

RELATÓRIO GERENCIAL

Fevereiro, 2021

VERSALHES RI FII

HECTARE
CAPITAL



Palavra do Gestor

Prezado investidor,

Obrigado por prestigiar o primeiro Relatório Gerencial do Fundo de Investimento Imobiliário Versalhes Recebíveis Imobiliários.

O Versalhes é um fundo de papéis com lastro imobiliário (CRI) que busca investir em oportunidades com assimetria entre risco e retorno. De forma oportunística, avalia desde participação em *Equities* como investimento em outros fundos imobiliários que possuam estratégias complementares aos investimentos de CRI, limitando-se a 33% do patrimônio líquido.

A primeira oferta do Versalhes foi de R\$120 milhões, incluindo 20% do montante adicional, em oferta primária para investidores profissionais.

A captação foi feita em 4 tranches sendo a primeira em 08/01/21 e a última em 26/02/2021. Do montante captado, 98,5% foi alocado em fevereiro.

O destaque de integralização do mês é a aquisição do *CRI Gran Viver*, sênior e subordinada, que foi negociada com 21% e 65% de desconto do preço na curva, respectivamente, resultando um cupom ajustado de IPCA+11,39% a.a. e IPCA+30% a.a. A equipe de Gestão está negociando com a empresa melhores condições de garantia e formato de pagamento.

O portfólio atual possui 76,2% de seus ativos indexados ao IPCA e 22,3% ao IGP-M, enquanto a subordinação está com 52,2% de sênior, 2,1% de mezanino e 45,7% de subordinada. A alocação gera um cupom mensal ponderado de 11,96% mais o índice de inflação.

Para a primeira distribuição mensal, o Fundo pagou R\$920 mil, divididos *pro-rata temporis* de acordo com a permanência do cotista no Fundo.

A cota VSLH11, integralizada em 08/01 recebeu R\$0,123, com *Dividend Yield* de 1,17% sobre a cota patrimonial de 26/02/2021 (R\$10,52). O recibo VSLH13 de 27/01 recebeu R\$0,075971/cota, *Dividend Yield* de 0,72%. O recibo VSLH14 de 08/02 recebeu R\$0,047029/cota, *Dividend Yield* de 0,45% e, por fim, o recibo VSLH15 de 26/02 recebeu R\$0,003618/cota, *Dividend Yield* de 0,03%.

O custo de captação foi de R\$1,89 milhões o qual representa 1,58% da oferta total mais o montante adicional.

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.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo aplica seus recursos em ativos exclusivamente com lastro imobiliário: respeitando o mínimo de 67% de seu patrimônio líquido em CRIs, e até 33% em demais ativos imobiliários.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 119.314.572,93

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (DESDE O INÍCIO)

R\$ 74.647.232,11

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

08/01/2021

CNPJ

36.244.015/0001-42

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtx DTVM

CUSTODIANTE

Vórtx DTVM

AUDITOR

TBD

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Escalonado, de acordo com o patrimônio líquido: De 1,00% a.a. até 0,80% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder o IPCA + 4% a.a.

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: Híbrido | Gestão: Ativa

INFORMAÇÕES PARA DIVIDENDOS

Data de elegibilidade do recebimento

Detentor de cotas no fechamento do 5º dia útil subsequente ao término do período de apuração.

Data de divulgação

No 5º dia útil subsequente ao término do referido período de apuração.

Data de pagamento

No 10º dia útil subsequente ao término do referido período de apuração.

NEGOCIAÇÃO

As cotas do fundo são negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

TRIBUTAÇÃO

Pessoa física

Rendimentos distribuídos aos cotistas são isentos e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%.

Pessoa jurídica

Rendimentos distribuídos aos cotistas e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%.

LINK PARA DOCUMENTOS DIVULGADOS

Clique aqui: [VSLH <fnet.bmfbovespa.com.br>](https://vslh.fnet.bmfbovespa.com.br)

Contato:

tord@hectarecapital.com.br
Rua Fidêncio Ramos, 195 – Cj. 71 | (11) 3564-1011



Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

R\$	2021
Resultado Investimentos	995.619,97
Resultado de Equities	0,00
Resultado de CRIs	975.133,53
Resultado de Fundos	0,00
Resultado de Fundos de Liquidez	20.486,44
Despesas	-69.242,71
Resultado Caixa	926.377,26
Ajustes Contábeis	317.426,53
Equity	0,00
CRI	317.426,53
Fundos	0,00
Resultado Contábil	1.243.803,79
Distribuição de Rendimentos	919.591,41
% Distribuído/Resultado Caixa	99,27%

 Distribuição de Rendimentos

Ativo	VSLH11	VSLH13	VSLH14	VSLH15
Distribuição por Cota (R\$)	0,123000	0,075971	0,047029	0,003618
Dividend Yield Mensal ¹	1,17%	0,72%	0,45%	0,03%

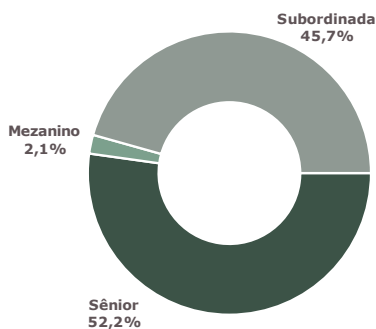
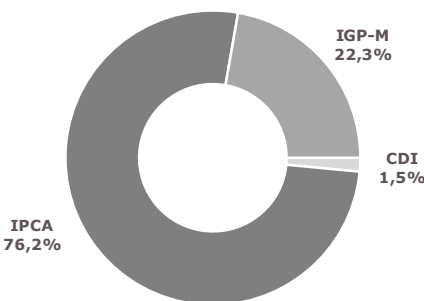
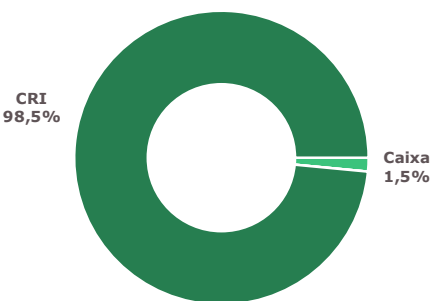
1) Sobre a cota patrimonial.

 Alocação

Tipo de Ativo

Indexador

Subordinação



 Portfólio

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

GPK – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/07/2025
Remuneração	IPCA+8,50% a.a. IPCA+11,50% a.a.
Rating	brBBB+ brBB
Localização (UF)	Múltiplos



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades dos empreendimentos da Gramado Parks. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias da devedora; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iv. Aval da Brasil Parques S.A.; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 150% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 250% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

Gran Viver – Sênior e Subordinada

Vencimento	05/09/2028
Remuneração	IPCA+11,39% a.a. IPCA+30,00% a.a.
Rating	brB brCCC
Localização (UF)	MG



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos empreendimentos da loteadora Gran Viver. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária de certos recebíveis de titularidade da Companhia e de SPes; ii. Fiança e coobrigação das principais pessoas físicas e jurídicas sócias e administradores da devedora; iii. Alienação Fiduciária das ações das fiduciante e empresas controladas; iv. Fundo de Liquidez; e v. Fundo de obra.

2) Inadimplência acumulada do lastro da operação, com um mês de defasagem.

CRI's – Certificados de Recebíveis Imobiliários

WAM Holding – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/12/2027
Remuneração	IPCA+8,56% a.a. IPCA+12,56% a.a.
Rating	-
Localização (UF)	Múltiplos



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades dos empreendimentos da WAM Holding. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária da receita das Empresas do Grupo, dos Recebíveis atuais e futuros de um empreendimento, excedente mensal de sete empreendimentos performados e de mais sete novos empreendimentos; ii. Fiança das principais pessoas físicas e jurídicas sócias e administradores da devedora; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente e empresas controladas; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) do CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 125% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI até o 36º mês, 150% a partir do 37º mês e até o 60º mês e 500% a partir do 61º mês.

EDA – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/09/2027
Remuneração	IGP-M+10,00% a.a. IGP-M+18,00% a.a.
Rating	brB- brCCC
Localização (UF)	GO



A operação é lastreada em Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") emitidas pela RMEX Construtora e Incorporadora SPE LTDA. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e das vendas futuras; ii. Fiança dos sócios pessoas físicas em empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das quotas do contratante; iv. Alienação Fiduciária do empreendimento; v. Fundo de Reserva no valor de duas parcelas de pagamento (PMT) de cada liquidação do CRI; e vi. Fundo de despesa. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% entre os recursos recebidos na conta arrecadadora no mês anterior de referência vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs saldo devedor dos CRIs.

Ferrasa – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/07/2025
Remuneração	IGP-M+12,40% a.a. IGP-M+20,17% a.a.
Rating	brBBB+ brBB
Localização (UF)	SP



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Hot Beach Suites, localizado em Olímpia - SP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

Resort do Lago Park– Sênior e Subordinada

Vencimento	20/02/2029
Remuneração	IGP-M+13,00% a.a. IGP-M+23,00% a.a.
Rating	brBB- brB+
Localização (UF)	GO



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Resort do Lago Park, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança e coobrigação das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

2) Inadimplência acumulada do lastro da operação, com um mês de defasagem.

CRI's – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Solar das Águas – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/12/2025
Remuneração	IGP-M+9,50% a.a. IGP-M+16,64% a.a.
Rating	brBB+ brBB-
Localização (UF)	SP



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades de Solar das Águas Park Resort, localizado em Olímpia - SP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI's.

União do Lago – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/11/2031
Remuneração	IPCA+8,25% a.a. IPCA+12,08% a.a.
Rating	-
Localização (UF)	MG



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Parque dos Girassóis, localizado em Campo Novo do Parecis. Conta com as garantias: i. Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos da comercialização das unidades do Empreendimento (créditos não elegíveis e de vendas futuras); ii. Alienação Fiduciária da totalidade das quotas da desenvolvedora do Empreendimento; e iii. Fiança, dos sócios pessoas físicas da desenvolvedora do Empreendimento. Conta ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI's.

Reserva Ville– Sênior

Vencimento	20/11/2026
Remuneração	IGP-M+12,68% a.a.
Rating	brBB+
Localização (UF)	GO



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Residencial Reserva Ville, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 145% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI's.

Recanto das Flores – Subordinada

Vencimento	20/08/2029
Remuneração	IGP-M+13,00% a.a.
Rating	brBB-
Localização (UF)	CE



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Recanto Das Flores localizado em Maracanaú - CE. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de companhia; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI's.

2) Inadimplência acumulada do lastro da operação, com um mês de defasagem.

CRI's – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Loteamento Goiás – Mezanino

Vencimento	20/12/2032
Remuneração	IGP-M+13,00% a.a.
Rating	-
Localização (UF)	GO



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes de 10 empreendimentos localizados no estado de Goiás. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Alienação Fiduciária das unidades dadas pelos respectivos compradores para a operação; iii. Fundo de Reserva no valor de 2 PMTs; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 105% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI's.

Bourbon – Subordinada

Vencimento	20/07/2024
Remuneração	IGP-M+16,70% a.a.
Rating	-
Localização (UF)	PR e SP



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Hotel Bourbon Atibaia, localizados em Foz de Iguaçu e Atibaia. As garantias da operação são: i. Coobrigação; ii. Cessão fiduciária de créditos; iii. Alienação fiduciária de cotas iv. Aval nas CCB'S; e v. Fundo de reserva. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI's.

Carvalho – Subordinada

Vencimento	20/11/2026
Remuneração	IGP-M+16,15% a.a.
Rating	brB
Localização (UF)	PB



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Loteamento do Portal Cariri, localizado em Patos (PB) e Pocinhos (PB). As garantias da operação são: i. Coobrigação; ii. Alienação Fiduciária de Imóvel; iii. Cessão Fiduciária de Créditos iv. Alienação Fiduciária de Quotas; v. Fundo de reserva; vi. Fundo de Obra e; vii. Fundo de despesas. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI's

Circuito de Compras – Sênior

Vencimento	20/06/2025
Remuneração	IPCA+8,00% a.a.
Rating	-
Localização (UF)	SP



A operação é lastreada nos contratos atípicos de venda do direito de uso das lojas e boxes e nos contratos de locação das lojas, restaurantes e da operação do estacionamento do Shopping Popular Circuito de Compras localizado no Brás em São Paulo - SP. As garantias da operação são: i. Alienação de 90% das ações da Devedora; ii. Seguro performance da obra cobrindo 30% do valor residual da obra; iii. Cessão fiduciária da conta vinculada dos recebíveis do empreendimento; iv. Cessão fiduciária dos créditos decorrentes dos contratos atípicos de promessa de cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento comercial; v. Fundo Reserva Esta operação, contará também com a cessão de recebíveis de aluguel das lojas além do pagamento de luvas pela concessão do estacionamento.

2) Inadimplência acumulada do lastro da operação, com um mês de defasagem.

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

São Pedro – Sênior

Vencimento	21/09/2026
Remuneração	IGP-M+12,00% a.a.
Rating	-
Localização (UF)	SP



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Thermas de São Pedro, localizado em São Pedro - SP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

Buona Vitta– Sênior

Vencimento	20/05/2025
Remuneração	IPCA+9,5% a.a.
Rating	brBB
Localização (UF)	RS



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Gramado Buona Vitta Resort SPA, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

Resumo

CRI	Segmento	Subordinação	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration	Inadimplência Acum. ²	Valor de Mercado (R\$ MM)	Concentração
Bourbon	Time Share	Subordinada	IGP-M	16,70%	1,20	24,3%	0,20	0,17%
Buona Vitta	Resort de Cotas/Fractional	Sênior	IPCA	9,50%	2,39	1,4%	7,20	6,12%
Carvalho	Loteamento Residencial	Subordinada	IGP-M	16,15%	3,40	3,8%	0,11	0,09%
Circuito das Compras	Shopping	Subordinada	IGP-M	8,00%	2,40	7,3%	10,36	8,81%
EDA	Resort de Cotas/Fractional	Subordinada	IGP-M	18,00%	3,10	1,3%	1,19	1,01%
EDA	Resort de Cotas/Fractional	Sênior	IGP-M	10,00%	3,70	1,3%	0,83	0,71%
Ferrasa	Resort de Cotas/Fractional	Subordinada	IGP-M	20,17%	1,60	8,7%	1,77	1,50%
Ferrasa	Resort de Cotas/Fractional	Sênior	IGP-M	12,40%	1,80	8,7%	4,12	3,50%
GPK	Corporativo	Subordinada	IPCA	11,50%	2,95	N/A	14,14	12,03%
GPK	Corporativo	Sênior	IPCA	8,50%	2,72	N/A	5,06	4,30%
GPK	Corporativo	Subordinada	IPCA	11,50%	2,95	N/A	11,27	9,59%
Gran Viver	Loteamento	Sênior	IPCA	11,39%	3,31	N/D	8,97	7,63%
Gran Viver	Loteamento	Subordinada	IPCA	30,00%	3,26	N/D	4,37	3,72%
Loteamentos Goiás	Loteamento	Mezanino	IGP-M	13,00%	4,01	3,4%	2,52	2,14%
Recanto das Flores	Loteamento Residencial	Subordinada	IGP-M	13,00%	2,92	2,6%	0,75	0,64%
Reserva Ville	Loteamento Residencial	Sênior	IGP-M	12,68%	2,53	4,1%	0,20	0,17%
Resort do Lago Park	Resort de Cotas/Fractional	Subordinada	IGP-M	23,00%	2,41	1,9%	1,20	1,02%
Resort do Lago Park	Resort de Cotas/Fractional	Sênior	IGP-M	13,00%	2,68	1,9%	8,50	7,23%
São Pedro	Multipropriedade	Sênior	IGP-M	12,00%	2,38	3,4%	2,03	1,73%
Solar das Águas	Resort de Cotas/Fractional	Subordinada	IGP-M	16,64%	2,30	4,9%	1,11	0,94%
Solar das Águas	Resort de Cotas/Fractional	Sênior	IGP-M	9,50%	2,50	4,9%	2,05	1,74%
União Do Lago	Loteamento	Subordinada	IPCA	12,08%	3,26	N/D	3,23	2,75%
União Do Lago	Loteamento	Sênior	IPCA	8,25%	3,42	N/D	7,81	6,65%
WAM Holding	Corporativo	Sênior	IPCA	8,56%	4,10	N/A	4,23	3,60%
WAM Holding	Corporativo	Subordinada	IPCA	12,56%	4,10	N/A	9,81	8,35%
WAM Holding	Corporativo	Subordinada	IPCA	12,56%	4,10	N/A	4,51	3,84%
				11,96%	3,04		117,53	

2) Inadimplência acumulada do lastro da operação, com um mês de defasagem.

Material meramente informativo destinado a 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.