

RELATÓRIO GERENCIAL

Junho, 2021

TORDESILHAS EI FII

HECTARE
CAPITAL

Palavra do Gestor

Prezado(a) investidor(a),

Em junho, o Tordesilhas EI FII pagou R\$0,082/cota em dividendos. O *Dividend Yield* foi de 0,78% sobre a cota patrimonial que encerrou a R\$10,52 em 30/06/21.

Chegamos à marca de 71.449 cotistas, com um aumento de 14,0% em relação ao mês anterior. A liquidez média diária foi R\$ 1,66 milhões/dia, uma queda de 16,0% comparada ao mês anterior.

Dentre as movimentações de junho estão: i) venda total do *CRI RLP Sênior*; ii) venda parcial do *CRI GPK Sênior*; iii) compra do *CRI Recanto das Flores Subordinada*; iv) compra do *CRI Solar das Águas Subordinada*; v) compra do *CRI EDA Subordinada*; vi) compra do *CRI União do Lago Subordinada*; vii) compra do *CRI WAM Subordinada*; viii) compra do *CRI Buona Vitta Sênior*; ix) compra do *CRI GVI Sênior*; x) aporte no fundo Devant Fundo de Fundos (DVFF11); xi) aporte no fundo RCAP 1810 e; xii) aportes em *equities* e fundos em carteira.

A carteira do TORD11, até o final de junho, está composta por 34,2% de CRIs, 30,6% de *equities*, 22,6% de FIIs e 12,6% em caixa. Do patrimônio alocado em CRIs, 61,83% estão indexados ao IPCA, 38,17% ao IGP-M e a taxa ponderada média sobre o saldo devedor é de 12,65% a.a. mais o índice de inflação.

Neste período, todos ativos cumpriram com suas obrigações. Adicionalmente, ocorreu o pré-pagamento do *CRI Buona Vitta Sênior*. Como consequência, o Fundo recebeu os valores da multa equivalente a 2,0% do saldo devedor da operação.

Com a expectativa da alta da inflação desde janeiro, a curva de juros de curto e médio prazo tem subido, impactando negativamente na marcação a mercado dos fundos imobiliários. A equipe de gestão considera que a versão final poderá diferir bastante da versão apresentada, de modo que, no entanto, independentemente do desfecho, ela manterá a tese de investimento buscando proporcionar aos cotistas rendimentos condizentes com o risco do Fundo. Com relação aos ativos, os indicadores atuais mostram que há boa perspectiva para o segundo semestre de 2021.

Durante o mês, foi apresentado ao Congresso, o texto inicial da segunda fase da reforma tributária, que entre alguns pontos, propõe a taxação das distribuições dos fundos imobiliários. A equipe de gestão considera que a versão final poderá diferir bastante da versão apresentada, no entanto, independentemente do desfecho, ela manterá a tese de investimento buscando proporcionar aos cotistas rendimentos condizentes com o risco do Fundo. Com relação aos ativos, os indicadores atuais mostram que há boa perspectiva para o segundo semestre de 2021.

Com a flexibilização das medidas de isolamento, foi possível observar uma melhora substancial das vendas dos empreendimentos em junho. Em algumas praças, como Olímpia/SP e Gramado/RS o aumento em relação ao mês anterior foi de 20%, o que intensifica a expectativa de melhora dos indicadores das operações nos próximos meses.

O Ondas Praia Resort entrou em seu 3º mês de operação em junho e prossegue com a reestruturação financeira da SPE Porto Seguro, a ser finalizada em agosto de 2021. A retomada das vendas e obtenção de receitas adicionais com o arrendamento das áreas comerciais do Resort ganharam tração.

As obras do primeiro bloco de multipropriedade do Makaia Beach foram finalizadas em junho e serão inauguradas em julho. A sala de vendas também será reativada em julho e isso, associado à retomada da movimentação turística, deverá contribuir para o impulsionamento dos resultados do projeto no segundo semestre do ano.

As obras da fase 2 do Resort do Lago, iniciadas no fim do mês de maio, prosseguem e devem contribuir para alavancar as vendas. A previsão de entrega do Bloco E é final de 2022.

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

R\$	jun/21	2021
Resultado Investimentos	3.209.510,13	14.920.268,22
Resultado de Equities	850.000,00	850.000,00
Resultado de CRIs	2.163.883,73	13.662.755,32
Juros	1.210.803,02	7.954.365,47
Correção Monetária	484.654,25	2.425.931,96
Multa Pré-Pagamento	37.915,53	37.915,53
Negociação	430.510,92	3.244.542,37
Resultado de Fundos	26,00	400,40
Resultado de Fundos de Liquidez	195.600,40	407.112,49
Despesas	(396.635,13)	(1.402.616,26)
Resultado Caixa	2.812.875,00	13.517.651,96
Ajustes Contábeis	177.115,70	7.327.303,32
Equity	140.452,86	6.573.237,63
CRI	217.012,55	1.144.596,49
Fundos	(180.349,71)	(390.530,80)
Resultado Contábil	2.989.990,70	20.844.955,28
Distribuição de Rendimentos	2.874.211,09	13.510.925,88
% Distribuído/Resultado Caixa		99,95%

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: renda fixa crédito privado, fundos e ações ou cotas de empreendimentos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 368.897.889,28

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (ÚLTIMOS 12 MESES)

R\$ 150.732.225,54

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

30/08/2019

CNPJ

30.230.870/0001-18

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtx DTVM

CUSTODIANTE

Vórtx DTVM

ÚLTIMO AUDITOR

Ernst & Young Auditores Independentes S/S.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Escalonado, de acordo com o valor de mercado: De 1,5% a.a. até 0,95% 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: [TORD <fnet.bmfbovespa.com.br>](http://tord<fnet.bmfbovespa.com.br>)

Contato:

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

Distribuição de Rendimentos

Ativo	TORD11
Distribuição por Cota (R\$)	0,082
Dividend Yield Mensal ¹	0,78%

Rendimentos Mensais (Últimos 12 Meses)

Data	Valor Cota Patrimonial (R\$)	Rendimento por Cota (R\$)	Dividend Yield ¹	Dividend Yield Gross-Up	Dividend Yield Gross-Up Benchmark ² %	Benchmark ² no Período
jul/20	9,90	0,08	0,81%	0,95%	490,27%	0,19%
ago/20	9,94	0,11	1,10%	1,29%	802,93%	0,16%
set/20	10,00	0,09	0,94%	1,10%	702,76%	0,16%
out/20	10,56	0,16	1,50%	1,76%	1124,26%	0,16%
nov/20	10,51	0,19	1,79%	2,10%	1405,51%	0,15%
dez/20	10,46	0,10	0,97%	1,14%	67,23%	1,70%
jan/21	10,61	0,16	1,51%	1,77%	315,43%	0,56%
fev/21	10,41	0,12	1,15%	1,36%	118,69%	1,14%
mar/21	10,27	0,06	0,58%	0,69%	53,19%	1,29%
abr/21	10,41	0,10	0,96%	1,13%	181,50%	0,62%
mai/21	10,62	0,07	0,66%	0,78%	66,86%	1,16%
Jun/21	10,52	0,08	0,78%	0,92%	106,70%	0,86%
Acumulado	-	1,32	12,75%	15,00%	-	-

Performance no Mercado Secundário (TORD11)

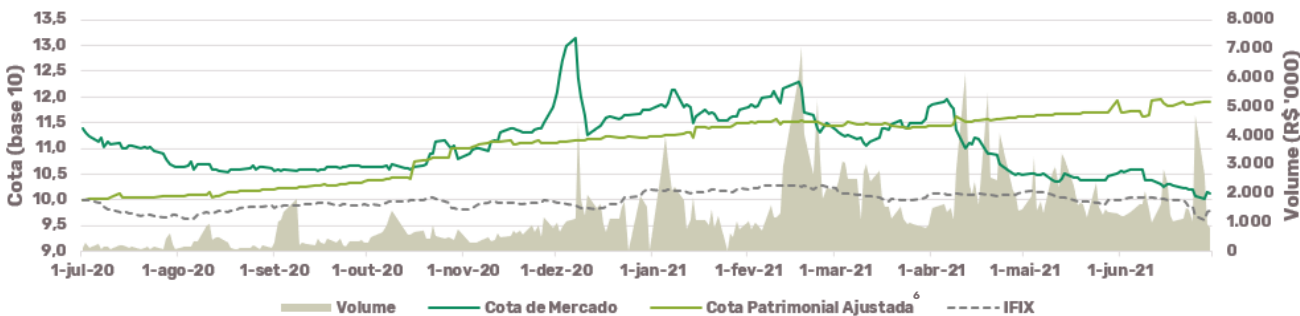
Liquidez

	Total Mês	Média Diária ⁴
Volume Financeiro (R\$)	34.920.755,00	1.662.893,10
Presença em Pregões ³	100,00%	-
Nº de Cotistas	71.499	-

Valor de Mercado

	Final Mês	Média Diária ⁴
Cotas Emitidas	35.051.354,80	31.567.144,53
Preço da Cota (R\$)	R\$ 10,12	R\$ 10,32
Market Cap. (R\$)	354.719.710,55	325.625.675,71

Cota Patrimonial ⁵ vs. Cota de Mercado (Últimos 12 meses)

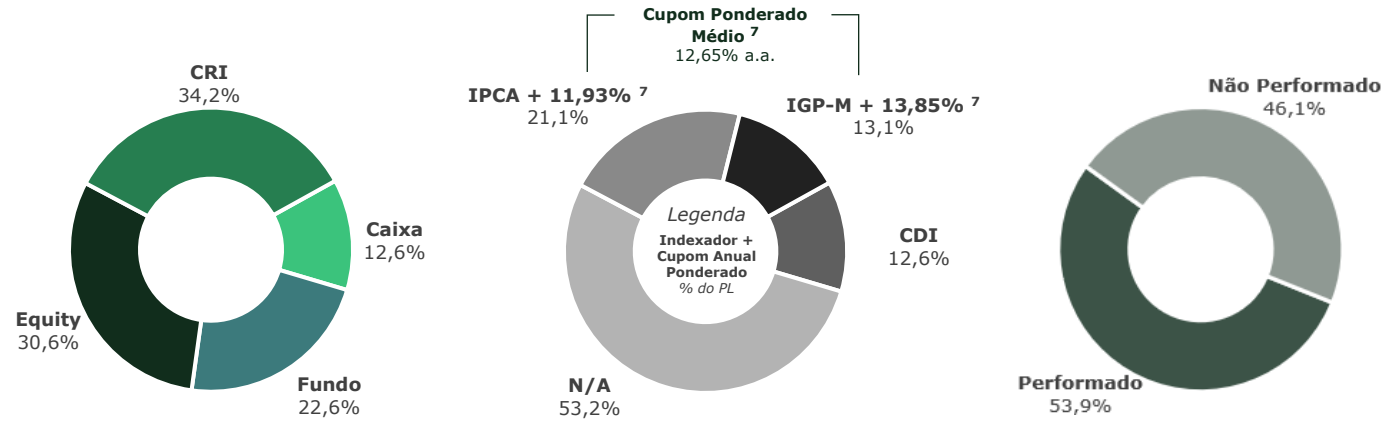


 Alocação

Por Tipo de Ativo

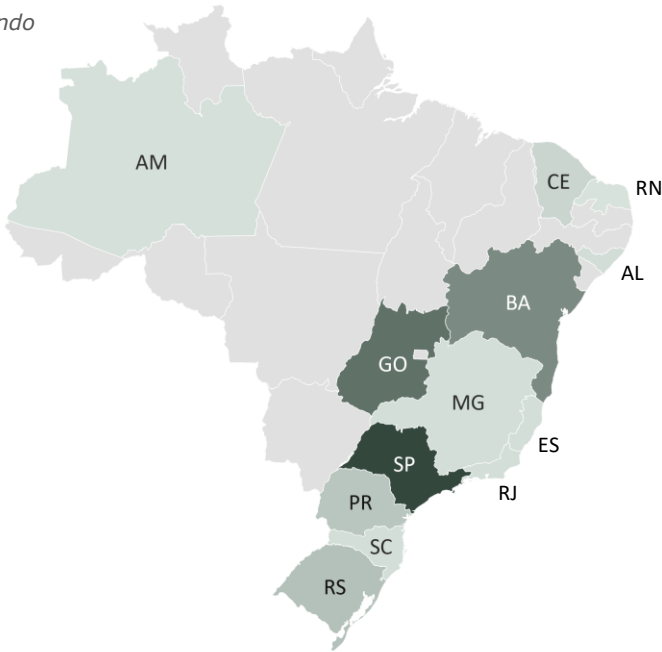
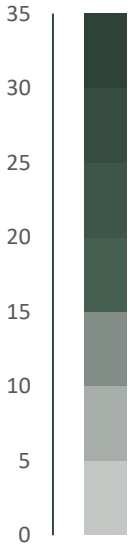
Por Indexador

Status



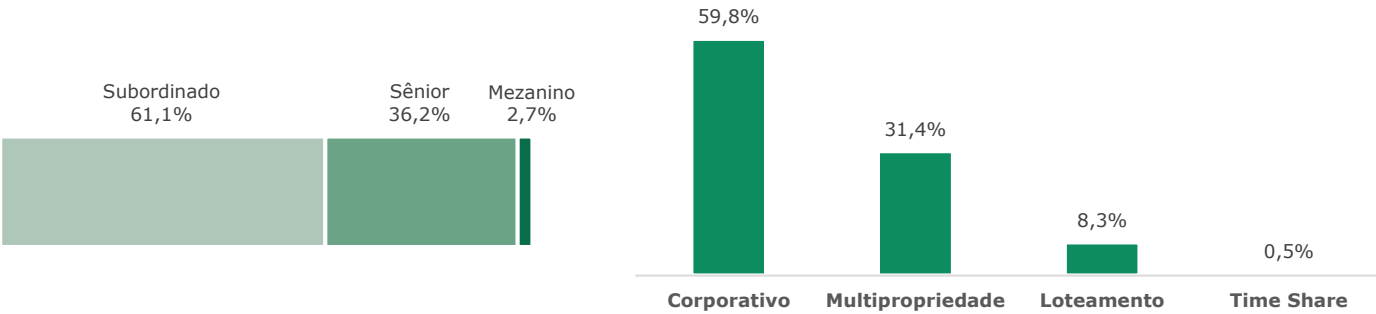
Concentração Geográfica ⁸

Em % do PL, desconsiderando caixa disponível



CRIs por Subordinação

CRIs por Segmento



Equities – Participações Societárias



Website: <https://makaira.com.br/>

Dados ref. Maio/21

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. No primeiro semestre de 2021, o CRI da operação foi quitado, dando início à reestruturação financeira do empreendimento. As vendas de cotas serão reiniciadas no 2º semestre 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.

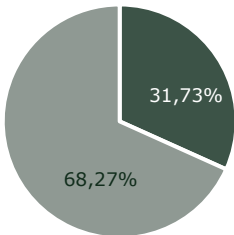
Características

Tipo	Multipropriedade
Localização	Canavieiras (BA)
Status	Em Construção
Área Total Construída	2.892,55 m²
Total de Uhs ⁹ (6 Fases)	167
Total de Uhs ⁹ (Atual)	55
Retorno Alvo Real	>14% a.a.

Vendas

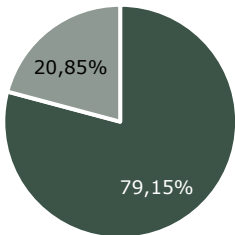
	Acumulado
VGv Total	R\$ 129,5 MM
VGv Fase 1	R\$ 16,48 MM
Vendas Fase 1	R\$ 5,67 MM

Vendas Fase 1



■ Vendido ■ Estoque

Status da Carteira



■ Adimplente ■ Em Aberto

Posição e Rentabilidade

1ª Integralização	Set/2019
Saldo Investido	R\$ 21,72 MM
Participação na SPE	100%
% do PL do fundo	5,89%
Dívida Bruta (R\$ MM)	1,43
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00

Obras

	Fase 1
Construção	18/11/2020
Conclusão	15/06/2021
Andamento	100,00%

Projeto



Localização & Imagens



Brasil
Imagem de satélite*



Estado da Bahia
Imagem de satélite*



Makaira Beach Resort
Imagem de satélite*

*Fonte das imagens de satélite: Google Earth





Dados ref. Maio/21

Descrição

O Motto by Hilton Ibirá é um empreendimento hoteleiro em que as suas 285 unidades serão vendidas para investidores e será desenvolvido pela STX. Localizado na região da Vila Mariana - São Paulo, o terreno tem acesso aos principais corredores de negócios da cidade de São Paulo, próximo aos principais centros de saúde, além de fácil acesso ao Aeroporto de Congonhas e ao parque Ibirapuera.

O projeto conta com 17 pavimentos divididos em 285 unidades habitacionais de 17m², além de contar com um restaurante, bar, academia, salas de reunião e um bar rooftop. A expectativa é que as vendas das unidades iniciem no segundo semestre de 2021.

Características

Posição e Rentabilidade

Tipo	Condo-hotel
Localização	São Paulo (SP)
Status	Em desenvolvimento
Área Total	8.880 m²
Unidades Habitacionais	285

1ª Integralização	Mai/21
Saldo Investido	R\$ 13,2 MM
Participação na SPE	37%
% do PL do fundo	3,58%
Retorno Alvo Real	>15% a.a.

Projeto

Obras

	Acumulado
GVV Líquido Total	82,76 MM

Lançamento	2º Semestre de 2021
Início da Construção	03/2022
Início da Operação	04/2024



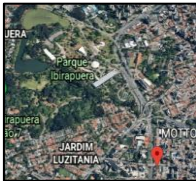
Localização & Imagens



Brasil
Imagem de satélite*



Estado de São Paulo
Imagem de satélite*



Motto by Hilton Ibirá
Imagem de satélite*

*Fonte das imagens de satélite: Google Earth





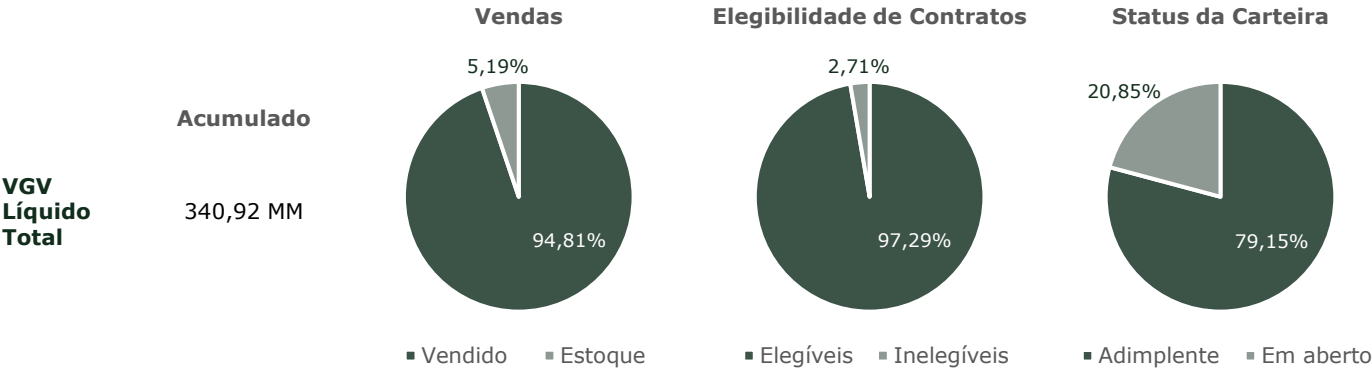
Descrição

Características

O Ondas Praia Resort é um empreendimento de multipropriedade localizado em Porto Seguro na Bahia, um dos maiores centros turísticos do Nordeste brasileiro. O Ondas conta com 484 apartamentos de 1 quarto de 45m², estruturas de lazer como piscinas, playground e quadra poliesportiva. O empreendimento, inaugurado em Abril de 2021, foi constituído em sociedade com a WAM, incorporadora brasileira número um de multipropriedades. Possui 94,83% de sua carteira vendida, com prazo médio de recebimento de 91 meses, e pouco mais de 5% da carteira de cotas em estoque. A pandemia teve impacto no aumento de devoluções e distratos nos últimos meses e no alongamento de prazo para pagamento das obras, cujo pagamento será finalizado em 2021.

Tipo	Multipropriedade
Localização	Porto Seguro (BA)
Status	Em operação
Área Total	32.000 m ²
Unidades Habitacionais	484 de 45 m ² cada
Retorno Alvo Real	>14% a.a.

Vendas



Saúde Financeira

Obras

100% da SPE

Patrimônio Líquido (R\$ MM)	33,67
Dívida Bruta (R\$ MM)	151,44
Contas a Receber (R\$ MM)	254,61
Reserva de Lucros (R\$ MM)	32,07

Lançamento	17/12/2015
Início da Construção	03/07/2017
Início da Operação	18/04/2021

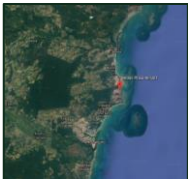
Posição e Rentabilidade

Localização & Imagens

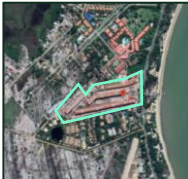
1ª Integralização	Dez/2019
Saldo Investido	R\$ 13,00 MM
Participação na SPE	30%
% do PL do fundo	3,52%
Dividendos Recebidos (Maio)	R\$ 0,85 MM
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 4,43 MM



Brasil
Imagem de satélite*



Estado da Bahia
Imagem de satélite*



Ondas Praia Resort
Imagem de satélite*

*Fonte das imagens de satélite: Google Earth





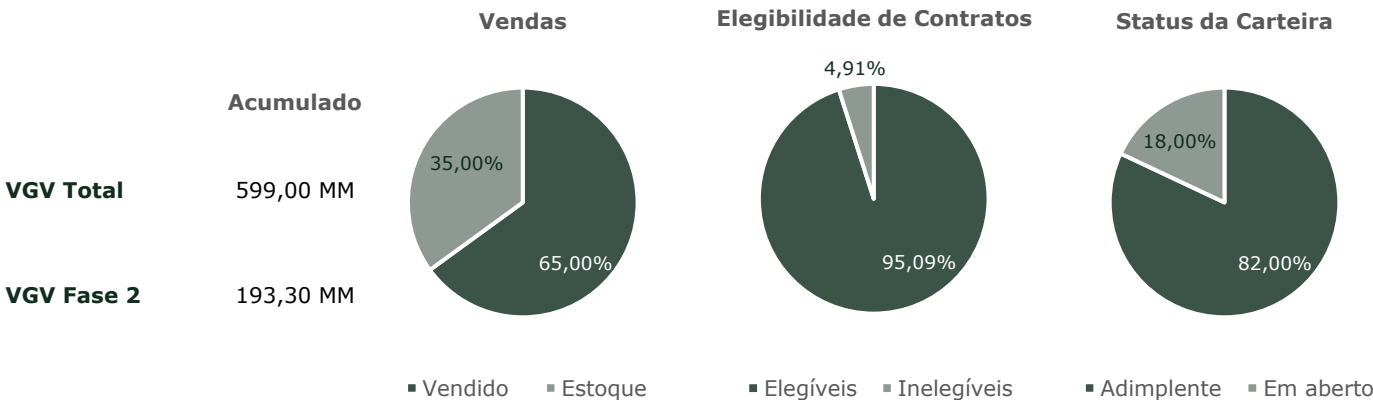
Descrição

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 m² e 10.705 frações em 8 blocos, com VGV total de R\$ 420 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. O CRI da operação foi renegociado nos primeiros meses de 2021 como parte do plano de negócios da nova gestão do empreendimento. O Resort do Lago possui 65% de sua carteira atual vendida.

Características

Tipo	Multipropriedade
Localização	Caldas Novas (GO)
Status	Em construção
Área Total	31.763 m ²
Total de Uhs ⁸ (Total)	445
Total de Uhs ⁸ (Fase 2)	78
Retorno Alvo Real	>18% a.a.

Vendas ¹⁰



Saúde Financeira ¹¹

100% da SPE

Patrimônio Líquido (R\$ MM)	39,59
Dívida Bruta (R\$ MM)	57,80
Reserva de Lucros (R\$ MM)	-

Obras

Fase 2

Início da Construção	05/2021
Início da Operação	01/2023
Andamento	5,00%

Posição e Rentabilidade

1ª Integralização	Fev/21
Saldo Investido ¹²	R\$ 41,06 MM
Participação na SPE	100%
% do PL do fundo	11,13%
Dividendos Recebidos (Junho)	R\$ 0,00
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00 MM

Localização & Imagens



Brasil
Imagem de satélite*



Estado de Goiás
Imagem de satélite*



Resort do Lago
Imagem de satélite*

*Fonte das imagens de satélite: Google Earth



FIIIs – Fundos de Investimento Imobiliário

Ankara Distressed

1ª Integralização	12/05/2020
Valor Patrimonial	R\$ 0,94 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	Múltiplos



O Ankara Distressed FII tem como objetivo o investimento em imóveis de alta liquidez com preço abaixo do valor de mercado. O fundo busca vendedores em situação de estresse. O projeto piloto do fundo é a negociação de 10 apartamentos. O fundo já possui 3 apartamentos negociados, que estão aguardando trâmite operacional de registros em cartório. Com a pandemia, cartórios e serviços públicos estão inativos, resultando no atraso das operações por questões burocráticas.

DVFF11 - Devant Fundo de Fundos FII

1ª Integralização	11/06/2021
Valor de Mercado	R\$ 5,00 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	Múltiplos



O Devant Fundo de Fundos FII tem como estratégia a alocação majoritária em cotas de outros fundos imobiliários, seu processo de seleção é caracterizado pela utilização de modelos quantitativos para auxiliar a equipe de gestão.

Busca capturar oportunidade decorrentes das assimetrias de informações existentes no mercado.

Link de acesso aos documentos do fundo:

Clique aqui: [DVFF11 <fnet.bmfbovespa.com.br>](https://fnet.bmfbovespa.com.br/DVFF11)

HCST11 – Hectare Desenvolvimento Student Housing

1ª Integralização	14/02/2020
Valor de Mercado	R\$ 5,19 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	SP



O Hectare Desenvolvimento Student Housing FII tem como objetivo aplicar seus recursos no desenvolvimento de moradias estudantis em locais próximos à universidades e com mercado imobiliário ativo na região. A tese de investimento se baseia na prospecção, desenvolvimento, maturação e desinvestimento.

O fundo, no dia 25 de novembro, teve suas cotas listadas na B3, iniciando suas negociações no mercado aberto sob o ticker HCST11.

Link de acesso aos documentos do fundo:

Clique aqui: [HCST11 <fnet.bmfbovespa.com.br>](https://fnet.bmfbovespa.com.br/HCST11)

IC Loteamentos e Recebíveis

1ª Integralização	26/04/2021
Valor Patrimonial	R\$ 20,28 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	Múltiplos



O IC Loteamentos e Recebíveis FII tem como objetivo o desenvolvimento de loteamentos residenciais e comerciais, voltados para classe média e baixa. Adicionalmente, possui a estratégia de alocar seu caixa, que será futuramente utilizado no desenvolvimento de seus equities, em CRIs adquiridos no mercado secundário.

A principal região de atuação do fundo é no Estado de São Paulo.

Link de acesso aos documentos do fundo:

Clique aqui: [IC L&R FII <fnet.bmfbovespa.com.br>](https://fnet.bmfbovespa.com.br/IC_L&R_FII)

Lote M²

1ª Integralização	30/11/2020
Valor Patrimonial	R\$ 39,08 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	SP



O Lote M² FII é um fundo destinado à aquisição, parcial ou totalitária, de loteadoras com foco em desenvolvimento de loteamentos residenciais com abrangência nacional. O portfólio atual possui dois ativos. Duas incorporadoras de loteamentos residenciais populares, loteamentos fechados de alto padrão, empreendimentos verticais e loteamentos industriais com foco na região do interior do Estado de São Paulo.

Link de acesso aos documentos do fundo: [Clique aqui: LOTE M2 FII<fnet.bmfbovespa.com.br>](https://fnet.bmfbovespa.com.br)

XBX011 - RCAP 1810 FOF FII

1ª Integralização	30/06/2021
Valor Patrimonial	R\$ 13,00 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	SP



O RCAP 1810 FOF FII tem como objetivo a aquisição de fundos imobiliários que invistam em *shoppings centers* em desenvolvimento com abrangência nacional. A estratégia busca obter ganhos através da retomada do mercado de varejo nacional.

A primeira captação foi realizada apenas com investidores institucionais.

A estratégia no Tordesilhas é de realizar a saída no secundário quando o fundo apresentar resultados consistentes e passar a ser negociado em bolsa.

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Portfólio Detalhado

CRI	Setor ¹³	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ¹⁴	Obra Executada ¹⁴	% Vendas ¹⁴	Inad. Acum. ¹⁴	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL
									Atual ¹⁴	Limite	Atual ¹⁴	Limite			
WAM Holding	C	Sub.	IPCA	12,56%	3,7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	30,35	28,69	7,77%
GPB	C	Sub.	IPCA	11,50%	2,7	N/A	N/A	4,1%	276%	250%	100% (c)	150%	20,12	19,45	5,27%
GPB	C	Sr.	IPCA	8,50%	2,5	N/A	N/A	4,1%	276%	250%	100% (c)	150%	13,82	13,45	3,64%
Solar das Águas	M	Sr.	IGP-M	9,50%	2,5	87,8%	82,6%	6,3%	354%	130%	121%	100%	12,12	12,22	3,31%
GVI	C	Sr.	IPCA	9,50%	2,8	N/D	N/D	N/D	N/D	110%	N/D	110%	10,90	11,10	3,01%
Solar das Águas	M	Sub.	IGP-M	16,64%	2,4	87,8%	82,6%	6,3%	184%	130%	76% (e)	100%	9,85	9,85	2,67%
EDA	M	Sub.	IGP-M	18,00%	2,9	100,0%	54,2%	1,4%	58% (a)	120%	52% (a)	120%	6,35	6,30	1,71%
Ferrasa	M	Sr.	IGP-M	12,40%	1,6	96,5%	93,7%	8,8%	171%	130%	182%	130%	6,09	6,11	1,65%

CRI	Setor ¹³	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ¹⁴	Obra Executada ¹⁴	% Vendas ¹⁴	Inad. Acum. ¹⁴	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL		
									Atual ¹⁴	Limite	Atual ¹⁴	Limite					
Ferrasa	M	Sub.	IGP-M	20,17%	1,5	96,5%	93,7%	8,8%	113% (b)	130%	123% (b)	130%	4,07	4,08	1,10%		
Loteamento Goiás	L	Mez.	IGP-M	13,00%	3,8	57,8%	94,7%	3,8%	83% (d)	105%	79% (d)	110%	3,27	3,18	0,86%		
Recanto das Flores	L	Sub.	IGP-M	13,00%	2,8	62,9%	94,5%	3,9%	155%	120%	152%	120%	2,95	3,00	0,81%		
Gran Viver	C	Sub.	IPCA	30,00%	3,3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3,19	2,74	0,74%		
Recanto das Flores	L	Sr.	IGP-M	8,50%	3,0	62,9%	94,5%	3,9%	230%	120%	222%	120%	2,37	2,39	0,65%		
Grupo CEM 32	L	Sub.	IPCA	14,50%	2,9	N/A	94,8%	4,7%	123%	115%	124%	115%	0,92	0,95	0,26%		
Jardins da Lagoa	M	Sub.	IGP-M	16,00%	2,1	10,9%	30,3%	7,1%	128%	120%	215%	120%	0,70	0,70	0,19%		
União do Lago	L	Sub.	IPCA	12,08%	4,3	100,0%	89,5%	8,5%	260%	130%	281%	130%	0,72	0,70	0,19%		
Wyndham	TS	Sub.	IPCA	17,50%	1,1	40,9%	N/A	4,5%	128%	120%	207%	120%	0,70	0,69	0,19%		
EDA	M	Sr.	IGP-M	10,00%	3,3	100,0%	54,2%	1,4%	177%	120%	138%	120%	0,38	0,37	0,10%		
Grupo CEM 32	L	Mez.	IPCA	10,50%	3,1	N/A	94,8%	4,7%	149%	115%	147%	115%	0,30	0,29	0,08%		
12,65% ⁷						2,9 ⁷		129,17								126,26	34,18%

EDA – Sênior e Subordinada

Vencimento 20/09/2027

Remuneração IGP-M+10,00% a.a.
IGP-M+18,00% a.a.

Rating brB- (sf)
brCCC (sf)

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.

(a) O aumento da quantidade de distratos levou o resultado líquido de vendas no mês ser negativo, mesmo com o aumento de novas vendas. O condomínio está realizando um trabalho de revitalização das áreas comuns, na tentativa de reduzir os distratos e reter os clientes ativos. Apesar da Razão de Saldo Devedor e de Fluxo mensal das séries subordinadas seguirem pressionadas, a inadimplência acumulada da operação apresentou uma leve queda.

IF: [Sr.] 19J0713616; [Sub.] 19J0713620

Ferrasa – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/05/2025
Remuneração	IGP-M+12,40% a.a. IGP-M+20,17% a.a.
Rating	brBB+ (Austin) brBB- (Austin)
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.

(b) Apesar das Razões de garantia das séries subordinadas seguirem desenquadradas, o resultado líquido de vendas do mês foi positivo, após dois meses negativos. Com inauguração prevista para julho/21 e respectivo aumento do fluxo de pessoas, a expectativa é de que os indicadores da operação voltem a patamares saudáveis.

IF: [Sr.] 19I0300037; [Sub] 19I0300237; 19I0300238; 19I0300239

GPK – Sênior e Subordinada

Vencimento	21/07/2025
Remuneração	IPCA+8,50% a.a. IPCA+11,50% a.a.
Rating	brBBB+ (sf)
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 250% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 150% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

(c) Apesar da leve piora na inadimplência acumulada, as razões de garantia apresentaram uma significativa melhora em comparação com o mês anterior, devido principalmente à reabertura do parque Snowland em Gramado - RS. Com a diminuição das medidas restritivas, a tendência é que os indicadores da operação voltem a se enquadrar.

IF: [Sr.] 20H0225977; 20H0225978; [Sub.] 20H0225980; 20H0225982

Gran Viver – Subordinada

Vencimento	05/09/2028
Remuneração	IPCA+30,00% a.a.
Rating	brB
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.

IF: 15H0123006

Grupo CEM 32 – Mezanino e Subordinada

Vencimento	20/05/2030
Remuneração	IPCA+10,50% a.a. IPCA+14,50% a.a.
Rating	brBBB (sf) brBB (sf)
Localização (UF)	SP e MT



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes de 32 empreendimentos do Grupo Cem, localizados nos estados de São Paulo e Mato Grosso. 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 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor do CRI.

IF: [Mez.] 20D1003076; [Sub.] 20D1003081

GVI - Sênior

Vencimento	20/06/2021
Remuneração	IPCA+9,50% a.a.
Rating	Em análise
Localização (UF)	Múltiplos



A operação é lastreada em debêntures que possuem como lastro contratos de compra e venda de unidade imobiliária de multipropriedade do empreendimento Buona Vitta. As garantias da operação são: i. Alienação Fiduciária das Quotas da Contratante; ii. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e de Vendas Futuras; iii. Coobrigação da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S/A; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI; v. Fundo de Obras e vi. Fundo de Juros. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

IF: 21F0950048; 21F0950049

Jardins da Lagoa - Subordinada

Vencimento	20/12/2027
Remuneração	IGP-M+16,00% a.a.
Rating	Em análise
Localização (UF)	GO



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Jardins da Lagoa, 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 quotas 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. CRIs.

IF: 21D0057484

Loteamento Goiás - Mezanino

Vencimento	20/06/2029
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 105% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

(d) Razão de Saldo Devedor apresentou leve piora em maio por conta do resultado líquido de vendas nulo e das integralizações ocorridas no mês. Apesar disso, os recebimentos de parcelas adimplentes e em atraso aumentaram, evidenciando o esforço da cedente em recuperar a carteira. A maioria dos empreendimentos já estão operacionais, com bom índice de adensamento dos lotes, no entanto em alguns projetos foram incluídos aditivos contratuais que acarretaram no aumento do orçamento total e prorrogação das entregas.

IF: 20F0736291

Recanto das Flores – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/08/2029
Remuneração	IGP-M+8,50% a.a. IGP-M+13,00% a.a.
Rating	brBB (sf) brBB- (sf)
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 CRIs.

IF: [Sr.] 20F0851404; [Sub.] 20F0851407; 20F0851408; 20F0851409

Solar das Águas – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/11/2025
Remuneração	IGP-M+9,50% a.a. IGP-M+16,64% a.a.
Rating	brBB+ (Austin) brBB- (Austin)
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 CRIs.

(e) Apesar da leve piora da Razão do Saldo Devedor das séries subordinadas e aumento na inadimplência acumulada, a operação apresentou um resultado positivo de vendas líquidas significativo, revertendo o resultado negativo dos dois meses anteriores.

IF: [Sr.] 19K1139243; [Sub.] 19K1139247; 19K1139248

União do Lago - Subordinada

Vencimento	20/11/2031
Remuneração	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 CRIs.

IF: 21A0796002

WAM Holding - Subordinada

Vencimento	20/12/2027
Remuneração	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 realizados 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.

IF: 20L0505084

Wyndham – Subordinada

Vencimento	20/07/2024
Remuneração	IPCA+17,50% a.a.
Rating	brB- (sf)
Localização (UF)	AL, RS, RN e PR



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de 4 empreendimentos, localizados em: Maceió - AL, Gramado - RS, Natal - RN e Foz do Iguaçu - PR. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Aval das pessoas jurídicas 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.

IF: 20H0206727



Notas Explicativas

- 1) Sobre a Cota Patrimonial
- 2) Benchmark até nov/20 = 100% CDI, após nov/20 = IPCA + 4% a.a.
- 3) Atividades em pregão iniciadas no dia 17/04/2020
- 4) Dos últimos 21 dias úteis
- 5) Valor ajustado a Base 10, com início dia 01/07/2020
- 6) Adicionados os dividendos corrigidos ao CDI
- 7) Em relação aos Preços Unitários de Curva
- 8) A posição no fundo DVFF11 foi desconsiderada para elaboração do gráfico.
- 9) Unidades Habitacionais
- 10) Dados ref. aos blocos A-E
- 11) Dados ref. a abril/2021
- 12) Novas integralizações;
- 13) C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share;
- 14) Valores com um mês de defasagem



Glossário

Alienação Fiduciária das Cotas da SPE: As cotas da empresa, no caso, uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), são transferidas para o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e a securitizadora que emitiu os CRIs tem a prerrogativa de tomar posse da SPE caso a dívida não seja honrada.

Cessão Fiduciária da Carteira de Recebíveis: Os direitos creditórios decorrentes da comercialização de ativos imobiliários passam a ser do incorporador, e através de um contrato de cessão de créditos, são cedidos fiduciariamente para a securitizadora que passa a custódia da carteira de recebíveis para um banco de primeira linha.

Corporativo: É aquele que se refere a uma empresa ou grupo, no qual podem possuir mais de um setor final.

Dividend Yield Gross-Up: Percentual distribuído de dividendos embutindo-se 15% de impostos, calculado sobre o valor patrimonial da cota.

Duration: É uma medida de sensibilidade do preço à mudança da taxa de juros de um instrumento de dívida. Pode também representar o prazo médio até o detentor de um título irá recuperar o investimento feito ao adquirir o papel. Quanto maior a *duration*, maior será o prazo para o investidor recuperar o montante investido no ativo.

Equity: Tipo de investimento em que ativos imobiliários são adquiridos e/ou desenvolvidos por meio de participação em uma sociedade. Esta modalidade de investimento é caracterizada por desembolsos de caixa significativos no início do projeto e retornos apenas na fase final, fazendo com que o comportamento do fluxo de caixa tenha o formato da letra "J", vide exemplo ao lado:

Fundo de Reserva: a alocados para fazer frente as obrigações garantidas em contrato no caso de inadimplemento. Geralmente, o Fundo de Reserva é constituído pelo valor equivalente a no mínimo 2 PMTs (parcelas). Os recursos podem ficar investidos em aplicações financeiras permitidas no termo de securitização, contanto que sua rentabilidade permaneça na composição do fundo. Caso seja utilizado, deverá ser recomposto no valor definido no termo de securitização.

Fundo de Obras: Recursos alocados para conclusão das obras do empreendimento imobiliário. Geralmente, o Fundo de Obra é constituído conforme medição de obra e na forma de reembolso.

Loteamento: É a divisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias de circulação, novos logradouros públicos ou modificação/ampliação das vias já existentes. Loteamentos podem ser de condomínio aberto ou fechado, e o seu uso final geralmente é residencial, mas pode também ser logístico, industrial etc.

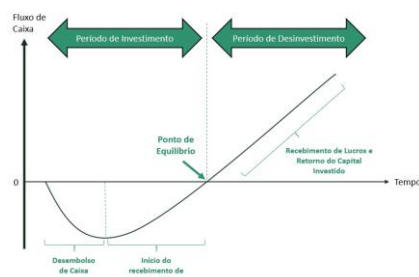
Marcação a Mercado (MaM): É a atualização diária do preço de um ativo. O preço MaM é geralmente definido pelo preço de negociação do ativo no dia, entretanto, em caso de ausência de negociação (comumente observado em títulos de crédito privado), cada Administrador possui um método específico de cálculo que leva em conta diversas variáveis: taxa livre de risco, curvas de juros, curvas de créditos, entre outros índices.

Marcação na Curva: É o cálculo do valor do ativo considerando as condições de taxa de juros, correção monetária (se aplicável) e amortizações na sua emissão em determinada data. Também conhecida como saldo devedor. É importante ressaltar que este valor é o que o detentor receberá caso segure o papel até o seu vencimento.

Multipropriedade: É uma forma de copropriedade regulamentada no Código Civil, Art. 1.358-C da Lei 13.777 de 2018: "É o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo registrado em matrícula, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da propriedade imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada" (Brasil, 2018).

Pipeline: Lista de ativos e empreendimentos de interesse do fundo para aquisição.

PMT: Do inglês, *Periodic Payment Amount*. Representa o valor da parcela de um empréstimo, sendo amortização + juros.



Razão de PMT: Valor dos créditos recebidos pelo projeto, na conta corrente do patrimônio separado do CRI, dividido pelo valor da PMT do CRI.

Série Sênior: Possui preferência do recebimento de amortizações e juros em relação a todas as demais cotas. Em operações em que há subordinação, a sênior é a que apresentará a menor remuneração e o menor risco.

Série Mezanino: Modalidade intermediária de risco e retorno, possui prioridade no recebimento de amortizações e juros em relação à cota de classe subordinada, mas posterioridade em relação a sênior.

Série Subordinada: Se subordina às demais em relação ao recebimento de amortizações e juros. Os detentores deste tipo de série só receberão os rendimentos depois que os investidores das outras séries receberem a sua parte. Geralmente é a modalidade com maior risco e melhor remuneração.

SPE: Sociedade de Propósito Específico, é um formato de organização empresarial pelo qual se constitui uma nova empresa de sociedade anônima ou limitada para projetos específicos de empreendimentos coletivos. Sua fundamentação legal é a Lei Complementar nº 128/2008.

Taxa vs. Preço Unitário (Conceito de Renda Fixa): A relação da taxa de juros de um título de renda fixa é **inversamente proporcional** ao preço unitário deste mesmo título. Uma vez que a agenda de pagamentos (tanto de juros, quanto de amortizações) de um título de renda fixa é pré-estabelecida no momento de sua emissão, podemos afirmar que o preço de emissão (preço na curva), rentabilizado a uma taxa X%, entrega Y de pagamentos. Caso haja uma negociação secundária em que um comprador adquira este mesmo título por um preço menor do que o da curva, a entrega Y de pagamentos não sofrerá alteração, resultando em um aumento de taxa.

Exemplificando: Suponha que um título seja emitido pelo valor de R\$1.000,00 e pagará uma taxa de 10% em uma parcela com vencimento em 1 ano. Dessa forma, o investidor (investidor A) que comprou este título receberá, daqui a um ano, o valor de R\$1.100. Agora, por razões diversas, este investidor A, no mesmo dia, teve que vender este título para outro investidor (investidor B), e só conseguiu vender com um desconto de 40%, ou seja, o investidor B, no mercado secundário, comprou o título por R\$600,00. Apesar disso, o investidor B ainda receberá, daqui a um ano, o valor de R\$1.100,00 ($R\$1.100 - R\$600 = R\500). Assim, podemos dizer que a taxa de juros do título, para o investidor B, é de 83% ao ano ($R\$500 \div R\$600 = 83\%$).

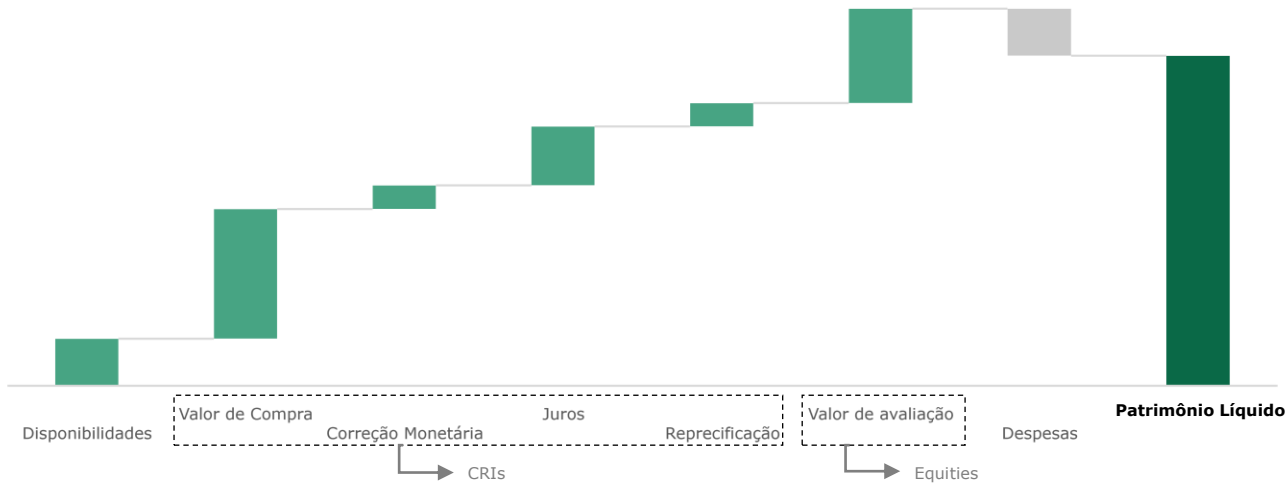
Time-Share: É o compartilhamento do tempo de uso de um imóvel. Quando um cliente adquire uma cota em um sistema de *Time Sharing* (ou *Fractional*), está adquirindo o direito de usar o imóvel por um determinado período. Esta não será considerada em uma unidade habitacional (como ocorre em um apartamento de um edifício) ou em metros quadrados (como ocorre em um lote em um loteamento). Normalmente uma cota vale X pontos que podem ser trocados por períodos de uso em diversos ou um imóvel específico.



Perguntas Frequentes (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 enviar um e-mail para tord@hectarecapital.com.br com o assunto "Cadastro Informes".

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

Quando os recibos oriundos das ofertas se transformam em cotas?

