

Abril de 2023


# RELATÓRIO GERENCIAL

## VSLH11 – VERSALHES RI 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

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\$ 293,80 milhões**

Patrimônio líquido

**93.831**

Número de cotistas

**R\$ 9,84**

Cota patrimonial em 28/04/2023

**R\$ 0,03/cota**

Provento do período

**29.864.091**

Cotas emitidas

**R\$ 4,43**

Cota de mercado em 28/04/2023

## 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).

O Versalhes RI FII distribuiu R\$ 0,03/cota de dividendos referente ao resultado do mês de abril, representando um *Dividend Yield* de 0,30% sobre a cota patrimonial, encerrada a R\$ 9,84 em 28/04/2023.

Em março, não houve negociação de ativos.

A receita apurada em regime de caixa dos CRIs no mês de abril é explicada pelo não recebimento das operações inadimplentes (*CRIs GPK I, GPK II, Resort do Lago Park, Brasil Parques, Gran Viver e EDA*), concessão de carência de pagamento das operações *CRI Circuito de Compras, WAM Holding e Loteamento Goiás*, e ao fato do mês de abril apresentar apenas 18 dias úteis para apuração de juros.

Como mencionado anteriormente, foram deliberadas as novas condições dos *CRIs Circuito de Compras* e *WAM Holding*, e as demais reestruturações já seguem em discussões junto às securitizadora e respectivos devedores e serão informadas assim que concluídas.

A equipe de gestão reafirma que, com a elevação dos custos de créditos e o arrefecimento econômico regional e global, passa a ser comum renegociações de dívidas em ativos *high-yield*. A gestora está monitorando cuidadosamente a estrutura das operações e a viabilidade econômico-financeira dos modelos de negócios, bem como suas garantias, com objetivo de mitigar o impacto negativo na taxa de retorno do fundo.

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 mencionadas acima, decorrendo em um resultado contábil (apurado via regime de competência) negativo de aproximadamente R\$ 13,4 milhões no mês.

*CRI Circuito de Compras:*

Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 29 de março, o pagamento das obrigações previstas não foram honrados. A insolvência pode ser atribuída à deterioração do cenário macroeconômico que assola o poder de consumo da população, principalmente a classe popular

## Comentários do Gestor (Cont.)

que é o público alvo do empreendimento. Vale destacar que, tal impacto também ocasiona um aumento de inadimplência no pagamento dos aluguéis dos lojistas e boxistas, além dificultar celebrar novos contratos de locação. A competição com o comércio informal das ruas e de campanhas de desinformação conduzidas por grupos com interesses contrários ao bom desenvolvimento do shopping também afetam o desempenho do ativo.

A título de fato subsequente, no dia 10 de abril, foi realizada uma [Assembleia Geral de Titulares](#) ("AGT"), para deliberar a readequação do CRI. Os pontos aprovados são: i) *waiver* da decretação de vencimento antecipado por conta do não pagamento da parcela de março de 2023; ii) carência de amortização até dez/23; e iii) carência de 50% de juros até dez/23. Além disso, foi solicitada a instalação de uma nova assembleia que deliberará sobre: i) aumento nas taxas de remuneração dos CRI corresponde a 0,5% a.a. até o vencimento da operação; ii) implementação de medidas voltadas ao aperfeiçoamento da governança na administração do empreendimento.

### *CRI WAM Holding:*

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 de 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 GPK II e Brasil Parques:*

No dia 18 de abril foi realizada a [AGT](#), a fim de deliberar sobre o vencimento antecipado do *CRI GPK II*. No dia anterior à AGT, o escritório de advocacia que representa o *Grupo Gramado Parks* entrou em contato com a Securitizadora solicitando prazo para que a companhia pudesse apresentar um plano e proposta de pagamento aos detentores do CRI. Após deliberação em AGT os detentores do CRI, aprovaram por conceder o prazo solicitado até o dia 02 de maio, tendo como contrapartida, o compromisso por escrito da companhia de não realizar movimentos do ponto de vista societário/jurídico ("*Stand Still*"). O acordo fora assinado pela companhia e consistia em suspender os atos relacionados a pedidos de recuperação judicial da *Gramado Parks* e demais partes da Ação Cautelar (definida no relatório anterior).

Em nova deliberação via AGT em 02 de maio, os detentores do *CRI GPK II* se reuniram novamente a fim de colher atualizações sobre o processo de negociação entre a companhia e a securitizadora e foram informados que a companhia apresentou novo pleito de extensão de prazo para formalizar proposta de pagamento e, após deliberação pelos detentores do CRI, foi concedido uma extensão de prazo para o dia 05 de maio, mediante a formalização de novo acordo de *Stand Still*.

Visto que durante AGT de 02 de maio, foi acordado que, no caso de não formalização do *Stand Still*, nova AGT ocorreria no dia seguinte, os detentores do *CRI GPK II* se reuniram no dia 03 de maio a fim de decretar: i) vencimento antecipado das operações; ii) ajuizamento de ação de execução de título executivo extrajudicial em face da *Gramado Parks*; iii) excussão das garantias; e iv) contratação do *Escritório de Advocacia Sérgio Bermudes*, escritório com ampla expertise no segmento.

Em sequência aos eventos relatados acima, no dia 11 de maio foi realizada [AGT](#) do *CRI Brasil Parques* onde os investidores deliberaram pelo vencimento antecipado da operação.

### 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 CRIs.
- Para apuração do Resultado Contábil, considera-se as receitas e despesas apropriadas segundo o regime de competência.

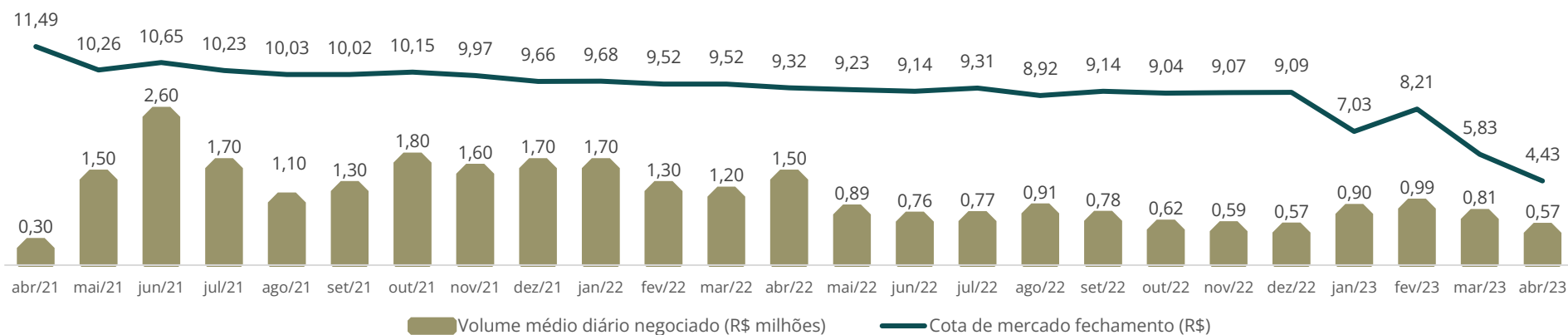
R\$ mil	mai/22	jun/22	1º S 2022	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	2º S 2022	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
<b>REGIME DE CAIXA/FINANCEIRO</b>														
<b>Total de Receitas Caixa</b>	<b>2.547</b>	<b>2.611</b>	<b>15.058</b>	<b>2.757</b>	<b>2.886</b>	<b>2.388</b>	<b>2.387</b>	<b>2.359</b>	<b>2.238</b>	<b>15.015</b>	<b>2.784</b>	<b>1.888</b>	<b>614</b>	<b>1.039</b>
CRIs	2.510	2.379	14.659	2.728	2.709	2.359	2.360	2.332	2.209	14.697	2.491	1.869	605	1.034
FII's	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	258	-	-	0
Outras Receitas	37	232	397	29	177	28	28	27	29	318	35	19	9	6
<b>Total de Despesas Caixa</b>	<b>(277)</b>	<b>(259)</b>	<b>(1.556)</b>	<b>(472)</b>	<b>(240)</b>	<b>(252)</b>	<b>(232)</b>	<b>(217)</b>	<b>(216)</b>	<b>(1.629)</b>	<b>(2.045)</b>	<b>(1.075)</b>	<b>(160)</b>	<b>(184)</b>
Despesas Controladores <sup>1</sup>	(233)	(242)	(1.316)	(220)	(219)	(233)	(214)	(204)	(202)	(1.292)	(221)	(216)	(154)	(178)
Outras Despesas <sup>2</sup>	(44)	(17)	(239)	(17)	(21)	(19)	(19)	(13)	(14)	(103)	(14)	(27)	(6)	(6)
Taxa de Performance <sup>3</sup>	-	-	-	(235)	-	-	-	-	-	(235)	(1.810)	(832)	-	-
<b>Resultado Caixa</b>	<b>2.270</b>	<b>2.352</b>	<b>13.500</b>	<b>2.285</b>	<b>2.646</b>	<b>2.136</b>	<b>2.155</b>	<b>2.143</b>	<b>2.022</b>	<b>13.387</b>	<b>739</b>	<b>813</b>	<b>454</b>	<b>855</b>
<b>Distribuição Caixa</b>	<b>(3.285)</b>	<b>(3.584)</b>	<b>(20.774)</b>	<b>(4.181)</b>	<b>(2.090)</b>	<b>(3.584)</b>	<b>(2.837)</b>	<b>(3.584)</b>	<b>(3.285)</b>	<b>(19.561)</b>	<b>(2.090)</b>	<b>(3.285)</b>	<b>(1.792)</b>	<b>(896)</b>
Var. Reserva de Lucro Caixa	(1.015)	(1.231)	(7.272)	(1.896)	556	(1.448)	(682)	(1.441)	(1.263)	(6.174)	(1.351)	(2.472)	(1.338)	(41)
<b>Reserva de Lucro Caixa Acum.</b>	<b>(15.458)</b>	<b>(16.690)</b>	<b>(16.690)</b>	<b>(18.586)</b>	<b>(18.030)</b>	<b>(19.478)</b>	<b>(20.160)</b>	<b>(21.601)</b>	<b>(22.864)</b>	<b>(22.864)</b>	<b>(24.215)</b>	<b>(26.687)</b>	<b>(28.025)</b>	<b>(28.066)</b>
<b>REGIME DE COMPETÊNCIA/CONTÁBIL</b>														
<b>Total de Receitas Contábil</b>	<b>7.138</b>	<b>5.548</b>	<b>32.248</b>	<b>4.344</b>	<b>3.757</b>	<b>3.043</b>	<b>2.977</b>	<b>2.918</b>	<b>3.783</b>	<b>20.822</b>	<b>4.174</b>	<b>3.882</b>	<b>(10.237)</b>	<b>(13.354)</b>
CRIs	6.826	4.881	30.851	4.031	3.689	2.871	2.447	2.930	3.703	19.671	4.091	3.722	(9.100)	(13.396)
FII's	-	-	-	-	(20)	(21)	471	(121)	(9)	300	-	-	(1.246)	(12)
Outras Receitas	312	667	1.397	313	87	193	59	109	88	849	83	160	109	53
<b>Total de Despesas Contábil</b>	<b>(1.217)</b>	<b>1.614</b>	<b>(1.734)</b>	<b>(247)</b>	<b>(266)</b>	<b>(886)</b>	<b>(1.725)</b>	<b>(723)</b>	<b>(271)</b>	<b>(4.118)</b>	<b>(279)</b>	<b>(219)</b>	<b>(254)</b>	<b>(154)</b>
Despesas Controladores <sup>1</sup>	(263)	(244)	(1.466)	(244)	(260)	(238)	(230)	(229)	(251)	(1.452)	(246)	(188)	(222)	(122)
Outras Despesas <sup>2</sup>	(4)	(4)	(33)	(3)	(6)	(8)	(2)	(2)	(2)	(23)	(33)	(31)	(32)	(32)
Taxa de Performance <sup>3</sup>	(950)	1.862	(235)	-	-	(640)	(1.493)	(492)	(18)	(2.643)	-	-	-	-
<b>Resultado Contábil</b>	<b>5.922</b>	<b>7.162</b>	<b>30.515</b>	<b>4.097</b>	<b>3.491</b>	<b>2.157</b>	<b>1.251</b>	<b>2.195</b>	<b>3.511</b>	<b>16.702</b>	<b>3.895</b>	<b>3.663</b>	<b>(10.491)</b>	<b>(13.508)</b>
<b>Distribuição Contábil</b>	<b>(3.584)</b>	<b>(4.181)</b>	<b>(21.383)</b>	<b>(2.090)</b>	<b>(3.584)</b>	<b>(2.837)</b>	<b>(3.584)</b>	<b>(3.285)</b>	<b>(2.090)</b>	<b>(17.470)</b>	<b>(3.285)</b>	<b>(1.792)</b>	<b>(896)</b>	<b>(896)</b>
Var. Reserva de Lucro Contábil	2.338	2.981	9.132	2.007	(93)	(680)	(2.332)	(1.090)	1.421	(768)	610	1.871	(11.387)	(14.404)
<b>Reserva de Lucro Contábil Acum.</b>	<b>15.164</b>	<b>18.144</b>	<b>18.144</b>	<b>20.160</b>	<b>20.067</b>	<b>19.387</b>	<b>17.054</b>	<b>15.964</b>	<b>17.385</b>	<b>17.385</b>	<b>17.995</b>	<b>19.866</b>	<b>8.670</b>	<b>(5.734)</b>
Distribuição contábil/cota	0,120	0,140	0,72	0,070	0,120	0,095	0,120	0,11	0,07	0,59	0,11	0,06	0,03	0,03
<b>Dividend Yield Mensal <sup>4</sup></b>	<b>1,16%</b>	<b>1,35%</b>	<b>7,07%</b>	<b>0,67%</b>	<b>1,14%</b>	<b>0,90%</b>	<b>1,14%</b>	<b>1,05%</b>	<b>0,67%</b>	<b>5,57%</b>	<b>1,05%</b>	<b>0,57%</b>	<b>0,29%</b>	<b>0,30%</b>

- Incluem despesas com administração fiduciária, gestão, controladoria, custódia, e escrituração;
- Incluem despesas com reguladores (CVM, ANBIMA), taxas, impostos ou contribuições governamentais e auditores independentes;
- 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>
mai/22	0,120	1,16%	1,97%	58,8%	69,1%	132,1%
jun/22	0,140	1,35%	1,39%	96,8%	113,8%	155,2%
jul/22	0,070	0,67%	0,80%	83,9%	98,6%	76,5%
ago/22	0,120	1,14%	1,03%	110,2%	129,6%	114,2%
set/22	0,095	0,90%	(0,35%)	N/A <sup>4</sup>	N/A <sup>4</sup>	99,5%
out/22	0,120	1,14%	(0,05%)	N/A <sup>4</sup>	N/A <sup>4</sup>	131,5%
nov/22	0,110	1,05%	0,02%	5.038,5%	5.927,6%	121,2%
dez/22	0,070	0,67%	0,94%	71,8%	84,5%	70,6%
jan/23	0,110	1,05%	0,75%	139,1%	163,6%	110,2%
fev/23	0,060	0,57%	0,90%	63,7%	75,0%	74,2%
mar/23	0,030	0,29%	0,89%	32,9%	38,7%	29,3%
abr/23	0,030	0,30%	1,12%	27,2%	31,9%	39,1%
<b>Últ. 12 meses <sup>5</sup></b>	<b>1,075</b>	<b>10,30%</b>	<b>9,41%</b>	<b>109,4%</b>	<b>128,8%</b>	<b>96,1%</b>

### Performance no Mercado Secundário (Desde o IPO)

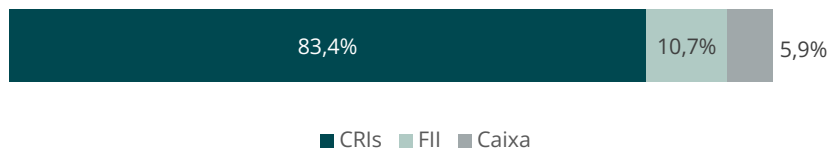


#### Notas:

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

## Alocação - Carteira

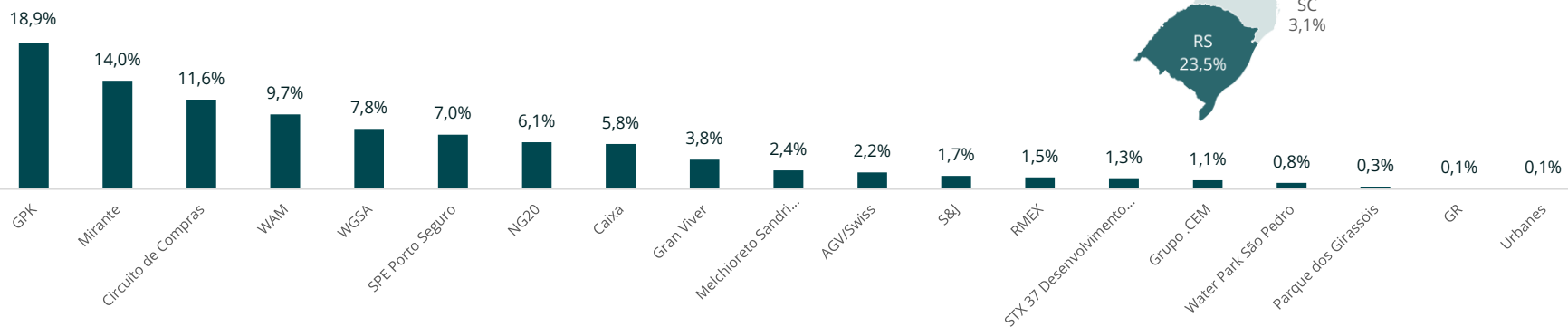
### Por tipo de ativo



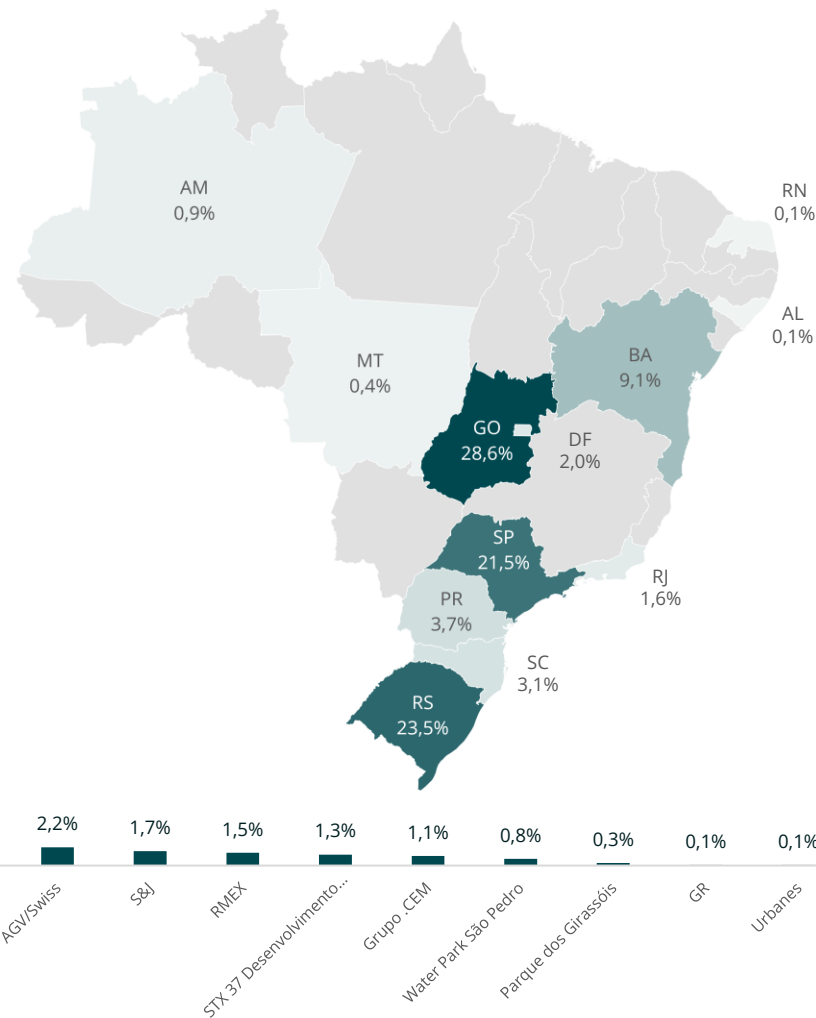
### Por setor



### Por contraparte



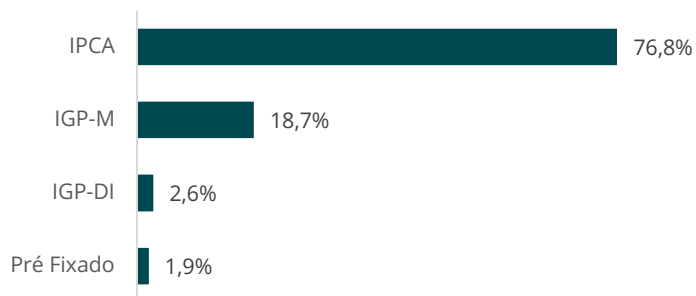
### Concentração geográfica



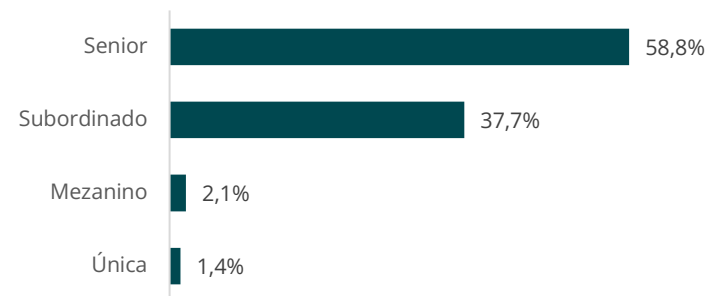
## Alocação – CRIs

Indexador	Cupom médio curva	Prazo médio	Duration médio <sup>1</sup>
IPCA	11,14% a.a.	4,3 anos	2,2 anos
IGP-M	14,64% a.a.	5,8 anos	2,0 anos
IGP-DI	8,36% a.a.	1,9 anos	0,9 anos
Pré Fixado	10,00% a.a.	14,4 anos	8,4 anos
<b>Média ponderada:</b>	<b>11,70% a.a.</b>	<b>4,7 anos</b>	<b>2,2 anos</b>

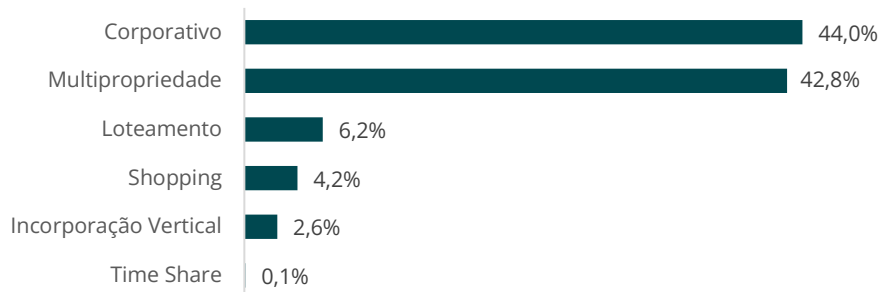
### Por indexador



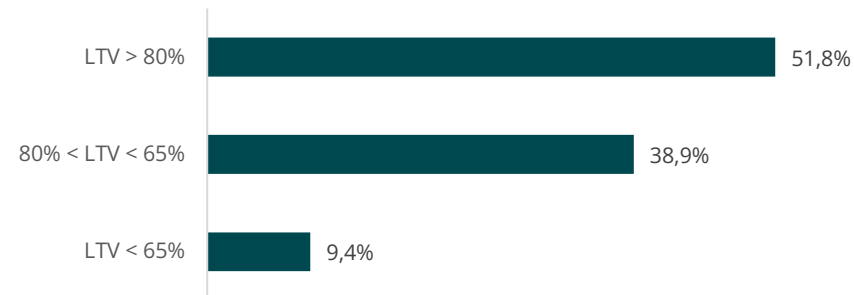
### Por classe



### Por segmento



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



Notas:

1. Valores com um mês de defasagem;
2. Não estão inclusos os CRIs do segmento 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.	Posição (R\$ MM)	% do PL	Rating <sup>3</sup>
									Atual <sup>2</sup>	Limite	Atual <sup>2</sup>	Limite				
Resort do Lago Park	M	Sr	IGP-M	13,00%	2,0	71%	32%	4,0%	43%	130%	74%	130%	32.140	34,87	11,87%	●
WAM Holding	C	Sub	IPCA	12,56%	3,9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	21.257	25,21	8,58%	●
GPK II	C	Sr	IPCA	10,00%	1,8	N/A	N/A	N/A	2%	150%	70%	150%	19.638	22,32	7,60%	●
GPK	C	Sub	IPCA	11,50%	1,3	N/A	N/A	N/A	2%	150%	69%	150%	22.135	19,58	6,66%	●
Eco Resort	M	Sr	IPCA	9,50%	2,3	N/A	86%	2,1%	113%	110%	167%	110%	16.573	15,31	5,21%	●
Solar das Águas	M	Sr	IPCA	9,50%	1,3	100%	78%	1,5%	80%	130%	87%	120%	12.685	13,75	4,68%	●
OP Resort	M	Sr	IPCA	9,00%	2,2	N/A	88%	1,8%	126%	115%	173%	115%	13.594	11,30	3,85%	●
Circuito de Compras	S	Sr	IPCA	8,00%	1,5	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10.000	10,49	3,57%	●
OP Resort	M	Sub	IPCA	15,67%	2,0	N/A	88%	1,8%	84%	115%	117%	115%	10.593	9,32	3,17%	●
Solar das Águas	M	Sub	IPCA	16,64%	1,3	100%	78%	1,5%	49%	130%	56%	120%	8.649	9,05	3,08%	●
GPK	C	Sr	IPCA	8,50%	1,2	N/A	N/A	N/A	2%	150%	69%	150%	10.091	8,77	2,98%	●
Gran Viver	C	Sr	IPCA	11,00%	4,2	N/A	82%	8,6%	129%	N/A	168%	N/A	6.000	6,71	2,28%	●
Resort do Lago Park	M	Sub	IGP-M	23,00%	1,8	71%	32%	4,0%	66%	130%	86%	130%	5.640	6,25	2,13%	●
AGV	L	Sr	IGPDI	7,25%	0,9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	111	5,30	1,81%	●
Loteamentos Goias	L	Mez	Pré	10,00%	8,4	58%	97%	6,8%	N/A	105%	80%	110%	3.774	5,04	1,72%	●
Melchiorretto	I	Sr	IPCA	8,50%	2,7	28%	87%	2,1%	893%	140%	435%	140%	5.250	4,95	1,69%	●

Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share, S = Shopping, e I = Incorporação Vertical;
2. Valores com um mês de defasagem;

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



### Portfólio – 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.	Posição (R\$ MM)	% do PL	Rating <sup>3</sup>
									Atual <sup>2</sup>	Limite	Atual <sup>2</sup>	Limite				
Gran Viver	C	Sub	IPCA	15,20%	3,8	N/A	82%	8,6%	71%	N/A	101%	N/A	4.000	4,48	1,52%	●
STX 37	C	Única	IPCA	14,00%	0,8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.500	3,77	1,28%	●
EDA	M	Sub	IGP-M	18,00%	2,2	N/A	55%	1,4%	31%	120%	26%	120%	2.910	3,18	1,08%	●
WAM Holding	C	Sr	IPCA	8,56%	1,8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.600	3,16	1,08%	●
Grupo Cem 32	L	Sr	IPCA	7,50%	2,8	N/A	95%	1,0%	166%	115%	174%	115%	3.875	2,80	0,95%	●
Brasil Parques	C	Sr	IPCA	9,25%	1,8	N/A	N/A	N/A	509%	150%	206%	150%	5.466	2,53	0,86%	●
Eco Resort	M	Sub	IPCA	14,50%	2,2	N/A	86%	2,1%	78%	110%	114%	110%	2.520	2,45	0,83%	●
Thermas São Pedro	M	Sub	IPCA	17,50%	2,2	60%	50%	1,1%	103%	115%	168%	110%	2.492	2,35	0,80%	●
Brasil Parques	C	Sub	IPCA	10,50%	2,2	N/A	N/A	N/A	509%	150%	206%	150%	4.885	2,26	0,77%	●
Melchiorretto	I	Sub	IPCA	13,60%	2,5	28%	87%	2,1%	536%	140%	296%	140%	2.250	2,12	0,72%	●
EDA	M	Sr	IGP-M	10,00%	2,4	N/A	55%	1,4%	94%	120%	65%	120%	1.176	1,23	0,42%	●
AGV	L	Sub	IGPDI	14,00%	0,9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	19	1,04	0,36%	●
União do Lago	L	Sr	IPCA	8,25%	3,9	100%	98%	6,2%	570%	130%	469%	130%	765	0,64	0,22%	●
Grupo Cem 32	L	Mez	IPCA	10,50%	2,7	N/A	95%	1,0%	135%	115%	141%	115%	677	0,50	0,17%	●
União do Lago	L	Sub	IPCA	12,08%	3,6	100%	98%	6,2%	379%	130%	321%	130%	327	0,28	0,10%	●
Wyndham	TS	Sub	IPCA	17,50%	0,5	100%	N/A	12,5%	371%	120%	895%	120%	1.314	0,27	0,09%	●

Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share, S = Shopping, e I = Incorporação Vertical;
2. Valores com um mês de defasagem;

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



### Portfólio – 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.	Posição (R\$ MM)	% do PL	Rating <sup>3</sup>
									Atual <sup>2</sup>	Limite	Atual <sup>2</sup>	Limite				
Urbanes Santa Maria	L	Sr	IPCA	9,00%	1,9	100%	89%	2,2%	192%	115%	257%	115%	202	0,13	0,04%	●
Urbanes Santa Maria	L	Sub	IPCA	11,00%	1,8	100%	89%	2,2%	142%	115%	189%	115%	166	0,11	0,04%	●
					<b>11,70%</b>	<b>2,2</b>						<b>241,57</b>	<b>82,22%</b>			

### Portfólio – Fundos

Fundo	Tipo	Segmento	Custo (R\$ MM)	Quantidade de Cotas	Posição (R\$ MM)	% do PL
Lote M <sup>2</sup>	FII	Loteamentos & Loteadoras	7,43	7.014.186	7,56	2,57%
XBXO11 – RCap 1810 FoF	FII	Shopping	24,50	245.000	23,44	7,98%
					<b>31,00</b>	<b>10,55%</b>

Clique aqui para acessar o último Relatório Gerencial do XBXO11 – R Cap 1810 FoF



**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 M<sup>2</sup> FII

#### Notas:

1. C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share, S = Shopping, e I = Incorporação Vertical;
2. Valores com um mês de defasagem;
3. Confira a legenda do Rating na seção Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs do Anexo I – Modelo de Operação do Fundo presente neste relatório.

## Portfólio 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.  
**Rating:** brB+ (Austin)  
 brB (Austin)

**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:**

O volume de recebimentos da carteira em fev-23 apresentou queda de 20% no período, se comparado com jan-23, refletindo principalmente na queda no recebimento de antecipações e nas parcelas adimplentes e em atraso. O parque já está operando normalmente. Propostas de reestruturação e negociações de *waivers* estão sendo elaboradas junto a emissora e a cedente.

### 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.  
**Rating:** brBBB+ (Austin)  
 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:**

- 20H0225977: até ago/23
- 20H0225978: até ago/23
- 20H0225980: até ago/23
- 20H0225981: até ago/23

### 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.  
**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 de Amortização:**

- 20L0504499: juros e amortização até dez/23
- 20L0505084: amortização até dez/27, juros até dez/23
- 20L0505190: 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 : 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.

## Portfólio Detalhado – CRIs

### GPK II – Única

IF: 21G0064620



**Segmento:** Lazer e Turismo  
**Localização:** Múltiplas  
**Vencimento:** 20/07/2026  
**Cupom:** IPCA + 10,00% a.a.  
**Rating:** brBBB (SR Rating)

#### 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 Amortização:

- 21G0064620: até ago/23

### Eco Resort – Sênior e Subordinada

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



**Segmento:** Resort Multipropriedade  
**Localização:** Caldas Novas - GO  
**Vencimento:** 20/07/2029  
**Cupom:** IPCA + 9,50% a.a.  
 IPCA + 14,50% a.a.  
**Rating:** brA- (SR Rating)  
 brBB+ (SR Rating)

#### 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:

As vendas aumentaram comparado ao mês anterior, sendo mais que o suficiente para equalizar o movimento de cancelamentos na carteira. Mesmo assim, o VP elegível da carteira sofreu uma redução gerando um impacto negativo na apuração da Razão de Garantia de Saldo Devedor.

### 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.  
**Rating:** BrBB+ (Austin)  
 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:

As vendas líquidas do período forma positivas. Os recebimentos apresentaram redução quando comparados ao período anterior. A redução do VP elegível é amplificada devido à proximidade do vencimento do CRI, fazendo com que a maior parte do fluxo dos contratos, parcelados em aproximadamente 100 meses, fique fora do prazo da operação.

## Portfólio Detalhado – CRIs

### OP Resort – Sênior e Subordinada

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



**Segmento:** Resort Multipropriedade  
**Localização:** BA  
**Vencimento:** 22/01/2029  
**Cupom:** IPCA + 9,00% a.a.  
 IPCA + 15,67% a.a.  
**Rating:** brA- (SR Rating)  
 brBB+ (SR Rating)

**Garantias:**

- ✓ Alienação fiduciária da cotas da cedente;
- ✓ Fiança dos sócios pessoa jurídica;
- ✓ Cessão fiduciária dos créditos atuais e futuros do empreendimento;
- ✓ Fundo de Reserva; e
- ✓ Fiança.

### Circuito de Compras – Sênior

IF: 20G0684776



**Segmento:** Shopping Center  
**Localização:** SP  
**Vencimento:** 20/06/2025  
**Cupom:** IPCA + 8,00% a.a.  
**Rating:** brA- (SR Rating)

**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 Amortização:**

- 21G0064620: até dez/23

**Comentários:**

A reestruturação, definida em assembleia onde participaram os investidores do CRI, deliberou, dentre alguns temas: i) carência de 50% de juros até dez/23; e ii) carência de amortização até dez/23. Além disso, os investidores solicitaram a instalação uma nova assembleia geral para deliberar, entre os principais assuntos: (i) aumento de 0,5% na taxa; e (ii) implementação de medidas voltadas ao aperfeiçoamento da governança na administração.

### Gran Viver II – 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.  
**Rating:** Em análise

**Garantias:**

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

## Portfólio Detalhado – CRIs

### AGV – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 13C0041672; [Sub.] 13C0041677



**Segmento:** Loteamento Residencial  
**Localização:** AM, DF e SP  
**Vencimento:** 28/02/2025  
**Cupom:** IGPDI + 7,25% a.a  
 IGPDI + 14,00% a.a  
**Rating:** brBBB+ (Austin)  
 brBB+ (Austin)

**Garantias:**

- ✓ Fiança dos garantidores;
- ✓ Alienação fiduciária dos créditos imobiliários;
- ✓ Fundo de reserva;
- ✓ Fundo de obras; e
- ✓ Créditos imobiliários adicionais ao necessário para o cumprimento das obrigações.

### 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.  
**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:**

- 21H0769214: até set/23
- 21H0769216: até set/24

### Melchiorretto – Sênior e Subordinada

IF: [Sr.] 21F1150243; [Sub.] 21F1150247



**Segmento:** Loteamento Residencial  
**Localização:** SC  
**Vencimento:** 20/07/2028  
**Cupom:** IPCA + 8,50% a.a.  
 IPCA + 13,50% a.a.  
**Rating:** Em análise

**Garantias:**

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros dos empreendimentos;
- ✓ Alienação fiduciária das ações da *Melchiorretto Sandri* e das cotas das SPEs dos empreendimentos-alvo; e
- ✓ Fiança dos sócios.

**Carência de Amortização:**

- 21F1150243: até ago/23
- 21F1150247: até ago/23

## Portfólio Detalhado – CRIs

### 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 de Amortização:

- 20F0736291: até jun/37

#### 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 IGP-M + 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.

### STX - Única

IF: 22A0896533



**Segmento:** Hotelaria  
**Localização:** RJ, DF E SP  
**Vencimento:** 20/01/2024  
**Cupom:** IPCA + 14,00% a.a.  
**Rating:** Em análise

#### Garantias:

- ✓ Aval STX Desenvolvimento Imobiliário S.A., a própria incorporadora;
- ✓ Aval ST Participações S.A., que é a holding patrimonial da STX;
- ✓ Aval STI Gestão de Empreendimentos S.A., empresa responsável pela gestão dos projetos;
- ✓ Promessa de alienação fiduciária de 10 unidades da STX SPE 25 Desenvolvimento Imobiliário S.A; e
- ✓ Alienação fiduciária do terreno.

#### Carência de Amortização:

- 22A0896533: até jan/24

### 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.  
**Rating:** brB- (Austin)  
 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 está em estudo a entrada de um novo player na venda e cobranças, buscando melhorar o posicionamento do resort.

## 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.  
**Rating:** brA- (Austin)  
 brBBB- (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 CRI; e
- ✓ Fundo de obras.

### Thermas São Pedro – Subordinada

IF: 21J0856224



**Segmento:** Resort Multipropriedade  
**Localização:** SP  
**Vencimento:** 20/04/2029  
**Cupom:** IPCA + 17,50% a.a.  
**Rating:** brBB (SR Rating)

#### Garantias:

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

### 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.  
**Rating:** brA- (Austin)  
 brBB+ (Austin)

#### 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.

## Portfólio Detalhado – CRIs

### Wyndham – Subordinada

IF: 20H0206728



**Segmento:** Time Share  
**Localização:** Múltiplos  
**Vencimento:** 20/07/2024  
**Cupom:** IPCA + 17,50% a.a.  
**Rating:** brB (Austin)

#### Garantias:

- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- ✓ Aval das pessoas jurídicas 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.

### 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.  
**Rating:** brA- (SR Rating)  
 brBB+ (SR Rating)

#### Garantias:

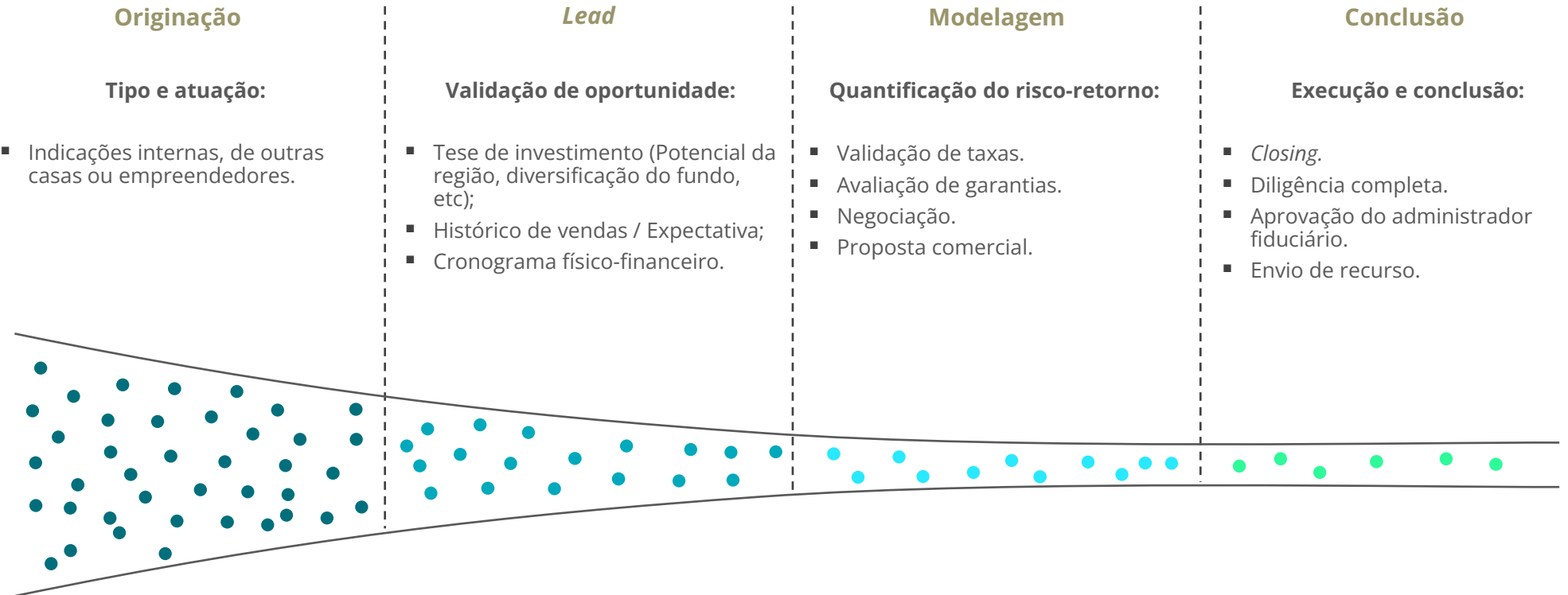
- ✓ Fiança dos sócios pessoas físicas;
- ✓ Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras dos empreendimentos;
- ✓ Alienação fiduciária das unidades do empreendimento *Bauhaus*;
- ✓ Alienação fiduciária da matrícula mãe dos empreendimentos *Cidade Universitária* e *Schons*;
- ✓ Fundo de reserva (2 PMTs); e
- ✓ Fundo de obras.

ANEXO - 1

# MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



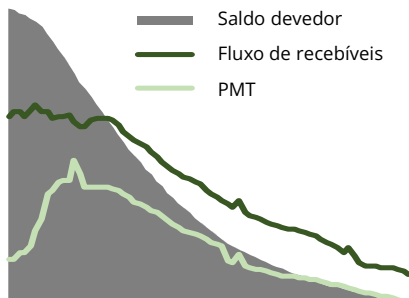
**Processo de Escolha de Projetos (CRI)**





**Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs**

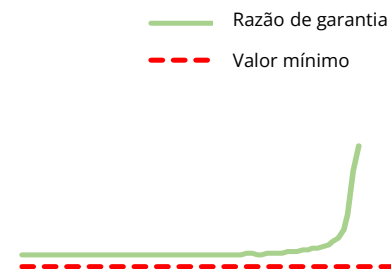
**Evolução do Investimento**



**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 (%)	<p><span style="color: green;">●</span> Conforme planejado/esperado</p> <p><span style="color: yellow;">●</span> Requer acompanhamento mais próximo, desenho do plano de mitigação de risco</p> <p><span style="color: red;">●</span> Implantação de plano de ação</p>
Acompanhamento do Ativo		
Processo	Indicadores de Risco	
Status do empreendimento	Obras, vendas, índice de inadimplência ( <i>aging</i> ), LTV	

Nota:

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

**Monitoramento de Performance e Riscos dos CRIs**

**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.

**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**

Pontos	Inadimplência	Razão PMT	Razão Saldo Devedor	Faturamento
5	< 5%	Enquadrada	Enquadrada	>= 100%
3	5% < x < 15%	Desenquadrada, mas > 100%	Desenquadrada, mas > 100%	90% < x < 100%
1	> 15%	< 100%	< 100%	< 90%

**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**

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários

UH: Unidade Habitacional

*Dividend Yield:* Métrica de rentabilidade das distribuição de lucros (Distribuição de rendimentos / Valor da Cota)

Vendas Líquidas: Quantidade de total de cotas vendidas excluindo cancelamentos

*Fee:* Taxa cobrada sobre o serviço prestado

VGv: Valor Geral de Vendas

Índice de Inadimplência: Valores Vencidos da Carteira / Valor Total da Carteira

YoY: *Year over Year* ("Comparação do ano atual contra o ano anterior")

Pipeline: Portfólio de projetos (atuais, novos e suas respectivas fases)

*Gross-up:* Cálculo que desconta o efeito de impostos em valores brutos de investimentos para chegar aos valores líquidos

*POC:* *Percentage of Completion* - método de cálculo para reconhecimento de receita que ocorre conforme evolução de obra.

*Timeshare:* Contrato por um período determinado para uso e gozo do bem

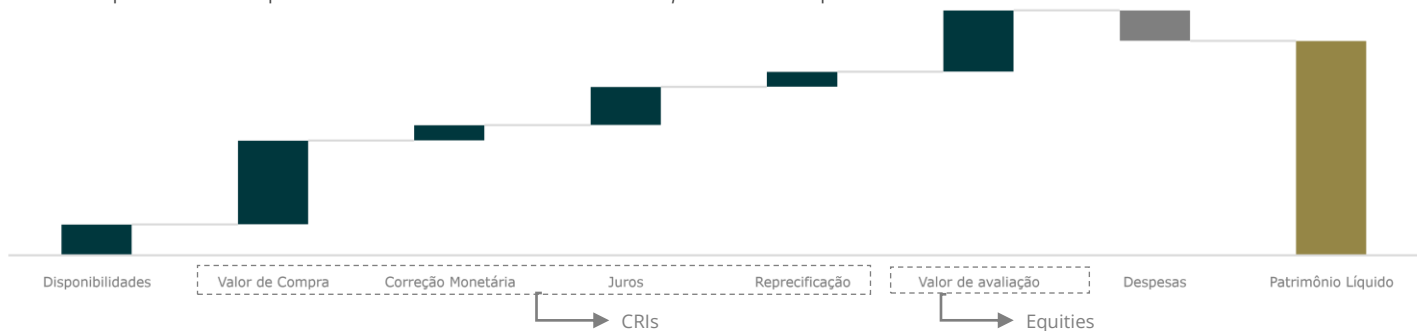
Taxa de Distrato: Total de Cotas Canceladas / Total de Cotas Vendidas

Taxa DI: Taxa média diária dos DI – 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.

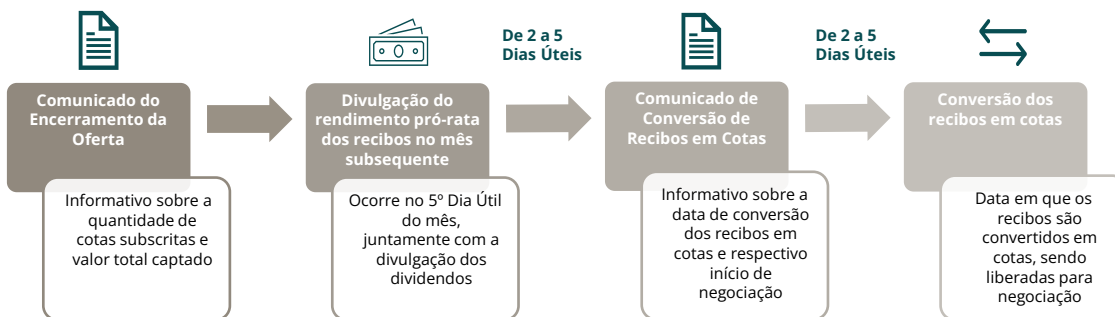
Se preferir, é possível encontrar as informações e relatórios no link [VSLH11](#), do canal oficial do Fundos NET da B3.

## FAQ

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

1. Acesse o [portal.vortex.com.br](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 [relacionamento@vortex.com.br](mailto: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"):

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

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.

