representação na Ação Cautelar e para assegurar os interesses de seus cotistas. Conseqüentemente, no dia 30/03, o TJRS concedeu tutela antecipada parcial para suspender o trecho da decisão que fala sobre a mudança na administração, assim, com a antiga administração destituída, a *GPK* solicitou a desistência da Ação Cautelar.

A título de eventos subsequentes, no dia 2 de maio os acionistas majoritários do SRVD11 aprovaram a substituição da gestão do fundo e *(Continua na próxima página)*.

## Comentários do Gestor (Cont.)

no dia 3 de maio foram publicados os Fatos Relevantes referentes à reavaliação de investimentos do fundo, no qual observou: i) A remarcação do valor contábil da GPK, ativo do Serra Verde de acordo com a metodologia de Equivalência Patrimonial; e ii) A remarcação do SRVD11 na carteira do TORD11 de acordo com a metodologia de Valor Justo, marcado, no último dia útil de março a R\$5,40 por cota, gerando um impacto negativo contábil refletido na DRE.

### *CRI Hope:*

Buscando a readequação do fluxo de caixa dos empreendimentos, foi aprovada a reestruturação do CRI Hope em Assembleia Geral de Titulares ("[AGT](#)"). Foi concedida carência de juros e amortização por 10 meses (até dez/23). Em contrapartida, a taxa da operação foi elevada para IPCA + 10% na série sênior e IPCA + 13,34% na série subordinada. Além disso, foi incluída a possibilidade dos investidores do CRI indicarem um membro independente para o Conselho de Administração da companhia, até a quitação das obrigações garantidas.

### *CRI WAM:*

Após a observação do não pagamento das obrigações previstas, foi aprovada a reestruturação do CRI em [AGT](#), cujos principais pontos são: i) carência total de pagamento até dez/23; ii) alteração, a partir do dia 20/03/23, das remunerações para IPCA + 9,06% e IPCA + 13,06% para as séries A e B, respectivamente; iii) durante o período de carência total, caso exista saldo em caixa, após pagamento das despesas operacionais, proveniente do fluxo de caixa livre dos projetos em garantia, o recurso será direcionado para amortização extraordinária do saldo devedor, ação denominada de *full cashsweep*; e iv) indicação de membro adicional no comitê financeiro da tomadora pelos titulares dos CRI. O objetivo da reestruturação é que ajustar o fluxo de caixa do endividamento da WAM ao novo cenário atual de taxa de juros e aumento de distratos nas operações de multipropriedade.

### *CRI Brasil Parques:*

No dia 11 de maio foi realizada [AGT](#) do *CRI Brasil Parques* onde os investidores deliberaram, dentre outros assuntos, pelo: i) vencimento antecipado das operações; ii) ajuizamento de ação de execução de título executivo extrajudicial em face da *GPK*; iii) excussão das garantias; e iv) contratação do *Escritório de Advocacia Sérgio Bermudes*, escritório com ampla expertise no segmento.

Em relação aos *equities*, tradicionalmente o mês de fevereiro apresenta uma maior taxa de distrato, impactando negativamente as vendas líquidas dos projetos. Nesse sentido, o *Kawana Residence* foi o único empreendimento que apresentou vendas líquidas positivas, alcançando o percentual de 89,72% frações vendidas. No geral, os índices de inadimplência dos projetos seguiram em linha com os meses anteriores.

**Dessa forma, a redução da receita apurada em regime de caixa dos CRIs no mês de março é explicada pelo não recebimento das operações inadimplentes (CRIs GPK, EDA e Brasil Parques) e das operações cujo foram concedidos carência de pagamento (CRIs Hope, WAM Holding e Loteamento Goiás).**

Por fim, com o objetivo de refletir os atuais desafios das operações em carteira, a administradora do fundo alterou a variável do risco de não pagamento inserido nas taxas de marcação a mercado (*MtM*) das operações mencionas acima, decorrendo em um resultado contábil (apurado via regime de competência) negativo de aproximadamente R\$ 1,2 milhões no mês

## Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

- Para apuração do Resultado Caixa, considera-se as receitas e despesas transitadas pelo caixa do FII, com exceção da correção monetária de CRI's.
- Para apuração do Resultado Contábil, considera-se as receitas e despesas apropriadas segundo o regime de competência e exclui-se os efeitos da marcação a mercado dos CRIs.

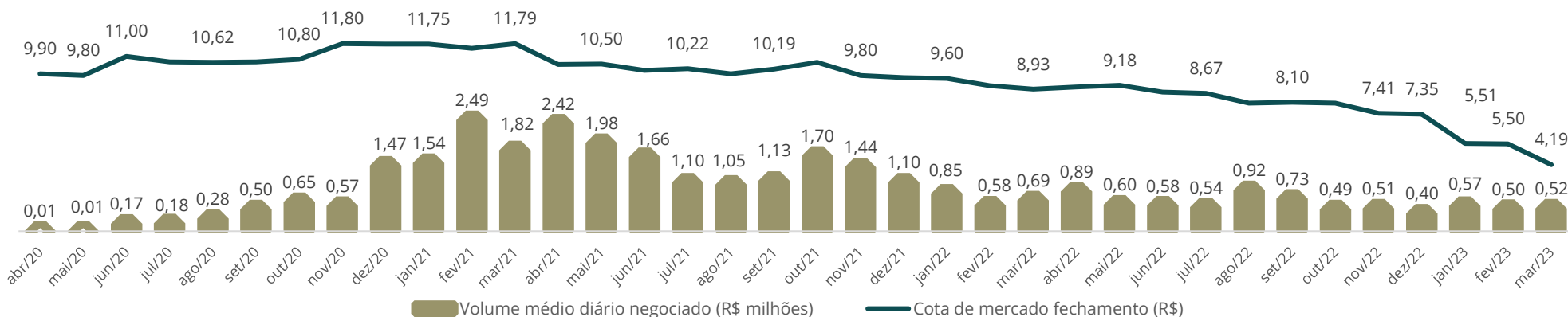
R\$ mil	mai/22	jun/22	1º S 2022	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	2º S 2022	jan/23	fev/23	mar/23
<b>REGIME DE CAIXA/FINANCEIRO</b>													
<b>Total de Receitas Caixa</b>	<b>1.070</b>	<b>909</b>	<b>29.424</b>	<b>973</b>	<b>947</b>	<b>821</b>	<b>1.011</b>	<b>971</b>	<b>856</b>	<b>5.579</b>	<b>2.914</b>	<b>389</b>	<b>61</b>
Equities	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CRIs	1.043	916	5.862	934	909	784	798	737	790	4.952	958	349	25
FII's	2	(11)	23.469	36	35	35	209	182	40	537	1.940	33	33
Outras Receitas	24	3	93	3	2	2	3	53	26	89	16	8	3
<b>Total de Despesas Caixa</b>	<b>(3.921)</b>	<b>(333)</b>	<b>(5.571)</b>	<b>(326)</b>	<b>(304)</b>	<b>(65)</b>	<b>(516)</b>	<b>(302)</b>	<b>(256)</b>	<b>(1.769)</b>	<b>(262)</b>	<b>(255)</b>	<b>(147)</b>
Despesas Controladores <sup>1</sup>	(273)	(317)	(1.825)	(296)	(285)	(54)	(504)	(254)	(240)	(1.633)	(249)	(228)	(135)
Outras Despesas <sup>2</sup>	(59)	(16)	(157)	(30)	(18)	(11)	(12)	(16)	(16)	(103)	(14)	(26)	(12)
Taxa de Performance <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IR s/ Operações FII's	(3.588)	-	(3.588)	-	-	-	-	(32)	-	(32)	-	-	-
<b>Resultado Caixa</b>	<b>(2.851)</b>	<b>575</b>	<b>23.851</b>	<b>647</b>	<b>643</b>	<b>756</b>	<b>495</b>	<b>669</b>	<b>599</b>	<b>3.809</b>	<b>2.651</b>	<b>135</b>	<b>(86)</b>
<b>Distribuição Caixa</b>	<b>(4.206)</b>	<b>(2.454)</b>	<b>(17.175)</b>	<b>(8.288)</b>	-	<b>(2.804)</b>	<b>(2.454)</b>	<b>(2.454)</b>	<b>(2.804)</b>	<b>(18.804)</b>	<b>(1.402)</b>	<b>(1.753)</b>	<b>0</b>
Var. Reserva de Lucro Caixa	(7.057)	(1.878)	6.676	(7.641)	643	(2.048)	(1.958)	(1.784)	(2.205)	(14.993)	1.402	(1.618)	(86)
<b>Reserva de Lucro Caixa Acum.</b>	<b>1.428</b>	<b>(450)</b>	<b>(450)</b>	<b>(8.091)</b>	<b>(7.448)</b>	<b>(9.496)</b>	<b>(11.454)</b>	<b>(12.888)</b>	<b>(15.444)</b>	<b>(15.444)</b>	<b>(14.195)</b>	<b>(15.813)</b>	<b>(15.899)</b>
<b>REGIME DE COMPETÊNCIA/CONTABIL</b>													
<b>Total de Receitas Contábil</b>	<b>36.590</b>	<b>1.922</b>	<b>63.180</b>	<b>1.285</b>	<b>1.501</b>	<b>665</b>	<b>2.780</b>	<b>845</b>	<b>1.140</b>	<b>8.216</b>	<b>1.635</b>	<b>1.789</b>	<b>(50.767)</b>
Equities	27.347	-	27.347	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CRIs	2.620	1.806	11.538	1.326	1.292	832	771	918	1.149	6.288	1.301	1.029	(1.211)
FII's	6.599	113	24.203	(44)	209	(169)	2.005	(126)	(35)	1.840	317	753	(49.558)
Outras Receitas	24	3	93	3	2	2	3	53	26	89	16	8	3
<b>Total de Despesas Contábil</b>	<b>(408)</b>	<b>(386)</b>	<b>(5.919)</b>	<b>(384)</b>	<b>(386)</b>	<b>(352)</b>	<b>(338)</b>	<b>(326)</b>	<b>(338)</b>	<b>(2.124)</b>	<b>(357)</b>	<b>(404)</b>	<b>(234)</b>
Despesas Controladores <sup>1</sup>	(409)	(384)	(2.315)	(373)	(391)	(350)	(335)	(324)	(336)	(2.109)	(316)	(404)	(238)
Outras Despesas <sup>2</sup>	(3)	(2)	(14)	(11)	5	(2)	(3)	(2)	(3)	(16)	(42)	-	4
Taxa de Performance <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IR s/ Operações FII's	4	-	(3.589)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Contábil</b>	<b>36.182</b>	<b>1.536</b>	<b>57.263</b>	<b>905</b>	<b>1.117</b>	<b>314</b>	<b>2.442</b>	<b>519</b>	<b>801</b>	<b>6.098</b>	<b>1.277</b>	<b>1.385</b>	<b>(51.001)</b>
<b>Distribuição Contábil</b>	<b>(2.454)</b>	<b>(8.288)</b>	<b>(22.659)</b>	-	<b>(2.804)</b>	<b>(2.454)</b>	<b>(2.454)</b>	<b>(2.804)</b>	<b>(1.402)</b>	<b>(11.918)</b>	<b>(1.753)</b>	-	-
Var. Reserva de Lucro Contábil	33.729	(6.753)	34.603	905	(1.687)	(2.140)	(11)	(2.285)	(601)	(5.819)	(475)	1.385	(51.001)
<b>Reserva de Lucro Contábil Acum.</b>	<b>152.048</b>	<b>145.296</b>	<b>145.296</b>	<b>146.201</b>	<b>144.514</b>	<b>142.374</b>	<b>142.362</b>	<b>140.077</b>	<b>139.477</b>	<b>139.477</b>	<b>139.001</b>	<b>140.396</b>	<b>89.583</b>
Distribuição contábil/cota	0,07	0,2365	0,647	-	0,08	0,07	0,07	0,08	0,04	0,340	0,05	-	-
<b>Dividend Yield Mensal <sup>4</sup></b>	<b>0,49%</b>	<b>1,65%</b>	<b>4,67%</b>	-	<b>0,57%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,49%</b>	<b>0,57%</b>	<b>0,29%</b>	<b>2,42%</b>	<b>0,36%</b>	-	-

- Incluem despesas com administração fiduciária, gestão, controladoria, custódia, e escrituração;
- Incluem despesas com reguladores (CVM, ANBIMA), taxas, impostos ou contribuições governamentais, auditores independentes e diferimentos;
- Provisionada diariamente e paga semestralmente no 15º dia útil subsequente ao fechamento do semestre;
- Calculado sobre a cota patrimonial no último dia útil do mês.

## Rentabilidade do Fundo (Últimos 12 meses)

Período	Dividendos (R\$/cota)	Dividend Yield <sup>1</sup>	Benchmark <sup>2</sup> (IPCA+4%a.a.)	% Benchmark	% Benchmark Gross-up <sup>3</sup>	% Taxa DI Gross-up <sup>3</sup>
abr/22	0,1200	1,32%	1,31%	101,2%	119,0%	187,7%
mai/22	0,0700	0,76%	1,97%	38,7%	45,6%	87,1%
jun/22	0,2365	2,70%	1,39%	194,1%	228,4%	311,4%
jul/22	-	-	0,80%	-	-	-
ago/22	0,0800	1,00%	1,03%	97,4%	114,5%	100,9%
set/22	0,0700	0,86%	(0,35%)	N/A <sup>4</sup>	N/A <sup>4</sup>	95,0%
out/22	0,0700	0,87%	(0,07%)	N/A <sup>4</sup>	N/A <sup>4</sup>	100,3%
nov/22	0,0800	1,08%	0,02%	5.176,6%	6.090,0%	124,5%
dez/22	0,0400	0,54%	0,94%	58,2%	68,5%	57,2%
jan/23	0,0500	0,91%	0,75%	120,3%	141,5%	95,3%
fev/23	-	-	0,90%	-	-	-
mar/23	-	-	1,12%	-	-	-
<b>Últ. 12 meses <sup>5</sup></b>	<b>0,8165</b>	<b>10,05%</b>	<b>9,60%</b>	<b>104,7%</b>	<b>123,1%</b>	<b>94,4%</b>

## Performance no Mercado Secundário (Desde o IPO)

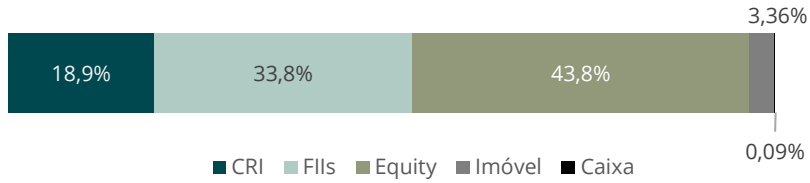


### Notas:

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

## Alocação – Carteira

### Por tipo de ativo



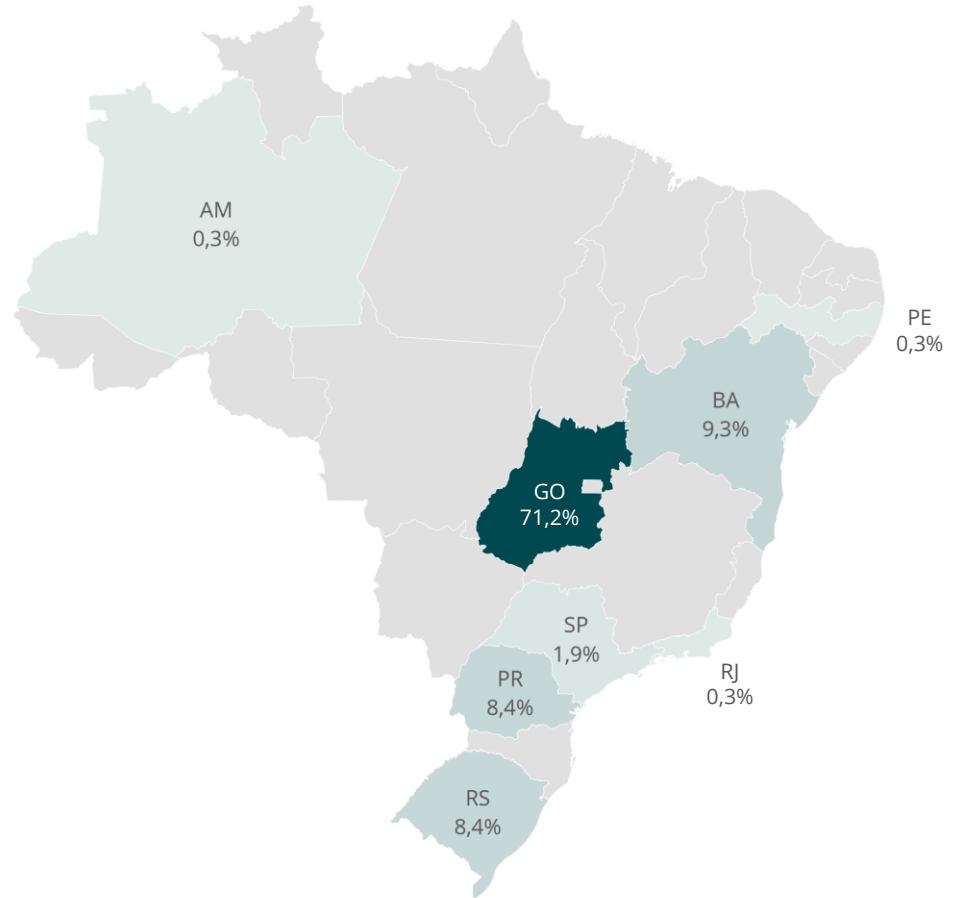
### Por setor



### Por status



### Concentração geográfica<sup>1</sup>



Nota:

1. Não considera a posição em caixa e investida no fundo DVFF11.

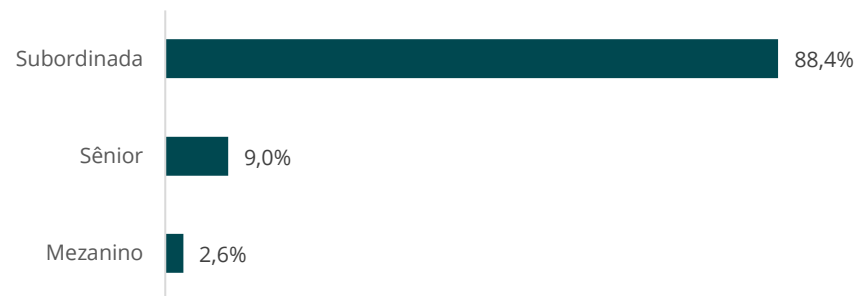
### Alocação – CRIs

Indexador	Cupom médio curva	Prazo médio	Duration médio
IGP-M	15,34% a.a.	4,6 anos	4,4 anos
IPCA	11,91% a.a.	4,8 anos	3,2 anos
Pré fixado	10,00% a.a.	14,4 anos	8,6 anos
<b>Média ponderada<sup>1</sup>:</b>	<b>12,18% a.a.</b>	<b>5,0 anos</b>	<b>3,3 anos</b>

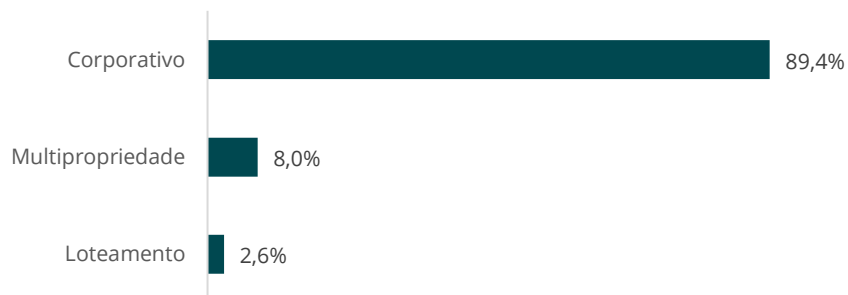
#### Por indexador <sup>1</sup>



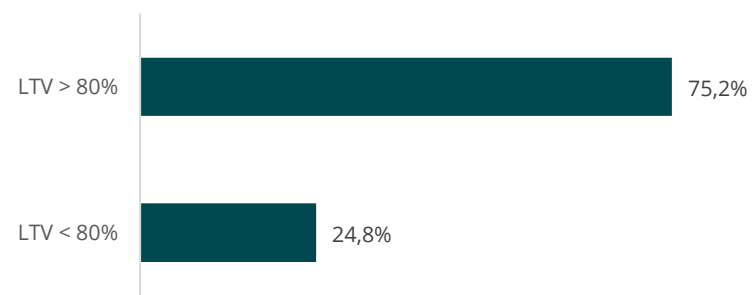
#### Por classe <sup>1</sup>



#### Por segmento <sup>1</sup>



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



Notas:

1. Ponderada pelo valor da curva.
2. Não estão inclusos os CRIs do setor corporativo.

### Portfólio – CRIs

CRI	Segm <sup>1</sup>	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration <sup>2</sup>	Obra Executada <sup>2</sup>	Vendas <sup>2</sup>	Inad. Acum. <sup>2</sup>	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Quant.	Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL	Rating <sup>4</sup>
									Atual <sup>2</sup>	Limite	Atual <sup>2</sup>	Limite					
WAM Holding	C	Sub	IPCA	13,06%	3,9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	28.743	35,88	35,54	8,10%	●
GPK	C	Sub	IPCA	11,50%	1,3	N/A	N/A	N/A	2%	150%	69%	150%	23.307	28,66	26,91	6,13%	●
Hope	C	Sr	IPCA	10,00%	5,9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.915	7,72	7,72	1,76%	●
EDA	M	Sub	IGP-M	18,00%	2,2	N/A	55%	1,4%	31%	120%	26%	120%	3.914	4,48	4,18	0,95%	●
Hope	C	Sub	IPCA	13,34%	5,4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.963	3,33	3,33	0,76%	●
Solar das Águas	M	Sub	IPCA	16,64%	1,3	100%	78%	1,5%	49%	130%	56%	120%	2.076	2,27	2,18	0,50%	●
Loteamentos Goias	L	Mez	Pré	10,00%	8,4	58%	97%	6,8%	N/A	105%	80%	110%	1.646	2,23	2,18	0,50%	●
Brasil Parques	C	Sub	IPCA	10,50%	2,2	N/A	N/A	N/A	509%	150%	206%	150%	645	0,74	0,74	0,17%	●
				<b>12,18%</b>	<b>3,3</b>									<b>85,30</b>	<b>82,79</b>	<b>18,87%</b>	

### Portfólio – Imóveis

Ativo	UF	Município	Segmento	% do Imóvel	Posição (R\$ MM)	% do PL
Apartamento Villa Jardim	AM	Manaus	Residencial	100%	0,15	0,03%

#### Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share;
2. Valores com um mês de defasagem;
3. Em relação aos preços marcados na curva dos CRIs;

4. Confira a legenda do Rating na seção Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs do Anexo I – Modelo de Operação do Fundo presente neste relatório.

### Portfólio – Fundos

Obs.: Não há incidência de taxa de gestão sobre a parcela do patrimônio líquido referente aos fundos: IC Loteamentos e Recebíveis, Lote M², SRVD11 e XB XO11.

Fundo	Tipo	Segmento	Link de Acesso ao Relatório Gerencial	Montante Investido (R\$ MM)	Quantidade de Cotas	Posição (R\$ MM)	% do PL
DVFF11 - Devant FoF	FII	Fundo de Fundos	<a href="#">Clique aqui</a>	4,64	46.447	2,91	0,66%
<b>IC Loteamentos e Recebíveis</b>	FII	Loteamento Residencial	<a href="#">Clique aqui</a>	8,47	84.662	8,56	1,95%
<b>Lote M²</b>	FII	Loteamento & Loteadoras	N/D	49,76	50.050.647	54,10	12,33%
SRVD11 - Serra Verde	FII	Economia Compartilhada	<a href="#">Clique aqui</a>	22,22	11.656.958	63,05	14,37%
XB XO11 - RCap 1810 FoF	FII	Shopping	<a href="#">Clique aqui</a>	20,50	205.000	19,62	4,47%
				<b>105,66</b>		<b>148,24</b>	<b>33,79%</b>

### Portfólio – Equities

Ativo	UF	Município	Segmento	Montante Investido (R\$ MM)	% do Empreendimento	Posição (R\$ MM)	% do PL
Kawana Residence	GO	Caldas Novas	Multipropriedade / Parque Aquático	38,38	100,00%	57,49	13,10%
Makaira Beach Resort	BA	Canavieiras	Multipropriedade	28,31	100,00%	42,44	9,67%
Ondas Praia Resort	BA	Porto Seguro	Multipropriedade	14,93	30,00%	18,71	4,26%
Resort do Lago	GO	Caldas Novas	Multipropriedade	79,19	100,00%	73,70	16,80%
				<b>160,81</b>		<b>192,34</b>	<b>43,84%</b>

### Portfólio – A receber

Objeto	UF	Segmento	Montante Investido (R\$ MM)	Valor a receber (R\$ MM)	% do PL
Venda de 9 apartamentos Villa Jardim	AM	Residencial	0,90	1,33	0,30%
Venda participação Motto by Hilton Ibira	SP	Condo-hotel	11,06	13,43	3,06%
			<b>11,96</b>	<b>14,76</b>	<b>3,36%</b>

## Portfólio Detalhado – CRIs

### WAM Holding – B

IF: 20L0505084



**Segmento:** Lazer e Turismo  
**Localização:** Múltiplas  
**Vencimento:** 20/12/2027  
**Cupom:** IPCA + 13,06% a.a.  
**Rating:** brBB+ (Austin)  
 brBB (Austin)

#### Garantias:

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

#### Carência:

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

#### Comentários:

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

### GPK – B

IF: 20H0225980; 20H0225981 e 20H0225982



**Segmento:** Lazer e Turismo  
**Localização:** Múltiplos  
**Vencimento:** 20/07/2025  
**Cupom:** IPCA + 11,50% a.a.  
**Rating:** brBB (Austin)

#### Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Fiança das pessoas físicas sócias da devedora;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da cedente;
- ✓ Aval da *Brasil Parques S.A.*; e
- ✓ Fundo de obra.

#### Carência de Amortização:

- 20H0225980: até ago/23
- 20H0225981: até ago/23
- 20H0225982: até ago/23

### 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.  
**Rating:** Em análise

#### 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 dez/23
- 21H1029306: até dez/23

#### Comentários:

A reestruturação, definida em assembleia onde participaram os investidores do CRI, deliberou, dentre alguns temas, o (a): i) carência total de pagamento até dez/23; ii) aumento das remunerações para 10%+IPCA e 13,34%+IPCA para as séries sênior e subordinada, respectivamente; e iii) indicação de membro no conselho de administração da companhia.

## Portfólio Detalhado – CRIs

### EDA – Subordinada

IF: 19J0713620



**Segmento:** Resort Multipropriedade

**Localização:** Caldas Novas - GO

**Vencimento:** 20/09/2027

**Cupom:** IGP-M + 10,00% a.a.  
IGP-M + 18,00% a.a.

**Rating:** brCCC (Austin)

#### 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:

As dificuldades da SPE hoje refletem diretamente na sala de vendas, o que desmotiva líderes, captadores e vendedores, que acabam migrando para outros projetos com produtos mais fáceis de vender. Propostas de reestruturação e negociações de *waivers* estão sendo elaboradas e esta em estudo a entrada de um novo player na venda e cobranças, buscando melhorar o posicionamento do resort.

### Solar das Águas – Subordinada

IF: 19K1139247; 19K1139248



**Segmento:** Resort Multipropriedade

**Localização:** Olímpia – SP

**Vencimento:** 20/11/2025

**Cupom:** IPCA + 16,64% a.a.

**Rating:** BrBB- (Austin)

#### Garantias:

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

#### Comentários:

Com as vendas líquida negativas no mês, houve a redução do VP da carteira elegível, cuja amplificação é devido a data de vencimento próxima do CRI, fazendo com que a maior parte do fluxo dos contratos, parcelados em aproximadamente 100 meses, fique fora do prazo da operação.

### Loteamento Goiás – Mezanino

IF: 20F0736291



**Segmento:** Loteamento

**Localização:** GO

**Vencimento:** 20/06/2037

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

**Rating:** brB (Austin)

#### Garantias:

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

#### Carência:

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

#### Comentários:

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

## Portfólio Detalhado – CRIs

### Brasil Parques – B

IF: 21H0769216



**Segmento:** Parques e Lazer

**Localização:** Múltiplos

**Vencimento:** 20/08/2026

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

**Rating:** Em Análise

**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 Amortização:**

- 21H0769216: até set/24

## Portfólio Detalhado – Equities



kawanaresidence.com.br

### Descrição

O *Kawana* é um empreendimento imobiliário de multipropriedade e parque aquático em Caldas Novas (GO). Quando finalizado, o projeto será composto por 8 blocos residenciais, 2 bangalôs e um parque aquático. O cronograma de obras foi dividido em 4 etapas: a 1ª inclui a entrega das fases do parque aquático e sala de vendas; a 2ª, composta por 3 blocos e bangalôs; a 3ª, composta por 2 blocos; e a 4ª, por 3 blocos. O produto residencial consiste em unidades habitacionais de 1 quarto com metragem de 40m² e unidades com 2 quartos com metragem entre 50 e 70m². O parque aquático conta com 35 mil m² de área, e mais de 10 atrações destinadas ao público adulto e infantil, além de restaurante e bares. A equipe de gestão do projeto realizou a reestruturação financeira da SPE responsável pela implantação do parque, o resultado foi um contrato de arrendamento entre a SPE e a operadora do parque.

### Posição e Rentabilidade

<b>Saldo Investido</b>	R\$ 38,38 MM
<b>Participação na SPE</b>	100,00%
<b>Posição no Fundo</b>	R\$ 57,49 MM
<b>% do PL do fundo</b>	11,80%
<b>Retorno Alvo Real Estimado</b>	> 13% a.a.
<b>Dividendos Recebidos (Total)</b>	R\$ 0,00 MM

### Características

Multipropriedade / Parque Aquático	Caldas Novas (GO)
Em construção	<b>M<sup>2</sup></b> 62.988 m <sup>2</sup>
UH's: 447	

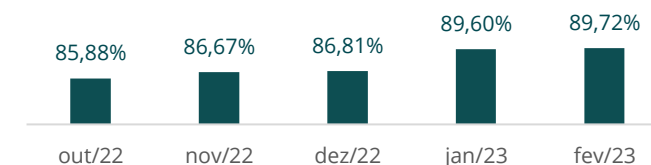
### Indicadores

	fev-23	Acumulado
<b>Vendas Líquidas (# Cotas) <sup>1</sup></b>	4	3.184
<b>Vendas Líquidas (R\$ mil)</b>	291	129.835
<b>Dívida Bruta (R\$ mil)</b>	115.638	-
<b>Contas a Receber (R\$ mil)</b>	102.180	-
<b>Custo de obra (R/P) <sup>2</sup></b>	-	44,52% ●
<b>Execução da Obra (R/P) <sup>2</sup></b>	-	44,52% ●
<b>Índice de Inadimplência (%)</b>	46,30%	3,80% ●
<b>Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)</b>	92,00%	- ●

### COMENTÁRIOS

No mês de fevereiro, o Kawana Residence registrou 4 cotas vendidas e + R\$ 291K em VGV vendido no acumulado. Com esse resultado, o percentual de frações vendidas dos blocos em construção se aproxima dos 90%. Os índices de inadimplência mensal e acumulado seguiram em linha com os meses anteriores. O Kawana Park, parque anexado ao empreendimento, vendeu um total de 7.719 ingressos no período.

### Vendas



### Obras <sup>3</sup>

	2ª Etapa	3ª Etapa	4ª Etapa
<b>Lançamento</b>	out/17		
<b>Início da Construção</b>	dez/19		
<b>Início da Operação</b>	Em análise		
<b>Unidades Habitacionais</b>	151		

Em Análise

### Imagens



#### Notas:

1. Metodologia alterada para a subtração entre vendas totais e cancelamentos totais
2. R/P: Realizado/Planejado
3. O ritmo de obras está em discussão para ser adequado ao ritmo mais conservador de desembolso de caixa, devido ao impacto inflacionário e expectativa de aumento no nível de cancelamento dos contratos

## Portfólio Detalhado – Equities



makaira.com.br





### 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. O processo de vendas de cotas foi reiniciado em Julho de 2021, após a finalização da adequação de cotas e produtos para melhor atendimento à demanda de mercado. Atualmente, o projeto conta com 55 unidades em dois blocos (fase 1). Após todas as fases de investimento (5 blocos adicionais), o projeto contará com até 167 unidades e 4 opções de acomodação para até 6 pessoas, com diferentes graus de comodidade e lazer.

### Posição e Rentabilidade

<b>Saldo Investido</b>	R\$ 28,31 MM
<b>Participação na SPE</b>	100,00%
<b>Posição no Fundo</b>	R\$ 42,44 MM
<b>% do PL do fundo</b>	8,71%
<b>Retorno Alvo Real Estimado</b>	> 14% a.a.
<b>Dividendos Recebidos (Total)</b>	R\$ 0,00 MM

### Características

 Multipropriedade	 Canavieiras (BA)
 Em construção	<b>M<sup>2</sup></b> 2.892,55 m <sup>2</sup>
 UH's - Fase 1: 55	UH's – 6 Fases: 167

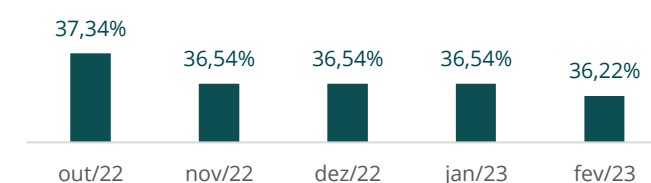
### Indicadores

	fev-23	Acumulado
<b>Vendas Líquidas (# Cotas)</b>	-2	226
<b>Vendas Líquidas (R\$ mil)</b>	-60	6.230
<b>Dívida Bruta (R\$ mil)</b>	-	-
<b>Contas a Receber (R\$ mil)</b>	4.145	-
<b>Custo de obra (R/P) <sup>2</sup></b>	-	-
<b>Execução da Obra (R/P) <sup>2</sup></b>	-	100,00% <span style="color: green;">●</span>
<b>Índice de Inadimplência (%)</b>	64,29%	10,75% <span style="color: orange;">●</span>
<b>Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)</b>	-	-

### COMENTÁRIOS

O Makaira Beach Resort apresentou uma ocupação de 27,21% no mês de fevereiro. Os índices de inadimplência mensal e acumulado atingiram, respectivamente, 64,29% e 10,75%.

### Vendas



<b>VGV Total Estimado</b>	R\$ 129,50 MM
<b>VGV Fase 1</b>	R\$ 18,17 MM
<b>Vendas Fase 1</b>	R\$ 6,66 MM

### Obras

	Fase 1
<b>Conclusão</b>	06/2021
<b>Andamento</b>	100,00%

### Imagens



## Portfólio Detalhado – Equities



[ondasresort.com.br](https://ondasresort.com.br)





### Descrição

O *Ondas Praia Resort* é um empreendimento de multipropriedade localizado em Porto Seguro, Bahia, um dos maiores centros turísticos do nordeste brasileiro. O *Ondas* conta com 484 apartamentos de 1 quarto de 45m<sup>2</sup>, estruturas de lazer como piscinas, playground e quadra poliesportiva. O empreendimento, inaugurado em abril de 2021, foi constituído em sociedade com a *WAM*. Possui pouco mais de 92% de sua carteira vendida, com prazo médio de recebimento de 91 meses, e aproximadamente 7% da carteira de cotas em estoque.

### Características

<b>Saldo Investido</b>	R\$ 14,93 MM
<b>Participação na SPE</b>	30,00%
<b>Posição no Fundo</b>	R\$ 18,71 MM
<b>% do PL do fundo</b>	3,84%
<b>Retorno Alvo Real Estimado</b>	> 14% a.a.
<b>Dividendos Recebidos (Total)</b>	R\$ 0,00 MM

### Características

 Multipropriedade	 Porto Seguro (BA)
 Em Operação	<b>M<sup>2</sup></b> 32.000 m <sup>2</sup>
 UH's: 484 de 45m <sup>2</sup>	

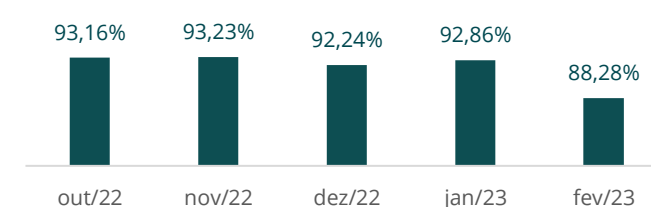
### Indicadores

	fev-23	Acumulado
<b>Vendas Líquidas (# Cotas)</b>	-471	9.071
<b>Vendas Líquidas (R\$ mil)</b>	-19.772	353.192
<b>Dívida Bruta (R\$ mil)</b>	139.825	-
<b>Contas a Receber (R\$ mil)</b>	229.265	-
<b>Custo de obra (R/P) <sup>2</sup></b>	-	-
<b>Execução da Obra (R/P) <sup>2</sup></b>	-	100% ●
<b>Índice de Inadimplência (%)</b>	28,90%	2,1% ●
<b>Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)</b>	6,93%	- ●

### COMENTÁRIOS

O Ondas Praia Resort apresentou vendas líquidas negativas em fevereiro, o que representou uma redução 5% no seu percentual de frações vendidas. O motivo desse alto número de distrato, superior ao usual, é o cancelamento compulsório de clientes inadimplentes que ocorre periodicamente. A taxa de ocupação do hotel alcançou 53,41% e o empreendimento seguiu como o 3º resort de Porto Seguro mais bem avaliado no TripAdvisor.

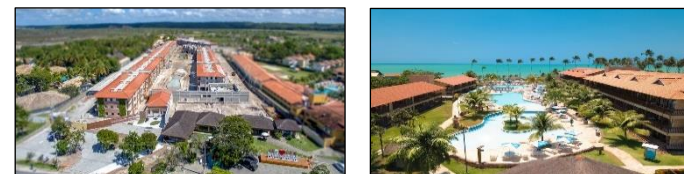
### Vendas



### Obras

<b>Lançamento</b>	12/2015
<b>Início da Construção</b>	07/2017
<b>Início da Operação</b>	04/2021

### Imagens



## Portfólio Detalhado – Equities



resortdolagocaldasnovas.com.br

### Descrição

O *Resort do Lago* é um empreendimento imobiliário de multipropriedade localizado às margens do Lago Corumbá em Caldas Novas, no estado de Goiás, município conhecido por ter uma das maiores estâncias hidrotermais do mundo. O aeroporto de Caldas Novas está localizado a 8km do Resort, que também pode ser acessado pelo Aeroporto de Goiânia, a menos de duas horas de distância. O projeto tem área total de 31.763 m<sup>2</sup> e 10.705 frações em 8 blocos, com VGV total de R\$ 599 milhões. Quatro blocos residenciais (“Fase 1”) já foram entregues, assim como o parque aquático e a respectiva infraestrutura de apoio. Os quatro blocos remanescentes possuem VGV superior a R\$ 265 milhões, e o Bloco E (“Fase 2”) está em construção, com previsão de entrega no início de 2023.

### Características

<b>Saldo Investido</b>	R\$ 79,19MM
<b>Participação na SPE</b>	100,00%
<b>Posição no Fundo</b>	R\$ 73,70 MM
<b>% do PL do fundo</b>	15,13%
<b>Retorno Alvo Real Estimado</b>	> 16% a.a.
<b>Dividendos Recebidos (Total)</b>	R\$ 0,00 MM

### Características

	Multipropriedade		Caldas Novas (GO)
	Em Construção		31.763 m <sup>2</sup>
	UH's: 445		

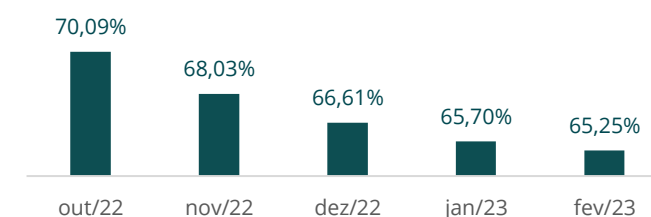
### Indicadores

	fev-23	Acumulado
<b>Vendas Líquidas (# Cotas) <sup>1</sup></b>	-25	3.639
<b>Vendas Líquidas (R\$ mil)</b>	-776	113.392
<b>Dívida Bruta (R\$ mil)</b>	54.830	-
<b>Contas a Receber (R\$ mil)</b>	59.271	-
<b>Custo de obra (R/P) <sup>2</sup></b>	-	52,18% ●
<b>Execução da Obra (R/P) <sup>2</sup></b>	-	52,18% ●
<b>Índice de Inadimplência (%)</b>	58,30%	3,00% ●
<b>Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)</b>	149,02%	- ●

### COMENTÁRIOS

O Resort do Lago apresentou vendas líquidas negativas em fevereiro, registrando -25 cotas líquidas. Os índices de distrato e de inadimplência aumentaram, mas seguiram em linha com os meses anteriores.

### Vendas – Fase 2



### Obras <sup>3</sup>

Fase 2	
<b>Início da Construção</b>	05/2021
<b>Início da Operação</b>	01/2023
<b>Andamento <sup>3</sup></b>	Em análise

### Imagens



#### Notas:

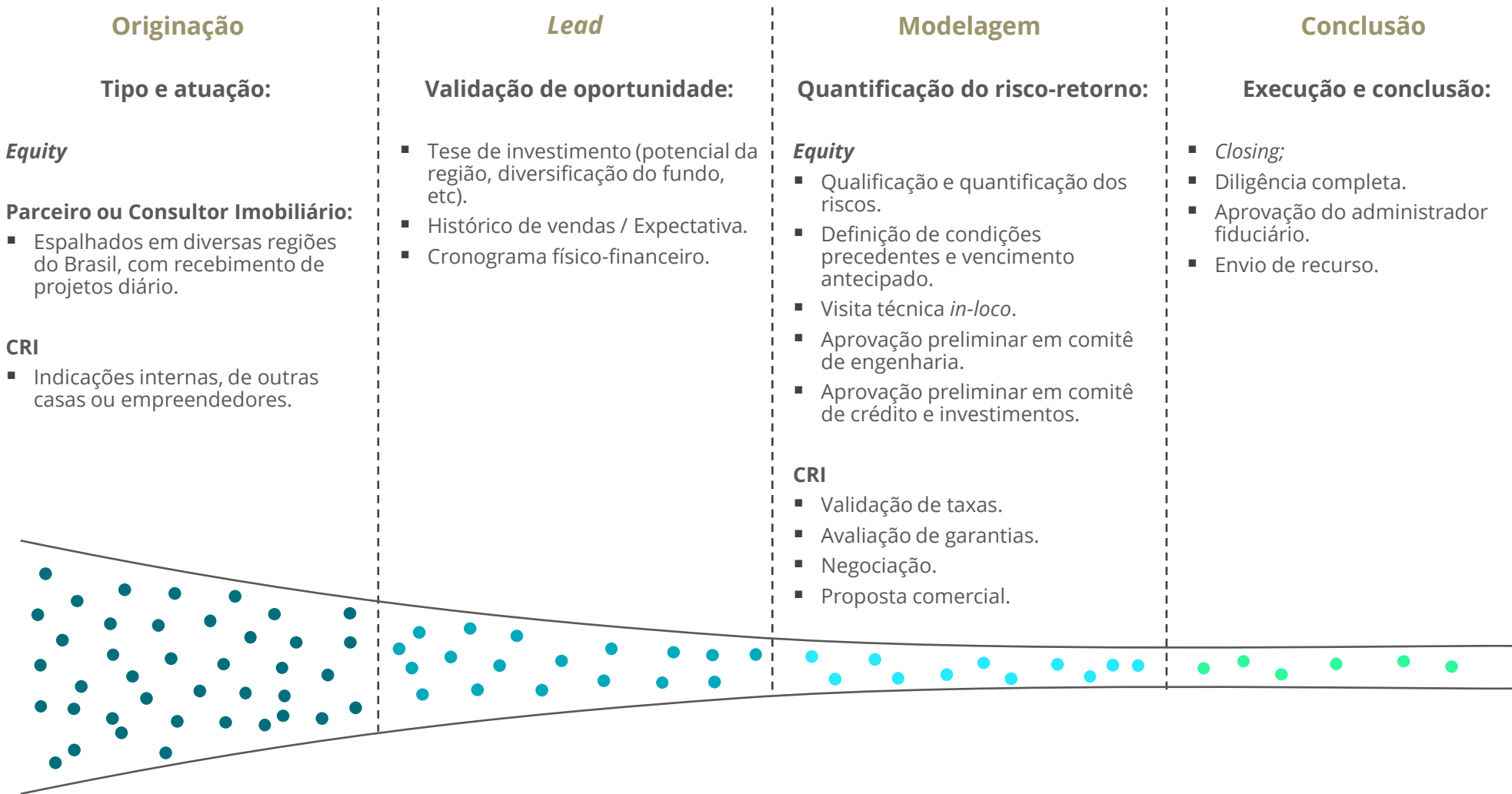
1. Metodologia alterada para a subtração entre vendas totais e cancelamentos totais
2. R/P: Realizado/Planejado
3. Cronograma está sendo remodelado e será atualizado assim que finalizado

ANEXO - 1

# MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO

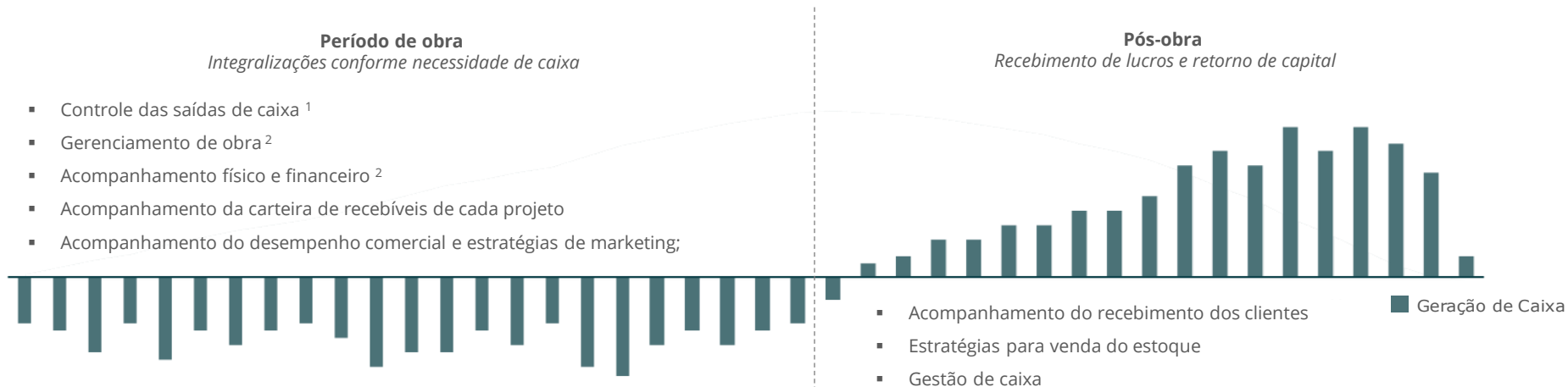


**Processo de Investimento em *Equity* e CRI**



## 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 <sup>1</sup>	Custo de obra (realizado / planejado)
Controle da evolução de obra e demais custos <sup>2</sup>	Execução da obra (realizado / planejado)

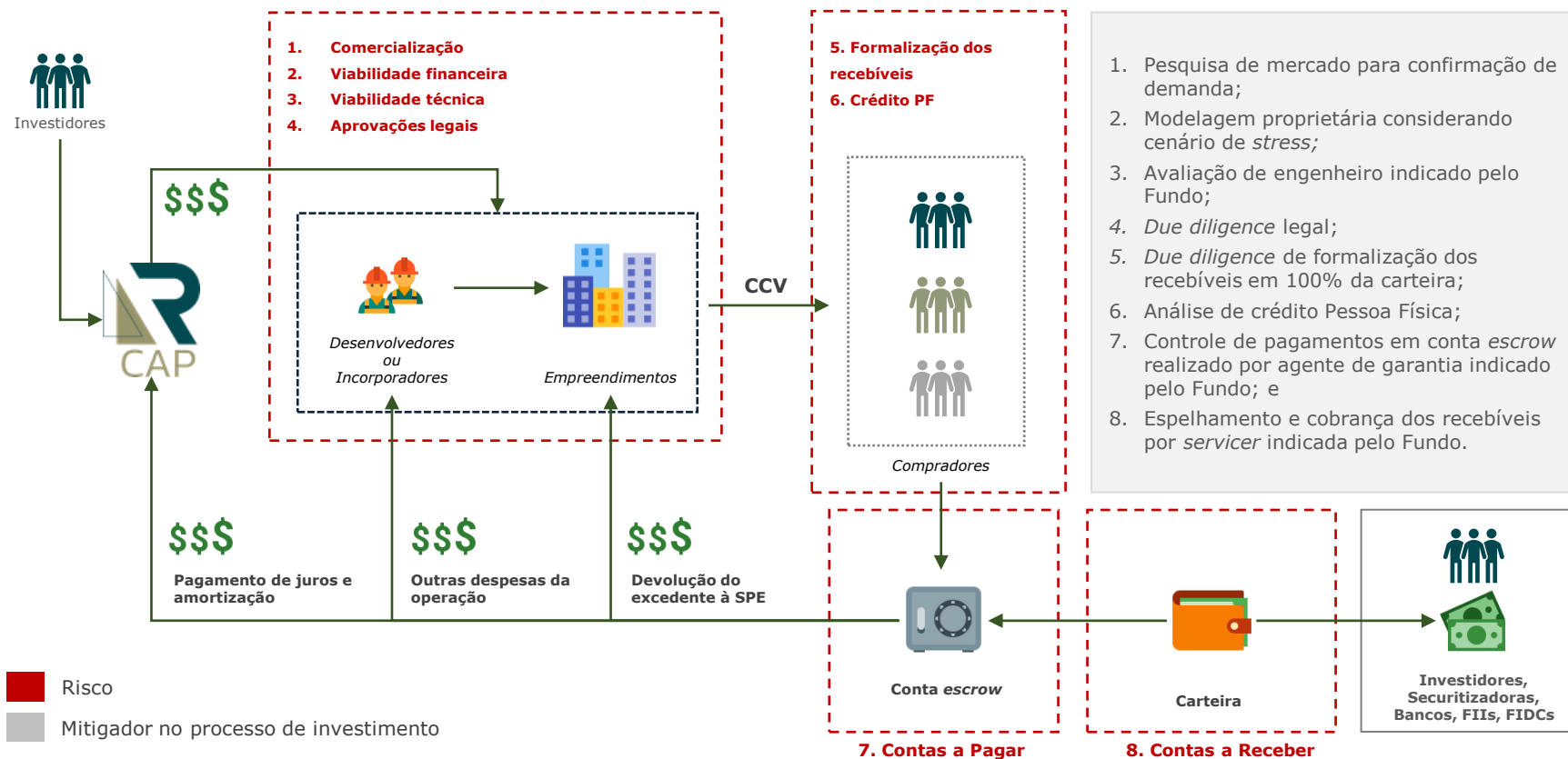
Gestão da carteira	
Processo	Indicadores de Risco
Acompanhamento da carteira de recebíveis	Vendas, índice de inadimplência ( <i>aging</i> ), Taxa de cancelamentos (distratos)

Acompanhamento Visual dos Indicadores de Risco			
● Conforme planejado/esperado  ● Requer acompanhamento mais próximo, desenho do plano de mitigação de risco  ● Implantação de plano de ação	Execução Obra	Inadimplência	Distrato
	= 100%	< 5%	< 60%
	90% < x < 100%	5% < x < 15%	60% < x < 70%
< 90%	> 15%	> 70%	

Notas:

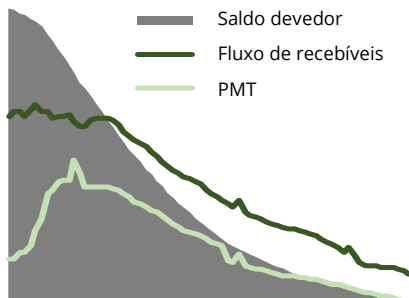
1. Controladoria do projeto para gestão ativa do empreendimento
2. Acompanhamento do status da obra

## Processo de Gestão de CRI



## Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs

### Evolução do Investimento



### Cobertura das PMTs



### Cobertura da Garantia



### Principais indicadores monitorados <sup>1</sup>

Evolução do Investimento		Acompanhamento Visual dos Indicadores de Risco
Processo	Indicador de Risco	
Fluxo financeiro	Razão do saldo devedor e razão do fluxo (PMTs), Total do faturamento esperado vs recebido (%)	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">●</span> Conforme planejado/esperado</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> Requer acompanhamento mais próximo, desenho do plano de mitigação de risco</li> <li><span style="color: red;">●</span> Implantação de plano de ação</li> </ul>
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

**Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs e Equities**

**Rating**

Baseado no desempenho dos indicadores monitorados e da avaliação interna da equipe de Risco, a Rcap emite um rating interno, que é a classificação interna de risco atribuído ao CRI ou *Equity*.

**Metodologia de cálculo**

Abaixo está a lista de indicadores considerados na avaliação de cada tipo de ativo do fundo e os valores utilizados nas suas respectivas avaliações. Para o rating final é considerado a média ponderada entre os indicadores e a avaliação discricionária do ativo, realizada pela área de risco (Notas 1, 3 e 5).

CRI					Equity				
Pontos	Inadimplência	Razão PMT	Razão Saldo Devedor	Faturamento	Pontos	Inadimplência	Execução da Obra	Distrato	Custo da Obra
5	< 5%	Enquadrada	Enquadrada	>= 100%	5	< 5%	>=100	< 60%	<= 100%
3	5% < x < 15%	Desenquadrada, mas > 100%	Desenquadrada, mas > 100%	90% < x < 100%	3	5% < x < 15%	90% < x < 100%	60% < x < 70%	100% > x > 115%
1	> 15%	< 100%	< 100%	< 90%	1	> 15%	< 90%	> 70%	> 115%

**Escala de Rating**

De acordo com a avaliação final do rating de risco, algumas ações são tomadas para que a performance do ativo permaneça dentro do esperado.

- Ativo com performance conforme planejada/esperada ou melhor
- Ativo requer acompanhamento mais próximo, discussão sobre *gaps* e possíveis ações pontuais a serem implementadas
- Ativos com problemas que requerem o desenho e implantação de plano de ação estruturado

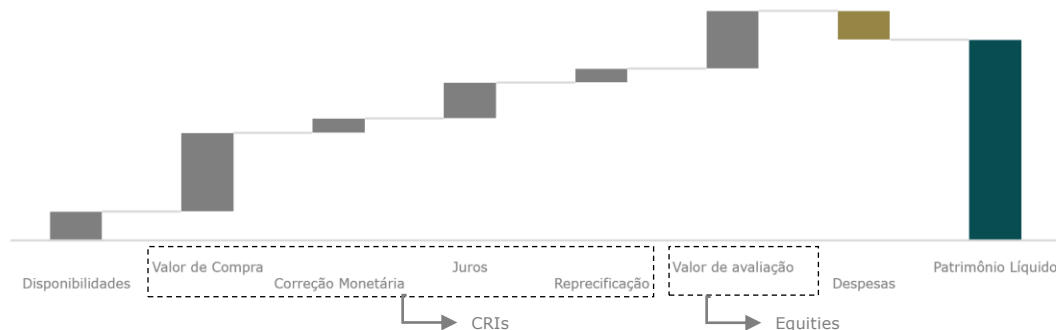
## GLOSSÁRIO

<p><b>CRI:</b> Certificado de Recebíveis Imobiliários</p>	<p><b>VG:</b> Valor Geral de Vendas</p>
<p><i>Dividend Yield:</i> Métrica de rentabilidade das distribuição de lucros (Distribuição de rendimentos / Valor da Cota)</p>	<p><i>LTV:</i> <i>Loan to Value</i> é a divisão do valor do empréstimo pelo valor do bem</p>
<p><i>Fee:</i> Taxa cobrada sobre o serviço prestado</p>	<p><i>Gross-up:</i> Cálculo que desconta o efeito de impostos em valores brutos de investimentos para chegar aos valores líquidos</p>
<p>Índice de Inadimplência: Valores Vencidos da Carteira / Valor Total da Carteira</p>	<p><i>Time-share:</i> Contrato por um período determinado para uso e gozo do bem</p>
<p>Pipeline: Portfólio de projetos (atuais, novos e suas respectivas fases)</p>	<p>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, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos</p>
<p><i>POC:</i> <i>Percentage of Completion</i> - método de cálculo para reconhecimento de receita que ocorre conforme evolução de obra.</p>	<p><i>P/VP:</i> Cota de mercado dividido pela cota patrimonial</p>
<p>Taxa de Distrato: Total de Cotas Canceladas / Total de Cotas Vendidas</p>	<p>Cota Patrimonial Calculada com base na consolidação dos balanços contábeis de cada projeto. Contabilizados pela metodologia POC, onde o lucro é reconhecido com base na relação de vendas e o avanço percentual de obra, e o estoque de terrenos e unidades são valorizados pelo valor de custo histórico.</p>
<p>Vendas Líquidas: Quantidade total de cotas de multipropriedade, <i>time-share</i> ou empreendimentos vendidos, excluindo distratos.</p>	<p>Cota Patrimonial Ajustada Calculada com base no laudo de reavaliação de valor justo no dia 02/08/2021, descontadas as distribuições de dividendos realizadas.</p>

## 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.

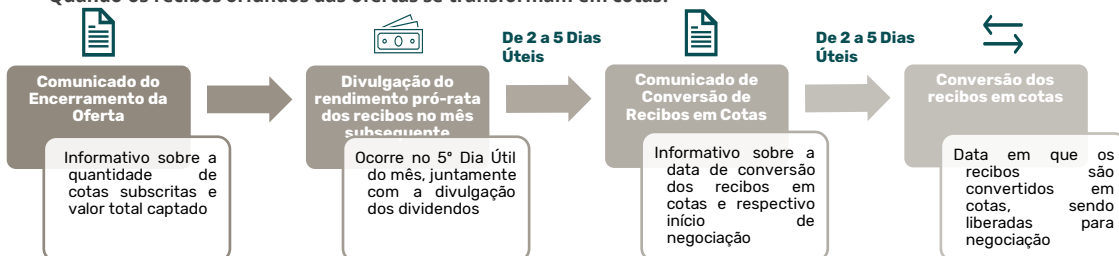
Se preferir, é possível encontrar as informações e relatórios no link [TORD11](#), do canal oficial do Fundos NET da B3.

## FAQ

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

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

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

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

## DISCLAIMER

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

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

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

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

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. 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.

