

# RELATÓRIO GERENCIAL

**Novembro, 2021**

**VERSALHES RI FII**

**HECTARE**  
CAPITAL



## Palavra do Gestor

Prezado(a) investidor(a),

O Versalhes RI FII distribuiu R\$ 0,106/cota aos seus cotistas referente ao resultado do mês de novembro, representando um *Dividend Yield* de 1,08% sobre a cota patrimonial, que encerrou a R\$ 9,81 em 30/11.

O *Dividend Yield* acumulado do ano é de 13,75%, representando 381,9% do CDI e 4,5% superior ao IPCA desde a primeira emissão de cotas do fundo, em 08/01/2021.

As principais movimentações do Fundo contemplam: i. Compra do CRI Recanto das Flores série Subordinada; ii. Compra dos CRIs Gran Viver II séries Sênior e Subordinada; iii. Compra dos CRIs Urbanes Santa Maria séries Sênior e Subordinada.

O portfólio fechou o mês com 59,6% de seus ativos indexados ao IPCA, 24,4% ao IGP-M e 2,9% ao IGP-DI, restando 4,7% em caixa. A composição da subordinação é de 56,5% de cotas sênior, 1,1% de cotas mezanino e 42,4% de cotas subordinadas. O cupom médio ponderado é de 12,1% a.a. mais o índice de inflação.

No mês, o número de cotistas aumentou para 40.795, frente a 39.358 em outubro. A liquidez média diária no mercado secundário também aumentou, indo de R\$ 1,29 milhão para R\$ 1,83 milhão.

Conforme esperado, todos os ativos pagaram suas obrigações no prazo previsto.

É importante salientar que 29,5% do patrimônio líquido está alocado em CRIs que ainda estão em período de carência de amortização de principal, o que significa que a parcela referente a correção monetária está acumulada no saldo devedor.

A distribuição de dividendos está limitada ao menor número entre o resultado caixa ou o contábil, o que implica em distribuir somente a parcela dos juros referentes aos CRIs acima mencionados, fazendo com que a reserva de lucros a ser distribuída futuramente fique em R\$ 0,26/cota.

Por fim, o *pipeline* de ativos segue em fase final de diligência e a equipe de gestão espera alocar os recursos provenientes das 3ª e 4ª emissões durante o mês de dezembro de 2021 e janeiro de 2022.

## 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\$ 290.951.478,80

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (DESDE O INÍCIO)

R\$ 193.906.657,55

## PÚBLICO ALVO

Geral

## INÍCIO DO FUNDO

08/01/2021

## CNPJ

36.244.015/0001-42

## GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

## ADMINISTRADOR

Vórtex DTVM

## CUSTODIANTE

Vórtex DTVM

## ÚLTIMO AUDITOR

RSM Brasil Auditores Independentes

## 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 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 à alíquota de 20%.

## Pessoa jurídica

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

## LINK PARA DOCUMENTOS DIVULGADOS

Clique aqui: [VSLH11\\_fnet.bmfbovespa.com.br](https://vslh11.fnet.bmfbovespa.com.br)

## Contato:

[vslh@hectarecapital.com.br](mailto:vslh@hectarecapital.com.br)  
Rua Fidêncio Ramos, 195 – Cj. 71 | (11) 3564-1011



## Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial (\*)

| R\$ mil                                   | abr/21           | mai/21           | jun/21           | jul/21           | ago/21           | set/21           | out/21           | nov/21           | 2021              |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Total de receitas</b>                  | <b>2.772,1</b>   | <b>2.746,5</b>   | <b>3.571,1</b>   | <b>4.671,4</b>   | <b>4.263,3</b>   | <b>4.489,9</b>   | <b>4.673,1</b>   | <b>4.954,6</b>   | <b>36.952,0</b>   |
| <b>Receita de CRI</b>                     | <b>2.767,5</b>   | <b>2.732,0</b>   | <b>3.384,8</b>   | <b>4.438,2</b>   | <b>4.237,5</b>   | <b>4.462,7</b>   | <b>4.585,1</b>   | <b>4.854,5</b>   | <b>36.249,1</b>   |
| Juros                                     | 1.235,7          | 1.332,3          | 1.570,7          | 1.896,2          | 2.333,1          | 2.414,9          | 2.046,6          | 2.499,5          | 17.744,5          |
| Correção Monetária                        | 1.285,0          | 1.389,9          | 1.522,4          | 2.339,4          | 1.427,3          | 1.931,0          | 1.953,6          | 2.355,0          | 16.575,0          |
| Negociação                                | 246,8            | 9,8              | 197,5            | 202,6            | 477,0            | -                | 555,6            | -                | 1.689,4           |
| Multa Pré Pagamento                       | -                | -                | 94,2             | -                | -                | 116,8            | 29,3             | -                | 240,3             |
| <b>Outras Receitas</b>                    | <b>4,5</b>       | <b>14,6</b>      | <b>186,3</b>     | <b>232,7</b>     | <b>25,7</b>      | <b>27,2</b>      | <b>88,0</b>      | <b>100,1</b>     | <b>702,9</b>      |
| <b>Despesas</b>                           | <b>(71,3)</b>    | <b>(120,2)</b>   | <b>(141,0)</b>   | <b>(231,1)</b>   | <b>(183,4)</b>   | <b>(276,2)</b>   | <b>(225,9)</b>   | <b>(213,9)</b>   | <b>(1.611,4)</b>  |
| <b>Resultado</b>                          | <b>2.700,7</b>   | <b>2.626,4</b>   | <b>3.430,1</b>   | <b>4.439,8</b>   | <b>4.079,9</b>   | <b>4.213,6</b>   | <b>4.447,2</b>   | <b>4.740,7</b>   | <b>35.340,6</b>   |
| <b>Reserva de Lucros</b>                  | <b>660,7</b>     | <b>543,2</b>     | <b>1.435,3</b>   | <b>1.535,8</b>   | <b>119,9</b>     | <b>(538,4)</b>   | <b>(211,7)</b>   | <b>1.596,2</b>   | <b>7.867,0</b>    |
| <b>Distribuição</b>                       | <b>(2.040,0)</b> | <b>(2.083,2)</b> | <b>(1.994,8)</b> | <b>(2.904,0)</b> | <b>(3.960,0)</b> | <b>(4.752,0)</b> | <b>(4.235,5)</b> | <b>(3.144,5)</b> | <b>(27.473,6)</b> |
| Distribuição/cota (R\$)                   | 0,17             | 0,17             | 0,09             | 0,11             | 0,15             | 0,18             | 0,15             | 0,11             | 1,37              |
| <b>Dividend Yield Mensal <sup>1</sup></b> | <b>1,70%</b>     | <b>1,69%</b>     | <b>0,95%</b>     | <b>1,10%</b>     | <b>1,51%</b>     | <b>1,81%</b>     | <b>1,54%</b>     | <b>1,08%</b>     | <b>13,75%</b>     |

(\*) Resultado Contábil dos ativos em carteira; Não considera a marcação a mercado (MaM) dos CRIs.



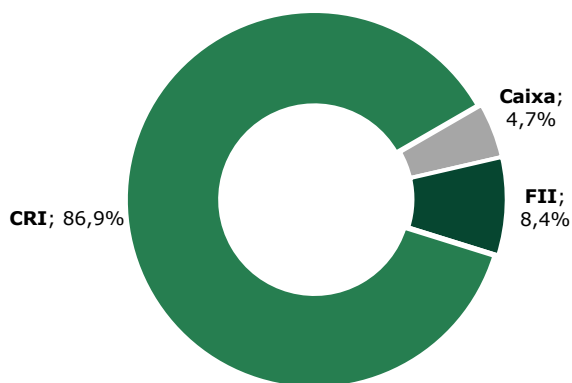
## Rendimentos Mensais

| Data      | Valor Cota Patrimonial (R\$) | Rendimento por Cota (R\$) | Dividend Yield <sup>1</sup> | Dividend Yield Gross-Up | Dividend Yield Gross-Up/Benchmark <sup>2</sup> % | Benchmark <sup>2</sup> no Período |
|-----------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|
| jan/21    | 10,65                        | -                         | -                           | 0,00%                   | 0,00%                                            | 0,90%                             |
| fev/21    | 10,52                        | 0,12                      | 1,17%                       | 1,38%                   | 89,16%                                           | 1,54%                             |
| mar/21    | 9,91                         | 0,12                      | 1,21%                       | 1,42%                   | 244,32%                                          | 0,58%                             |
| abr/21    | 10,00                        | 0,17                      | 1,70%                       | 2,00%                   | 179,27%                                          | 1,12%                             |
| mai/21    | 10,07                        | 0,17                      | 1,69%                       | 1,99%                   | 165,53%                                          | 1,20%                             |
| jun/21    | 9,93                         | 0,09                      | 0,95%                       | 1,11%                   | 183,18%                                          | 0,61%                             |
| jul/21    | 9,99                         | 0,11                      | 1,10%                       | 1,30%                   | 115,46%                                          | 1,12%                             |
| ago/21    | 9,95                         | 0,15                      | 1,51%                       | 1,77%                   | 212,37%                                          | 0,83%                             |
| set/21    | 9,94                         | 0,18                      | 1,81%                       | 2,13%                   | 173,40%                                          | 1,23%                             |
| out/21    | 9,74                         | 0,15                      | 1,54%                       | 1,81%                   | 161,12%                                          | 1,12%                             |
| nov/21    | 9,81                         | 0,11                      | 1,08%                       | 1,27%                   | 90,75%                                           | 1,40%                             |
| Acumulado | -                            | 1,37                      | 13,75%                      | 16,18%                  | 131,61%                                          | 12,30%                            |

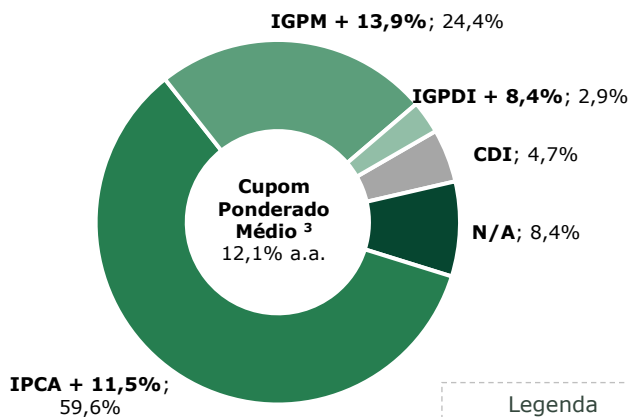


## Alocação

Tipo de Ativo



Indexador e Cupom Anual Ponderado

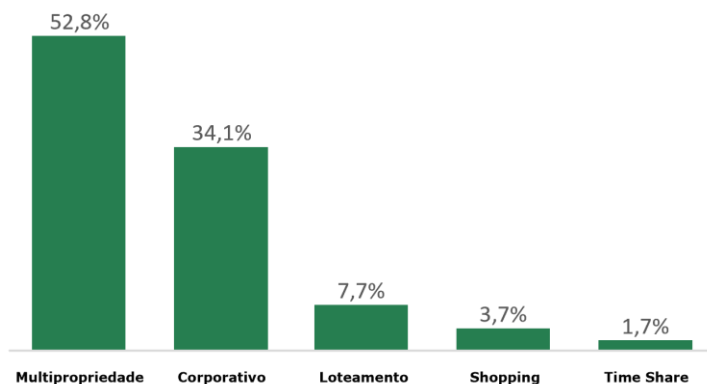


Legenda  
Indexador + Cupom Anual Ponderado <sup>3</sup>  
% do PL

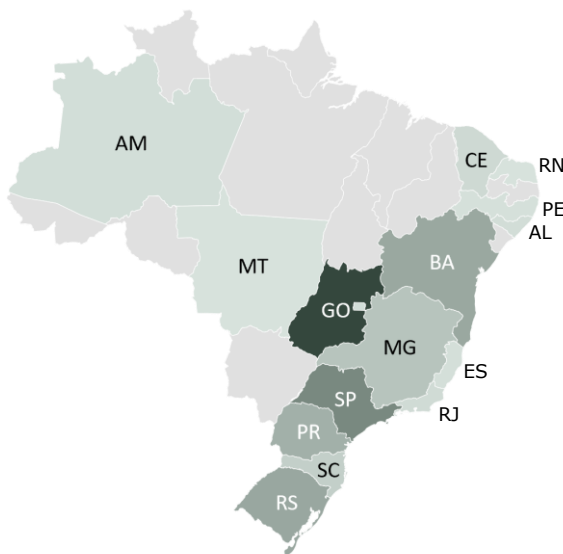
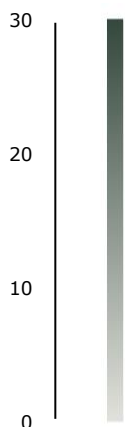
CRIs por Subordinação



CRIs por Segmento



## CRIs - Concentração Geográfica

Em % do PL, desconsiderando  
caixa disponível

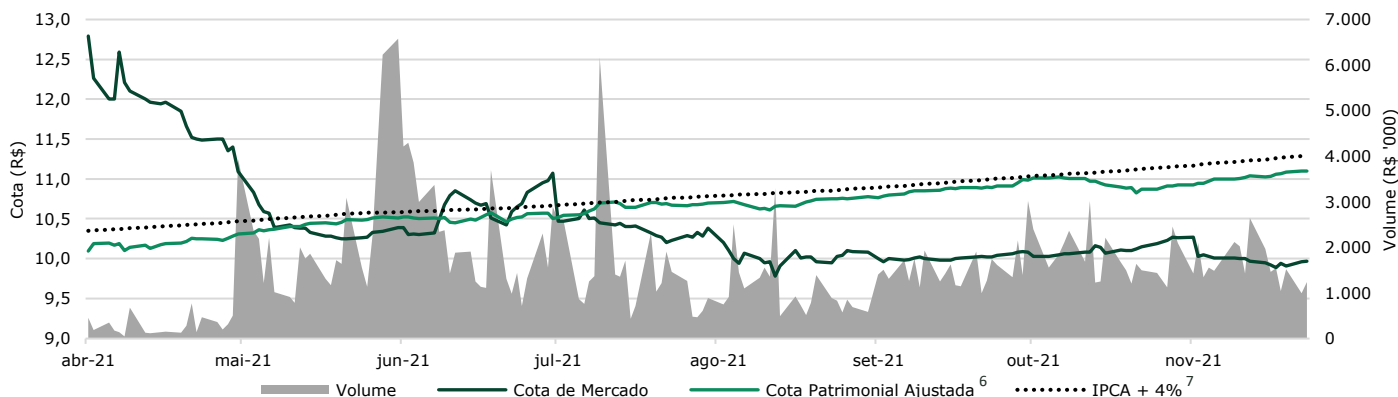
## ↔ Performance no Mercado Secundário (VSLH11)

## Liquidez

## Valor de Mercado

|                                         | Total Mês     | Média Diária <sup>5</sup> |                            | Final Mês      | Média Diária <sup>5</sup> |
|-----------------------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------|----------------|---------------------------|
| <b>Volume Financeiro (R\$)</b>          | 32.930.944,00 | 1.646.547,20              | <b>Cotas Emitidas</b>      | 29.664.995,00  | 27.869.247,75             |
| <b>Presença em Pregões <sup>4</sup></b> | 100%          | -                         | <b>Preço da Cota (R\$)</b> | R\$9,97        | R\$10,04                  |
| <b>Nº de Cotistas</b>                   | 40.795        | -                         | <b>Market Cap. (R\$)</b>   | 295.760.000,15 | 279.890.855,15            |

## Cota Patrimonial vs. Cota de Mercado (Diário)





## FIIs – Fundos de Investimento Imobiliário

## XBXO11 – RCAP 1810 FOF FII

1ª Integralização 30/06/2021

Valor Patrimonial R\$ 24,5 MM

Dividendos Recebidos no Mês R\$ 0,00

Localização (UF) SP



O RCAP 1810 FOF FII tem como objetivo a aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário, bem como de outros fundos que, direta ou indiretamente, invistam em imóveis. A estratégia atual seguida pelo R Cap 1810 FOF FII é obter ganhos através da retomada do mercado de varejo nacional, em especial por meio de shopping centers em fase final de desenvolvimento. O portfólio se mantém com um ativo, o FIP Talismã, que adquiriu, em dez/2015, a concessão dos direitos de operação do Shopping Center Popular Nova Feira da Madrugada por 35 anos. Localizado na região do Brás em São Paulo, ao lado da Av. do Estado e atravessado pela Linha Coral da CPTM, o projeto conta com diversos tipos de pontos de venda (PDV) distribuídos em três andares, estacionamento exclusivo e estação de transporte público rodoviário dentro do shopping.

Segue o link de acesso aos documentos do fundo:

[RCap.1810.FoF.FII<bmfbovespa.com.br>](http://RCap.1810.FoF.FII<bmfbovespa.com.br>)

## CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

## Portfólio Detalhado

| CRI                        | Setor <sup>8</sup> | Série | Indexador | Taxa de Juros (a.a.) | Duration <sup>9</sup> | % Obra Executada <sup>9</sup> | % Vendas <sup>9</sup> | Inad. Acum. <sup>9</sup> | Razão PMT          |        | Razão Saldo Devedor |         | Valor na Curva (R\$ MM) | Valor de Mercado (R\$ MM) | % do PL |
|----------------------------|--------------------|-------|-----------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|--------|---------------------|---------|-------------------------|---------------------------|---------|
|                            |                    |       |           |                      |                       |                               |                       |                          | Atual <sup>9</sup> | Limite | Atual <sup>9</sup>  | Limite  |                         |                           |         |
| <b>Resort do Lago Park</b> | M                  | Sr    | IGP-M     | 13,00%               | 2,6                   | 62,7%                         | 20,2%                 | 2,9%                     | 49%(f)             | 130%   | 58%(f)              | 130%    | 37,02                   | 36,01                     | 12,38%  |
| <b>GPBK</b>                | C                  | Sub   | IPCA      | 11,50%               | 2,4                   | N/A                           | N/A                   | N/A                      | 382%               | 150%   | 80%                 | N/A (d) | 27,79                   | 25,59                     | 8,80%   |
| <b>WAM Holding</b>         | C                  | Sub   | IPCA      | 12,56%               | 4,4                   | N/A                           | N/A                   | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A     | 23,23                   | 20,66                     | 7,10%   |
| <b>GPBK II</b>             | M                  | Sr    | IPCA      | 10,00%               | 2,9                   | N/A                           | N/A                   | N/A                      | 351%               | 150%   | N/A                 | N/A     | 20,59                   | 19,70                     | 6,77%   |
| <b>Eco Resort</b>          | M                  | Sr    | IPCA      | 9,50%                | 2,9                   | 100%                          | 69,4%                 | 2,0%                     | 134%               | 105%   | 159%                | 105%    | 16,90                   | 16,44                     | 5,65%   |
| <b>OP Resort</b>           | M                  | Sr    | IPCA      | 9,00%                | 2,7                   | 100%                          | 93,7%                 | 1,9%                     | 400%               | 110%   | 182%                | 110%    | 14,00                   | 13,42                     | 4,61%   |
| <b>Solar das Águas</b>     | M                  | Sr    | IPCA      | 9,50%                | 2,2                   | 98,0%                         | 79,4%                 | 6,6%                     | 311%               | 130%   | 103%                | 100%    | 12,81                   | 12,22                     | 4,20%   |
| <b>Gran Viver</b>          | C                  | Sr    | IPCA      | 11,2%                | 3,1                   | N/A                           | N/A                   | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A     | 10,56                   | 10,26                     | 3,53%   |
| <b>OP Resort</b>           | M                  | Sub   | IPCA      | 15,67%               | 2,5                   | 100%                          | 93,7%                 | 1,9%                     | 232%               | 110%   | 125%                | 110%    | 10,92                   | 10,25                     | 3,52%   |
| <b>Solar das Águas</b>     | M                  | Sub   | IPCA      | 16,64%               | 2,0                   | 98,0%                         | 79,4%                 | 6,6%                     | 161%               | 130%   | 65%(g)              | 100%    | 9,99                    | 9,60                      | 3,30%   |
| <b>Circuito de Compras</b> | S                  | Sr    | IPCA      | 8,00%                | 1,8                   | 96,0%                         | 73,7%                 | 4,6%                     | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A     | 10,18                   | 9,46                      | 3,25%   |
| <b>AGV</b>                 | L                  | Sr    | IGPDI     | 7,25%                | 1,4                   | N/A                           | N/A                   | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A     | 7,08                    | 6,92                      | 2,38%   |
| <b>Resort do Lago Park</b> | M                  | Sub   | IGP-M     | 23,00%               | 2,4                   | 62,7%                         | 20,2%                 | 2,9%                     | 27%(f)             | 130%   | 40%(f)              | 130%    | 6,32                    | 6,24                      | 2,15%   |
| <b>Gran Viver II</b>       | C                  | Sr    | IPCA      | 11,00%               | 4,2                   | N/A                           | N/A                   | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A     | 6,07                    | 6,07                      | 2,09%   |
| <b>Brasil Parques</b>      | C                  | Sr    | IPCA      | 9,25%                | 3,0                   | N/A                           | N/A                   | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A     | 5,66                    | 5,56                      | 1,91%   |

As informações disponíveis não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Leia o Regulamento do Fundo antes de investir. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Rentabilidades passadas não representam garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Portfólio Detalhado

| CRI                 | Setor <sup>8</sup> | Série | Indexador | Taxa de Juros (a.a.) | Duration <sup>9</sup> | % Obra Executada <sup>9</sup> | % Vendas <sup>9</sup> | Inad. Acum. <sup>9</sup> | Razão PMT          |        | Razão Saldo Devedor |         | Valor na Curva (R\$ MM) | Valor de Mercado (R\$ MM) | % do PL |        |
|---------------------|--------------------|-------|-----------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|--------|---------------------|---------|-------------------------|---------------------------|---------|--------|
|                     |                    |       |           |                      |                       |                               |                       |                          | Atual <sup>9</sup> | Limite | Atual <sup>9</sup>  | Limite  |                         |                           |         |        |
| Melchiorretto       | C                  | Sr    | IPCA      | 8,50%                | 3,8                   | 11,1%                         | 77,9%                 | 21,9%                    | 821%               | 140%   | 432%                | 140%    | 5,26                    | 5,06                      | 1,74%   |        |
| Gran Viver          | C                  | Sub   | IPCA      | 30,00%               | 2,5                   | N/A                           | N/A                   | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A     | 4,67                    | 4,45                      | 1,53%   |        |
| Gran Viver II       | C                  | Sub   | IPCA      | 15,20%               | 4,7                   | N/A                           | N/A                   | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A     | 4,05                    | 4,05                      | 1,39%   |        |
| GPK                 | C                  | Sr    | IPCA      | 8,50%                | 2,1                   | N/A                           | N/A                   | N/A                      | 382%               | 150%   | 80%                 | N/A (d) | 3,53                    | 3,27                      | 1,12%   |        |
| EDA                 | M                  | Sub   | IGP-M     | 18,00%               | 2,5                   | 100%                          | 54,6%                 | 1,7%                     | 54%(c)             | 120%   | 42%(c)              | 120%    | 3,19                    | 3,05                      | 1,05%   |        |
| Eco Resort          | M                  | Sub   | IPCA      | 14,50%               | 2,8                   | 100%                          | 69,4%                 | 2,0%                     | 89%(b)             | 105%   | 110%                | 105%    | 2,59                    | 2,52                      | 0,87%   |        |
| Thermas São Pedro   | M                  | Sub   | IPCA      | 17,50%               | 2,8                   | N/D                           | N/D                   | N/D                      | N/D                | N/D    | N/D                 | N/D     | 2,52                    | 2,52                      | 0,86%   |        |
| Recanto das Flores  | L                  | Sub   | IPCA      | 13,00%               | 2,7                   | 85,0%                         | 99,3%                 | 2,8%                     | 159%               | 120%   | 172%                | 120%    | 2,61                    | 2,49                      | 0,86%   |        |
| Melchiorretto       | C                  | Sub   | IPCA      | 13,50%               | 3,4                   | 11,1%                         | 77,9%                 | 21,9%                    | 493%               | 140%   | 294%                | 140%    | 2,26                    | 2,17                      | 0,74%   |        |
| Brasil Parques      | C                  | Sub   | IPCA      | 10,50%               | 3,2                   | N/A                           | N/A                   | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A     | 2,12                    | 2,08                      | 0,71%   |        |
| Loteamentos Goiás   | L                  | Mez   | IGP-M     | 13,00%               | 3,6                   | 57,8%                         | 95,4%                 | 3,6%                     | 104%(e)            | 105%   | 74%(e)              | 110%    | 2,24                    | 2,03                      | 0,70%   |        |
| Grupo Cem 32        | L                  | Sr    | IPCA      | 7,50%                | 3,1                   | 100%                          | 91,7%                 | 1,9%                     | 149%               | 115%   | 179%                | 115%    | 2,29                    | 2,00                      | 0,69%   |        |
| AGV                 | L                  | Sub   | IGPDI     | 14,00%               | 1,3                   | N/A                           | N/A                   | N/A                      | N/A                | N/A    | N/A                 | N/A     | 1,45                    | 1,59                      | 0,55%   |        |
| Jardins da Lagoa    | M                  | Sr    | IGP-M     | 10,47%               | 2,1                   | 78,0%                         | 32,9%                 | 2,7%                     | 192%               | 120%   | 388%                | 120%    | 0,93                    | 0,91                      | 0,31%   |        |
| Cemara II           | L                  | Sub   | IPCA      | 15,12%               | 3,9                   | 94,4%                         | 95,6%                 | 2,6%                     | 135%               | 120%   | 134%                | 120%    | 0,93                    | 0,89                      | 0,31%   |        |
| EDA                 | M                  | Sr    | IGP-M     | 10,00%               | 2,7                   | 100%                          | 54,6%                 | 1,7%                     | 164%               | 120%   | 110%(c)             | 120%    | 0,89                    | 0,86                      | 0,30%   |        |
| Wyndham             | TS                 | Sub   | IPCA      | 17,50%               | 1,0                   | 62,0%                         | N/A                   | 5,7%                     | 117%(h)            | 120%   | 246%                | 120%    | 0,88                    | 0,82                      | 0,28%   |        |
| União do Lago       | L                  | Sr    | IPCA      | 8,25%                | 4,4                   | 100,0%                        | 94,3%                 | 8,7%                     | 376%               | 130%   | 409%                | 130%    | 0,75                    | 0,67                      | 0,23%   |        |
| Bourbon             | TS                 | Sub   | IGP-M     | 16,70%               | 1,0                   | N/A                           | N/A                   | 13,0%(a)                 | 186%               | 120%   | 265%                | 120%    | 0,62                    | 0,61                      | 0,21%   |        |
| Recanto das Flores  | L                  | Sr    | IPCA      | 8,50%                | 2,9                   | 85,0%                         | 99,3%                 | 2,8%                     | 236%               | 120%   | 252%                | 120%    | 0,62                    | 0,57                      | 0,20%   |        |
| Grupo Cem 32        | L                  | Mez   | IPCA      | 10,50%               | 3,0                   | 100%                          | 91,7%                 | 1,9%                     | 121%               | 115%   | 147%                | 115%    | 0,60                    | 0,55                      | 0,19%   |        |
| Urbanes Santa Maria | L                  | Sr    | IPCA      | 9,00%                | 2,5                   | 100%                          | 79,1%                 | 1,9%                     | 232%               | 115%   | 268%                | 115%    | 0,47                    | 0,47                      | 0,16%   |        |
| União do Lago       | L                  | Sub   | IPCA      | 12,08%               | 4,1                   | 100,0%                        | 94,3%                 | 8,7%                     | 250%               | 130%   | 282%                | 130%    | 0,32                    | 0,29                      | 0,10%   |        |
| GVI                 | M                  | Sr    | IPCA      | 9,50%                | 2,5                   | 80,0%                         | 77,2%                 | 1,9%                     | 718%               | 110%   | 248%                | 110%    | 0,24                    | 0,23                      | 0,08%   |        |
| Urbanes Santa Maria | L                  | Sub   | IPCA      | 11,00%               | 2,4                   | 100%                          | 79,1%                 | 1,9%                     | 172%               | 115%   | 198%                | 115%    | 0,16                    | 0,16                      | 0,05%   |        |
|                     |                    |       |           | 12,13% <sup>3</sup>  | 2,8 <sup>3</sup>      |                               |                       |                          |                    |        |                     |         |                         | 264,87                    | 252,73  | 86,86% |

As informações disponíveis não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Leia o Regulamento do Fundo antes de investir. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Rentabilidades passadas não representam garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

## CRIIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

## AGV – Sênior e Subordinada

|                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| Vencimento       | 28/02/2025                            |
| Remuneração      | IGPDI+7,25% a.a.<br>IGPDI+14,00% a.a. |
| Rating           | BBB+                                  |
| Localização (UF) | AM, DF e SP                           |



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes dos empreendimentos Swiss Park Brasília, Swiss Park Manaus e Swiss Park Campinas. As garantias da operação são: i. Fiança dos Garantidores; ii. Alienação fiduciária dos créditos imobiliários; iii. Fundo de Reserva; iv. Fundo de Obras; e v. Créditos imobiliários adicionais ao necessário para o cumprimento das obrigações (sobregarantias). Contando ainda com a substituição automática dos Contratos de Compra e Venda inegáveis, formalizada por Assembleia Geral dos Titulares do CRI.

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

## Bourbon – Subordinada

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



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Hotel Bourbon Atibaia, localizados em Foz do Iguaçu e Atibaia. As garantias da operação são: i. Coobrigação; ii. Cessão fiduciária de créditos; iii. Alienação fiduciária de cotas; iv. Aval nas CCBs; 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 CRIs.

(a) A inadimplência mensal tende a ser mais alta nesta operação por motivos puramente técnicos, sendo na realidade mais baixa. Parte significativa da carteira é cobrada via cartão de crédito, o que mitiga o risco de inadimplência. No entanto, há um descasamento entre a data de vencimento da parcela (data da cobrança no cartão do cliente) e a data do efetivo recebimento na conta, que ocorre apenas 30 dias depois. No sistema de controle de carteira, a cedente realiza as baixas por data de recebimento do valor, porém não modifica as datas de vencimento (cobrança) originais, de forma que todo recebimento de cartão acaba sendo classificado como recebido "em atraso" no mês seguinte ao do vencimento. Esse fenômeno faz surgir uma fatia de inadimplência mensal que de fato não existe ("teórica"), e também contribui para inflar as parcelas recebidas em atraso no mês, o índice de inadimplência acumulada no mês e o total de contratos em aberto no mês. Este fenômeno tende a ser diluído com o tempo e os valores tendem ao "normal" (são indicadores cumulativos), restando a inadimplência mensal e os recebimentos em atraso impactados mensalmente.

IFs: 20I0596271; 20I0596272

## Brasil Parques – Sênior e Subordinada

|                  |                                         |
|------------------|-----------------------------------------|
| Vencimento       | 20/08/2026                              |
| Remuneração      | IPCA + 9,25% a.a.<br>IPCA + 10,50% a.a. |
| Rating           | Em análise                              |
| Localização (UF) | Múltiplos                               |



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades dos empreendimentos da Brasil Parques Temáticos e de Diversão S.A. As garantias da operação são: i. Fiança dos Empreendimentos: Arc Big Eye Parques Temáticos e de Diversão Ltda. e Gramado Promoção de Vendas Ltda. ("GPV"); ii. Cessão Fiduciária de 100% da receita dos Empreendimentos da Devedora; iii. Alienação Fiduciária das Ações da Devedora; e iv. Alienação Fiduciária dos Imóveis que constituiriam Garantias da Operação.

As Razões de Garantia de PMT e Saldo Devedor variam de acordo com o período após a 1ª integralização, sendo, respectivamente:

- Até o 6º mês: 250% e não observação da Razão de Saldo Devedor.
- Entre o 7º e 24º mês: 250% e 150%.
- A partir do 25º mês: 150% e 150%.

IFs: [Sr.] 21H0769214; [Sub.] 21H0769216

## CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

## Cemara II – Subordinada

Vencimento 20/06/2032

Remuneração IPCA+15,12% a.a.

Rating brBB-

Localização (UF) SP



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de lotes dos empreendimentos Parque Petrópolis e Jardim Bela Vista, localizados em Várzea Paulista - SP e Hortolândia - SP, respectivamente. Conta com as garantias: i. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; ii. Fundo de obra; iii. Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos da comercialização das unidades do Empreendimento; iv. Alienação Fiduciária de Quotas das Cedentes; e v. Coobrigação das Cedentes. Conta 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.

IFs: 19L0882762; 19L0882763

## Circuito de Compras – Sênior

Vencimento 20/06/2025

Remuneração IPCA+8,00% a.a.

Rating BB-

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; e 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.

IF: 20G0684776

## Eco Resort – Sênior e Subordinada

Vencimento 20/07/2029

Remuneração IPCA+9,50% a.a.  
IPCA+14,50% a.a.

Rating Em análise

Localização (UF) GO



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de frações e Contrato de Locação do Praias do Lago Eco Resort, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Lastro atuais e oriundos de vendas futuras; ii. Fiança, constituída por todos os acionistas pessoas jurídicas da Cedente; iii. Alienação Fiduciária da totalidade das ações da Cedente; iv. Alienação Fiduciária de imóvel pertencente à Eldorado Empreendimentos Turísticos LTDA, com valor de liquidação forçada de R\$ 12,72 milhões; e v. Hipoteca do Empreendimento. Conta, ainda, com as razões de garantia para os primeiros doze meses de no mínimo 105% entre os recursos recebidos na conta arrecadadora no mês anterior de referência vs PMT do CRI e de no mínimo 105% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs, sendo alteradas para 110% a partir do 13º mês de operação.

(b) No mês, o resultado de vendas líquidas foi positivo e superior ao do mês anterior. A tomadora adotou uma nova nova estratégia visando reter na carteira os clientes que solicitarem distratos e evitar o desembolso de caixa com devoluções ao aproveitarem os créditos os clientes em outros serviços oferecidos pelas demais empresas do grupo. A redução na recuperação de crédito e no adimplimento dos clientes, levou à queda nos recebimentos das operações, que não foram suficientes para o enquadramento da Razão de Garantia de Fluxo Mensal. A inadimplência acumulada está em 1,96%.

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

## CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

## EDA – Sênior e Subordinada

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| Vencimento       | 20/09/2027                             |
| Remuneração      | IGP-M+10,00% a.a.<br>IGP-M+18,00% a.a. |
| Rating           | brB-<br>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.

(c) No mês de outubro, o resultado de vendas líquidas foi positivo e o maior em relação aos quatro últimos meses. No entanto, a dificuldade em manter os contratos adimplentes resultou na redução de 4,7% no VP dos direitos creditórios e na diminuição da Razão do Saldo devedor. A inadimplência acumulada encerrou o mês em 1,7%.

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

## GPK – Sênior e Subordinada

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Vencimento       | 20/07/2025       |
| Remuneração      | IPCA+11,50% a.a. |
| Rating           | brBBB+           |
| 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.

(d) Conforme definido em Assembleia de Investidores realizada no início de julho, não será observado o enquadramento da Razão de Saldo Devedor até março de 2022.

IFs: [Sr.] 20H0225977; [Sub.] 20H0225980; 20H0225981

## GPK II – Sênior

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Vencimento       | 20/07/2026       |
| Remuneração      | IPCA+10,00% a.a. |
| Rating           | -                |
| 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. Cessão Fiduciária do excedente mensal dos empreendimentos que levantarem recursos via CRI; e iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente e dos empreendimentos que constituírem garantias das operações. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 150% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI, e, a partir do 6º mês da operação, no mínimo 150% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

IF: 21G0064620

## CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

## Gran Viver – Sênior e Subordinada

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| Vencimento       | 05/09/2028                           |
| Remuneração      | IPCA+11,39% a.a.<br>IPCA+30,00% a.a. |
| Rating           | brB<br>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 alguns 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.

IFs: [Sr.] 15H0123003; [Sub.] 15H0123006

## Gran Viver II – Sênior e Subordinada

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| Vencimento       | 20/10/2032                           |
| Remuneração      | IPCA+11,00% a.a.<br>IPCA+15,20% a.a. |
| Rating           | -                                    |
| Localização (UF) | MG                                   |



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos empreendimentos da loteadora Gran Viver. Nesta operação, a garantia da operação são: i. Alienação Fiduciária de 100% das ações da Gran Viver Urbanismo S/A; ii. Fundo de Liquidez; e iii. Fundo de Reserva.

IF: [Sr.] 21J0989453 [Sub.] 21J0989842

## Grupo CEM 32 – Sênior e Mezanino

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| Vencimento       | 20/05/2030                          |
| Remuneração      | IPCA+7,50% a.a.<br>IPCA+10,50% a.a. |
| Rating           | brA- (sf)<br>brBBB- (sf)            |
| Localização (UF) | SP e GO                             |



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 dois próximos pagamentos (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 dos CRI.

IF: [Sr.] 20D1003071; [Mez.] 20D1003076

## GVI – Sênior

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Vencimento       | 20/06/2028     |
| Remuneração      | IPCA+9,5% a.a. |
| Rating           | -              |
| Localização (UF) | RS             |



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Gramado Buona Vitta Resort, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Alienação Fiduciária da cotas da cedente; ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros do empreendimento; e iii. Coobrigação da Gramado Parks. Conta ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI, e no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

IF: 21F0950049

## CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

## Jardins da Lagoa – Sênior

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Vencimento       | 20/12/2027        |
| Remuneração      | IGP-M+10,47% a.a. |
| Rating           | -                 |
| 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.

IF: 21D0057483

## 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 iv. 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.

(e) O resultado líquido de vendas do período foi positivo e correspondeu ao maior do ano. O recebimento total da carteira apresentou aumento de 10% se comparado com o mês anterior, gerando uma melhora na Razão do Fluxo Mensal da operação, no entanto a Razão do Saldo Devedor seguiu desenquadrada devido ao pagamento somente de juros no período. A inadimplência acumulada foi de 3,6%.

IF: 20F0736291

## Melchiorretto – Sênior e Subordinada

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| Vencimento       | 20/07/2028                          |
| Remuneração      | IPCA+8,50% a.a.<br>IPCA+13,50% a.a. |
| Rating           | -                                   |
| Localização (UF) | SC                                  |



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de apartamentos residenciais localizados no estado de Santa Catarina, desenvolvidos pela Melchiorretto Sandri. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos empreendimentos; ii. Alienação Fiduciária das ações da Melchiorretto Sandri e das cotas das SPEs dos empreendimentos-alvo; e iii. Fiança dos sócios. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 140% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 140% entre o valor presente dos recebíveis mais o valor das unidades em estoque desagiadas em 50% vs o saldo devedor dos CRIs.

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

## OP Resort – Sênior e Subordinada

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| Vencimento       | 22/01/2029                         |
| Remuneração      | IPCA+9,0% a.a.<br>IPCA+15,67% a.a. |
| Rating           | -                                  |
| Localização (UF) | BA                                 |



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Ondas Praia Resort, localizado em Porto Seguro - BA. As garantias da operação são: i. Alienação Fiduciária das cotas da cedente; ii. Fiança dos Sócios Pessoa Jurídica; e iii. Cessão Fiduciária dos créditos atuais e futuros do empreendimento. Conta ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI, e no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

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

## CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

## Recanto das Flores – Sênior e Subordinada

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| Vencimento       | 20/08/2029                          |
| Remuneração      | IPCA+8,50% a.a.<br>IPCA+13,00% a.a. |
| Rating           | brBB<br>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 dois próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; 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.

IFs: [Sr.] 20F0851401; [Sub.] 20F0851407; 20F0851408; 20F0851409

## Resort do Lago Park – Sênior e Subordinada

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| Vencimento       | 20/02/2029                             |
| Remuneração      | IGP-M+13,00% a.a.<br>IGP-M+23,00% a.a. |
| Rating           | brBB-<br>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.

(f) Em outubro, mesmo após o período de alta temporada, o resultado de vendas líquidas foi positivo pelo sétimo mês consecutivo, com 41 vendas líquidas a mais em relação ao mês anterior.

As obras da 1ª etapa estão praticamente finalizadas e dependem apenas da chegada do restante dos brinquedos. Parte dos brinquedos já foi entregue, contudo, sua instalação depende da entrega de brinquedos que ainda aguardam a liberação para sair do porto de Santos até Caldas Novas. No início de outubro, houve abertura do parque com escala reduzida e menor número de visitantes. Espera-se que, até o verão, em que há maior fluxo de turistas na região, o parque aquático esteja completo.

IFs: [Sr.] 19L0882537; 19L0882538; 19L0882539; [Sub.] 19L0882549; 19L0882550; 19L0882551

## Solar das Águas – Sênior e Subordinada

|                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| Vencimento       | 20/12/2025                            |
| Remuneração      | IPC-A+9,50% a.a.<br>IPC-A+16,64% a.a. |
| Rating           | brBB+<br>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 CRIs.

(g) Apesar do baixo volume de vendas, notou-se desaceleração de cancelamentos. Na tentativa de oferecer opções mais acessíveis para o cliente, a tomadora desmembrou frações de quatro semanas em frações de uma semana. A inadimplência acumulada caiu para 6,6%.

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

## CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

## Thermas São Pedro – Subordinada

Vencimento 20/04/2029

Remuneração IPCA+17,50% a.a.

Rating -

Localização (UF) SP



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Thermas de São Pedro, em São Pedro - SP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança dos sócios do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das cotas da cedente; e iv. Hipoteca do empreendimento. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% 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: 21J0856224

## União do Lago – Sênior e 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 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.

IFs: [Sr.] 21A0796003; [Sub.] 21A0796004

## 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 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.

IFs: 20L0505084; 20L0505190

## CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

## Wyndham – Subordinada

Vencimento 20/07/2024

Remuneração IPCA+17,50% a.a.

Rating brB-

Localização (UF) Múltiplos



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de quatro 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 CRI.

(h) Em outubro o resultado líquido de vendas foi positivo e o maior desde o início da operação. Este aumento de vendas durante 2021 não foi suficiente para reequilibrar a Razão de PMT, mesmo que por pouco. O ativo segue com boas perspectivas devido aos sucessivos resultados de venda positivos e ao aumento gradual do valor presente dos recebíveis, com o fundo de obras cobrindo totalmente o remanescente para conclusão.

IF: 20H0206728



## Notas Explicativas

- 1) Sobre a Cota Patrimonial;
- 2) IPCA + 4% a.a;
- 3) Em relação aos Preços Unitários marcados na Curva dos CRIs;
- 4) Atividades em pregão iniciadas no dia 08/04/2021;
- 5) Dos últimos 20 dias úteis;
- 6) Adicionados os dividendos corrigidos ao CDI;
- 7) Valor ajustado a Base 10, desde o início do fundo;
- 8) C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, S = Shopping, TS = Time-Share;
- 9) 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.

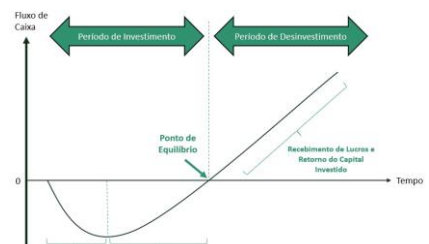
**Dividend Yield Gross-Up:** Percentual distribuído de dividendos embutindo-se 15% de impostos, calculado sobre o valor patrimonial da cota.

**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:** 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 fiduciário 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 à 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)

### É obrigatória a participação dos cotistas nas Assembleias?

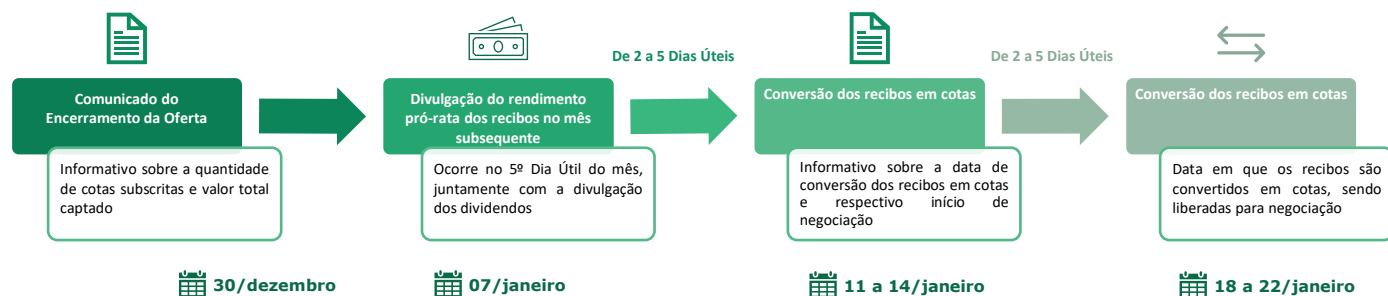
A participação dos cotistas não é obrigatória, porém é recomendada.

### Como faço para me cadastrar no mailing do Fundo?

Basta enviar um e-mail para [vsjh@hectarecapital.com.br](mailto:vsjh@hectarecapital.com.br) com o assunto "Cadastro Informes".

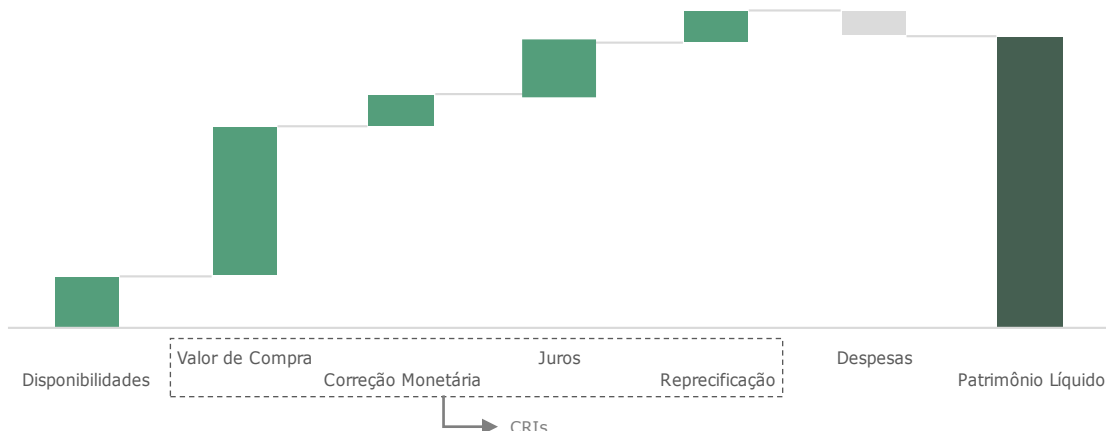
Se preferir, é possível encontrar as informações e relatórios no link [VSLH11](#) do canal oficial do Fundos NET da B3.

### Quando os recibos oriundos das ofertas se transformam em cotas? (e.g.: 4ª Emissão)



**Como é calculado o Valor Patrimonial?**

O Valor Patrimonial do Fundo é calculado pela soma das disponibilidades e pelo valor de mercado dos CRIs 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 IGPM 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.

• **Despesas:** Gastos e provisões com controladores, reguladores e provedores de serviços ao Fundo.

**Como funciona o rateio de Sobras e Montante Adicional?**

No Comunicado do Encerramento dos Direitos de Preferência (DP) da emissão é divulgado o Fator de Proporção das Sobras. Multiplicando este fator pelo número de cotas que o cotista exerceu no período de Subscrição dos Direitos de Preferência, temos a quantidade das Sobras a que ele tem direito, podendo solicitar mais ou menos do que este limite (pode, também, não solicitar nada). Caso o solicitado pelo cotista nesta fase seja menor ou igual ao seu direito de Sobras, não haverá rateio, adquirindo exatamente o quanto solicitou. Por outro lado, se o solicitado for maior que o seu direito de Sobras, o excedente comporá o Montante Adicional (MA). Neste caso, a quantidade do MA que o cotista obterá é dada pelo Rateio do MA (divulgado ao final do Período de Subscrição de Sobras e Montante Adicional) multiplicado pelo MA solicitado. Importante frisar que, a depender da corretora, o MA pode ser solicitado separadamente ou junto com as Sobras.

**Exemplo prático (2ª Emissão):** Digamos que um cotista tenha subscrito 10 cotas no período de Direitos de Preferência, sendo o Fator de Proporção das Sobras divulgado igual a 1,6988110454256. Fazendo  $10 \times 1,6988110454256$ , sabemos que o cotista tem direito a 16 cotas de Sobras (o valor é arredondado para baixo, já que precisa ser um número inteiro). Supondo que ele tenha interesse em adquirir uma quantidade maior e subscreva 20 cotas neste período de Sobras, temos que  $20 - 16 = 4$  cotas será o seu Montante Adicional solicitado. Divulgado um Rateio de MA igual a 0,83353287629, o cotista receberá  $0,83353287629 \times 4 = 3$  cotas de MA, resultando em um total de 10 DP + 16 Sobras + 3 MA = 29 cotas subscritas por este cotista nesta emissão.

