

RELATÓRIO GERENCIAL

Novembro, 2021

TORDESILHAS EI FII

HECTARE
CAPITAL



Palavra do Gestor

Prezado(a) investidor(a),

O Tordesilhas EI FII distribuiu R\$ 0,08/cota de dividendos referente ao resultado do mês de novembro, representando um *Dividend Yield* de 0,62% sobre a cota patrimonial, encerrada a R\$ 12,91 em 30/11/21. A liquidez média diária do Fundo no mercado secundário em novembro foi de R\$ 1,44 milhão/dia. O número de cotistas aumentou de 90.631 para 94.362.

Dentre as movimentações de novembro estão: i. aporte no Fundo Lote M2; ii. aportes em *equities* em carteira.

O investimento no fundo HCST11 foi uma alocação tática realizada antes da pandemia que não teve o retorno esperado, desta forma, no mês passado foi realizada a venda total a preço de mercado, com o objetivo de fazer caixa para dar continuidade com os investimentos estratégicos do fundo.

O mês de novembro marcou a finalização dos processos de diligência, fechamento dos documentos finais e a respectiva entrada em carteira do Kawana, empreendimento de multipropriedade e parque aquático. Com isso, os adiantamentos realizados anteriormente em caráter de sinal de pagamento, passam a ser considerados como participação na empresa. O parque está arrendado para uma empresa especializada operar e contará com mais de 10 atrações inovadoras e inéditas em mais de 35 mil m², em Caldas Novas, Goiás. O Kawana atingiu 64,2% da fase 2 da carteira no mês, crescimento de 0,96% com relação ao mês anterior, desempenho similar ao Resort do Lago, cuja carteira atingiu 64,1% no mês.

Seguindo o movimento dos últimos meses, a maior parte dos CRIs em carteira apresentou vendas líquidas positivas, o que tende a melhorar a saúde das operações como um todo. No mês, todos os ativos pagaram suas obrigações no prazo previsto conforme esperado.

A maior parcela da reserva de lucros acumulada, aproximadamente R\$ 97 mi, se refere ao lucro contábil do Fundo Serra Verde, que foi adquirido no final do mês de julho devido a uma oportunidade de compra por R\$ 1,89 por cota, bem abaixo da marcação a valor justo de R\$ 8,58 por cota. Importante ressaltar que esta reserva de lucro é passível de distribuição no caso de recebimento de dividendos do Fundo Serra Verde ou na venda de suas cotas no mercado secundário por um valor superior ao de aquisição, caracterizando assim resultado caixa. Desde sua aquisição, o Tordesilhas recebeu dividendos acumulados do Fundo Serra Verde no valor de R\$ 5,58 mi, que corresponde a R\$ 0,38 por cota ou 20,3% de *Dividend Yield* sobre a cota no valor de compra ou 4,5% sobre o valor justo da cota para este período de quatro meses.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 22/12/2021 foi aprovada a alteração do regulamento do fundo e dentre as principais mudanças estão a redução da taxa de gestão para 0,85% a.a. quando o patrimônio líquido do fundo for superior a 1 BI e a aprovação da mudança de gestão para a R Capital Asset Management Investimentos S.A. Desta forma, este será o último relatório publicado pela Hectare e os próximos serão publicados em novo formato.



Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial (*)

R\$ mil	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	2021
Total de receitas	1.828	1.308	1.924	2.940	8.914	3.998	100.848	407	3.256	1.688	1.828	128.937
Resultado de <i>Equities</i>	0	0	0	0	6.433	990	0	0	0	0	0	7.423
Receita de CRI	1.812	1.296	2.136	2.795	2.444	2.992	3.396	2.248	2.535	2.102	2.259	26.014
Juros	720	633	983	1.120	1.058	1.260	1.347	1.330	1.220	1.077	1.077	11.823
Correção Monetária	495	618	967	826	1.387	1.110	1.287	321	1.116	601	1.182	9.910
Negociação	597	45	185	849	0	585	762	597	1	406	0	4.027
Multa de Pré Pagamento	0	0	0	0	0	38	0	0	198	18	0	253
Resultado de FIIs	8	9	(284)	137	(80)	(180)	97.349	(1.853)	703	(426)	(443)	94.939
Resultado de Fundos de Liquidez	8	3	73	8	117	195	103	11	19	12	11	560
Despesas	(127)	(123)	(221)	(235)	(336)	(397)	(584)	(472)	(203)	(386)	(348)	(3.433)
Resultado	1.701	1.185	1.703	2.705	8.577	3.600	100.264	(65)	3.053	1.302	1.479	125.504
Reserva de Lucros	(368)	(440)	413	12	6.486	726	97.810	(3.220)	(3.957)	(1.502)	(1.325)	94.634
Distribuição	2.069	1.626	1.290	2.692	2.092	2.874	2.454	3.155	7.010	2.804	2.804	30.869
Distribuição/cota	0,160	0,120	0,060	0,100	0,070	0,082	0,070	0,090	0,200	0,080	0,080	1,11
Dividend Yield Mensal ¹	1,51%	1,15%	0,58%	0,96%	0,66%	0,78%	0,68%	0,68%	1,52%	0,62%	0,62%	9,77%

(*) Ajustado de forma a refletir o Resultado Contábil de todos ativos em carteira, exceto a MaM dos CRIs.

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. O Fundo teve início em 30/08/2019 e não tem prazo definido para duração. Rentabilidades passadas não representam garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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 quotas de empreendimentos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 452.519.294,27

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (ÚLTIMOS 12 MESES)

R\$ 289.656.410,49

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

30/08/2019

CNPJ

30.230.870/0001-18

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtex DTM

CUSTODIANTE

Vórtex DTM

ÚLTIMO AUDITOR

Ernst & Young Auditores Independentes S/S.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Escalonada, de acordo com o valor de mercado: De 1,5% a.a. até 0,85% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder 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>

Contato:

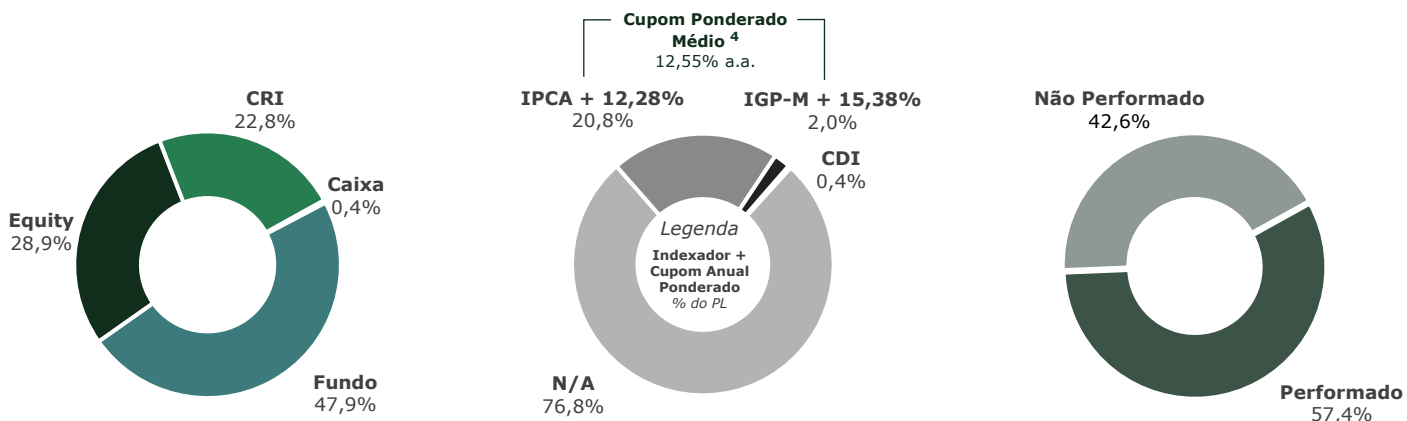
tord@hectarecapital.com.br
Rua Fidêncio Ramos, 195 - Cj. 71 | (11) 3564-1011

 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 %	Benchmark no Período
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	10,38	0,07	0,67%	0,79%	68,40%	1,16%
jun/21	10,52	0,08	0,78%	0,92%	106,70%	0,86%
jul/21	10,24	0,07	0,68%	0,80%	61,55%	1,31%
ago/21	13,22	0,09	0,68%	0,80%	65,87%	1,22%
set/21	13,16	0,20	1,52%	1,79%	119,87%	1,49%
out/21	12,92	0,08	0,62%	0,73%	46,54%	1,57%
nov/21	12,91	0,08	0,62%	0,73%	57,64%	1,26%
Acumulado	-	1,21	10,75%	12,65%	-	-

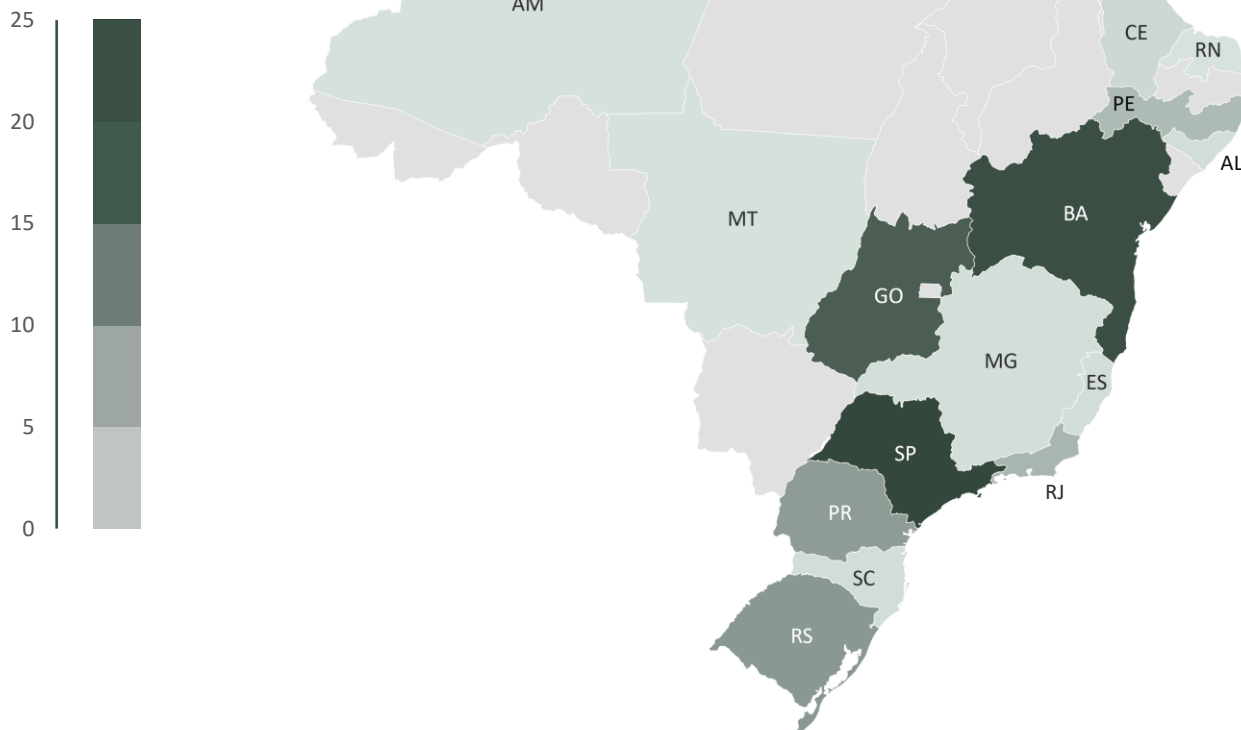
 Performance no Mercado Secundário (TORD11)
Liquidez**Valor de Mercado**

	Total Mês	Média Diária ³		Final Mês	Média Diária ³
Volume Financeiro (R\$)	28.775.939,00	1.438.796,95	Cotas Emitidas	35.051.354,80	35.051.354,80
Presença em Pregões ²	100,00%	-	Preço da Cota (R\$)	R\$ 9,80	R\$ 10,09
Nº de Cotistas	94.362	-	Market Cap. (R\$)	343.503.277,15	353.545.490,30

 Alocação
Por Tipo de Ativo**Por Indexador****Status**

Concentração Geográfica ⁵

Em % do PL, desconsiderando
caixa disponível



CRIs por Subordinação

Subordinado
74,0%

Sênior
22,1%

Mezanino
3,9%

CRIs por Segmento

73,9%

17,2%

8,4%

0,5%

Corporativo

Multipropriedade

Loteamento

Time Share



Equities – Participações Societárias

Website: <https://www.kawanaresidence.com.br/>

Dados ref. Novembro/21

Descrição

Características

O Kawana é um empreendimento imobiliário de multipropriedade e parque aquático em Caldas Novas (GO). Quando finalizado, o projeto será composto por 8 blocos residenciais, 2 bangalôs e um parque aquático. O cronograma de obras foi dividido em 4 etapas, a 1ª inclui a entrega das fases do parque aquático e sala de vendas, a 2ª, composta por 3 blocos e bangalôs, a 3ª por 3 blocos e a 4ª por 2 blocos. O produto residencial consiste em unidades habitacionais de 1 quarto com metragem de 40m² e unidades com 2 quartos com metragem entre 50 e 70m². O parque aquático conta com 35 mil m² de área, e mais de 10 atrações destinadas ao público adulto e infantil, além de restaurante e bares. A equipe de gestão do projeto está realizando a reestruturação financeira da SPE responsável pela implantação do mesmo, com previsão de conclusão no início de 2022.

Tipo

Multipropriedade /
Parque Aquático

Localização

Caldas Novas (GO)

Status

Em construção

Área Total

62.988 m²

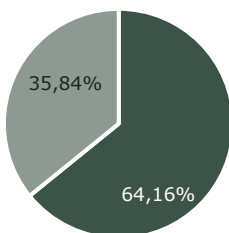
Unidades Habitacionais

447

Vendas

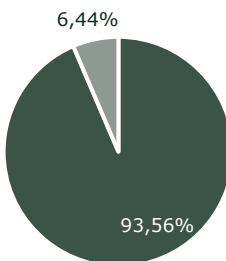
Acumulado
**VG
Líquido
Total
(Fase 2)**
86,68 MM

Vendas



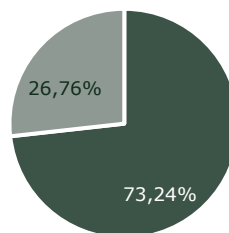
■ Vendido ■ Estoque

Elegibilidade de Contratos



■ Elegíveis ■ Inelegíveis

Status da Carteira



■ Adimplente ■ Em aberto

Saúde Financeira ⁸

100% da SPE

Dívida Bruta (R\$ MM) 114,72

Contas a Receber (R\$ MM) 53,96

Reserva de Lucros (R\$ MM) -

Posição e Rentabilidade

Saldo Investido R\$ 6,80 MM

Participação na SPE 97,25%

% do PL do fundo 1,50%

Dividendos Recebidos (Novembro) R\$ 0,00

Dividendos Recebidos (Total) R\$ 0,00 MM

Obras

2ª Etapa

3ª Etapa

4ª Etapa

Lançamento

out/17

mar/22

mar/24

Início da Construção

dez/19

mar/22

mar/24

Início da Operação

set/22

fev/24

fev/26

Unidades Habitacionais

151

166

130

Localização & Imagens

Kawana Residence
Imagem de satélite*

*Fonte das imagens de satélite: Google Earth

Kawana Residence
Imagem de satélite*

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

Dados ref. Novembro/21

Descrição

Características

Makaira Beach Resort é um empreendimento de multipropriedade situado na Ilha de Atalaia, Município de Canavieiras (Bahia), 120km ao sul de Ilhéus e 40km ao sul do Resort Transamérica, na Ilha de Comandatuba. O processo de vendas de cotas foi reiniciado em Julho de 2021, após a finalização da adequação de cotas e produtos para melhor atendimento à demanda de mercado. Atualmente, o projeto conta com 55 unidades em dois blocos (fase 1). Após todas as fases de investimento (5 blocos adicionais), o projeto contará com até 167 unidades e 4 opções de acomodação para até 6 pessoas, com diferentes graus de comodidade e lazer.

Tipo	Multipropriedade
Localização	Canavieiras (BA)
Status	Em Construção
Área Total Construída	2.892,55 m ²
Total de UHs ⁶ (6 Fases)	167
Total de UHs ⁶ (Atual)	55
Retorno Alvo Real	>14% a.a.

Vendas

Vendas Fase 1

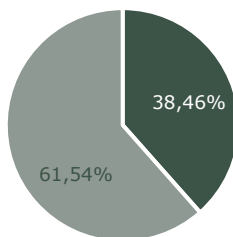
Status da Carteira

Acumulado

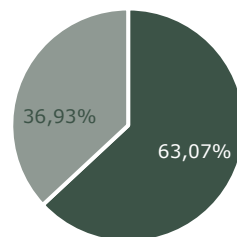
GVV Total Estimado R\$ 129,50 MM

GVV Fase 1 R\$ 18,17 MM

Vendas Fase 1 R\$ 6,69 MM



■ Vendido ■ Estoque



■ Adimplente ■ Em Aberto

Posição e Rentabilidade

Obras

1ª Integralização Set/2019

Saldo Investido Total ⁷ R\$ 23,86 MM

Participação na SPE 100%

% do PL do fundo 5,27%

Dívida Bruta (R\$ MM) -

Dividendos Recebidos (Total) R\$ 0,00

Fase 1

Conclusão 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



MOTTO

by

Ibirapuera
Hilton

Dados ref. Novembro/21

Descrição

O Motto by Hilton Ibirá é um empreendimento hoteleiro que será desenvolvido pela STX cujas 285 unidades serão vendidas para investidores. Localizado na região do bairro Vila Mariana em São Paulo/SP, o terreno tem acesso aos principais corredores de negócios da cidade de São Paulo, fica 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 hoteleiras de 17m², além de contar com restaurante, bar, academia, salas de reunião e um bar *rooftop*.

Características

Posição e Rentabilidade

Tipo	Condo-hotel
Localização	São Paulo (SP)
Status	Em desenvolvimento
Área Total	8.880 m ²
Total de UHs ⁶	285

1ª Integralização	Mai/21
Saldo Investido	R\$ 13,2 MM
Participação na SPE	37%
% do PL do fundo	2,92%
Retorno Alvo Real	>15% a.a.

Projeto

Obras

	Acumulado
GVV Líquido Total	82,76 MM

Lançamento	1º Trimestre de 2022
Início da Construção	1º Semestre de 2022
Início da Operação	1º Semestre de 2022



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, 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. Possui pouco mais de 92% de sua carteira vendida, com prazo médio de recebimento de 91 meses, e aproximadamente 8% 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 m²

Unidades Habitacionais

484 de 45 m² cada

Retorno Alvo Real

>14% a.a.

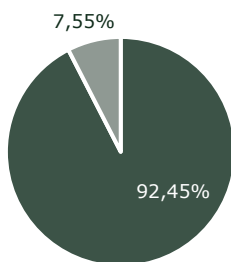
Vendas

VGV
Líquido
Total

Acumulado

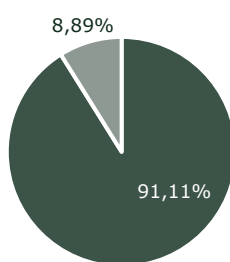
339,23 MM

Vendas



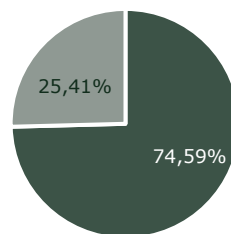
■ Vendido ■ Estoque

Elegibilidade de Contratos



■ Elegíveis ■ Inelegíveis

Status da Carteira



■ Adimplente ■ Em aberto

Saúde Financeira ⁸

100% da SPE

Patrimônio Líquido (R\$ MM)	34,39
Dívida Bruta (R\$ MM)	165,87
Contas a Receber (R\$ MM)	236,62
Reserva de Lucros (R\$ MM)	32,07

Obras

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

Posição e Rentabilidade

1ª Integralização	Dez/2019
Saldo Investido	R\$ 13,20 MM
Participação na SPE	30%
% do PL do fundo	2,92%
Dividendos Recebidos (Novembro)	R\$ 0,00 MM
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 4,43 MM

Localização & Imagens



*Fonte das imagens de satélite: Google Earth




<https://www.resortdolago.com.br/>

Dados ref. Novembro/21

Descrição

Características

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\$ 599 milhões. Quatro blocos residenciais ("Fase 1") já foram entregues, assim como o parque aquático e a respectiva infraestrutura de apoio. Os quatro blocos remanescentes possuem VGV superior a R\$ 265 milhões, e o Bloco E ("Fase 2") está em construção, com previsão de entrega no início de 2023. O Resort do Lago possui 63% de sua carteira atual vendida.

Tipo

Multipropriedade

Localização

Caldas Novas (GO)

Status

Em construção

Área Total

31.763 m²Total de Uhs ⁶ (Total)

445

Total de Uhs ⁶ (Fase 2)

78

Retorno Alvo Real

>18% a.a.

Vendas ⁹

Vendas

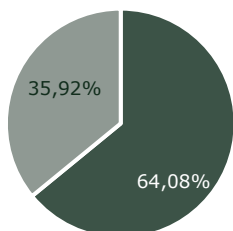
Acumulado

VGV Total

599,00 MM

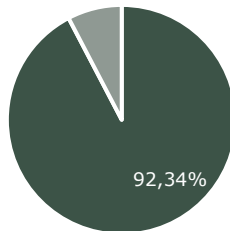
VGV Fase 2

193,30 MM


■ Vendido ■ Estoque

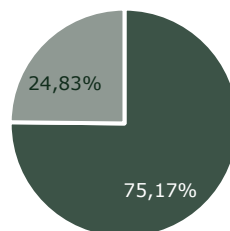
Elegibilidade de Contratos

7,66%


■ Elegíveis ■ Inelegíveis

Status da Carteira

24,83%


■ Adimplente ■ Em aberto
Saúde Financeira ⁸

100% da SPE

Patrimônio Líquido (R\$ MM)

73,88

Dívida Bruta (R\$ MM)

56,29

Reserva de Lucros (R\$ MM)

-

Obras

Fase 2

Início da Construção

05/2021

Início da Operação

01/2023

Andamento

15,48%

Posição e Rentabilidade

1ª Integralização

Fev/21

Saldo Investido

R\$ 53,48 MM

Participação na SPE

100%

% do PL do fundo

11,82%

Dividendos Recebidos (Novembro)

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



FIIs – Fundos de Investimento Imobiliário

Ankara Distressed FII

1ª Integralização	12/05/2020
Valor Patrimonial	R\$ 0,96 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. Com a demora de se realizar os registros nas matrículas dos imóveis, o time de gestão decidiu destratar as vendas que tinham sido realizadas enquanto não se resolve todos os problemas documentais.

DVFF11 - Devant Fundo de Fundos FII

1ª Integralização	11/06/2021
Valor de Mercado	R\$ 4,50 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,04 MM
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)

IC Loteamentos e Recebíveis FII

1ª Integralização	26/04/2021
Valor de Mercado	R\$ 20,13 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 a 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 FII

1ª Integralização	30/11/2020
Valor Patrimonial	R\$ 52,48 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	SP



O Lote M² FII é um fundo destinado à aquisição, parcial ou total, de loteadoras com foco em desenvolvimento de loteamentos residenciais com abrangência nacional. O portfólio atual possui dois loteamentos e 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/LOTE_M2_FII)

Serra Verde FII

1ª Integralização 26/07/2021

Valor Patrimonial R\$ 119,00 MM

Dividendos Recebidos no Mês R\$ 1,81 MM

Localização (UF) Múltiplos



O FII Serra Verde é um fundo de investimento imobiliário que tem como objetivo o desenvolvimento de projetos de multipropriedade ao redor do país. Atualmente, o Fundo conta com um portfólio de 23 projetos, dos quais 3 já estão concluídos, 4 com obras e/ou vendas iniciadas e 16 a serem lançados.

Link de acesso aos documentos do fundo:

Clique aqui:

[Serra Verde FII <fnet.bmfbovespa.com.br>](https://fnet.bmfbovespa.com.br/SerraVerdeFII)

XBXO11 - RCAP 1810 FOF FII

1ª Integralização 30/06/2021

Valor de Mercado R\$ 20,50 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.

Link de acesso aos documentos do fundo:

Clique aqui:

[RCAP 1810 FOF FII <fnet.bmfbovespa.com.br>](https://fnet.bmfbovespa.com.br/RCAP1810FOF)

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Portfólio Detalhado

CRI	Setor ¹⁰	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ¹¹	Obra Executada ¹¹	% Vendas ¹¹	Inad. Acum. ¹¹	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL
									Atual ¹¹	Limite	Atual ¹¹	Limite			
WAM Holding	C	Sub.	IPCA	12,56%	4,4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	31,71	28,24	6,24%
GPK	C	Sub.	IPCA	11,50%	2,4	N/A	N/A	N/A	382%	150%	80%	N/A (c)	21,02	19,61	4,33%
GVI	C	Sr.	IPCA	9,50%	2,5	80,0%	94,3%	1,9%	718%	110%	245%	110%	11,08	10,65	2,35%
GPK	C	Sr.	IPCA	8,50%	2,1	N/A	N/A	N/A	382%	150%	80%	N/A (c)	9,90	9,34	2,06%
Eco Resort	M	Sub.	IPCA	14,50%	2,8	100,0%	69,4%	2,0%	89% (a)	105%	110%	105%	7,97	7,77	1,72%
Brasil Parques	C	Sub.	IPCA	10,50%	3,2	N/A	N/A	N/A	N/A	250%	N/A	N/A	6,37	6,24	1,38%
EDA	M	Sub.	IGP-M	18,00%	2,5	100,0%	54,6%	1,7%	54% (b)	120%	42% (b)	120%	4,29	4,11	0,91%

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Portfólio Detalhado

CRI	Setor ¹⁰	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ¹¹	Obra Executada ¹¹	% Vendas ¹¹	Inad. Acum. ¹¹	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL
									Atual ¹¹	Limite	Atual ¹¹	Limite			
Loteamentos Goiás	L	Mez.	IGP-M	13,00%	3,6	57,8%	95,4%	3,6%	104% (f)	105%	74% (f)	110%	4,14	3,76	0,83%
Gran Viver	C	Sub.	IPCA	30,00%	2,3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2,80	2,68	0,59%
Solar das Águas	M	Sub.	IPCA	16,64%	2,0	98,0%	79,4%	6,6%	161%	130%	65% (g)	100%	2,41	2,30	0,51%
Recanto das Flores	L	Sr.	IPCA	8,50%	2,9	85,0%	99,3%	2,8%	236%	120%	252%	120%	2,19	2,09	0,46%
Itaperapuã	M	Sub.	IPCA	19,45%	2,1	99,6%	87,9%	7,4%	128%	130%	173%	130%	1,94	1,86	0,41%
Recanto das Flores	L	Sub.	IPCA	13,00%	2,7	85,0%	99,3%	2,8%	159%	120%	172%	120%	1,10	1,04	0,23%
Jardins da Lagoa	M	Sub.	IGP-M	16,00%	2,0	78,0%	32,9%	2,7%	110% (e)	120%	221%	120%	0,98	0,94	0,21%
Grupo Cem 32	L	Sub.	IPCA	14,50%	2,8	N/A	91,7%	1,9%	100% (d)	115%	124%	115%	0,90	0,85	0,19%
União do Lago I	L	Sub.	IPCA	12,08%	4,1	100,0%	94,3%	8,7%	250%	130%	282%	130%	0,75	0,68	0,15%
Wyndham	TS	Sub.	IPCA	17,50%	1,0	62,0%	N/A	5,7%	117% (h)	120%	246%	120%	0,55	0,52	0,12%
Solar das Águas	M	Sr.	IPCA	9,50%	2,2	98,0%	79,4%	6,6%	311%	130%	103%	100%	0,54	0,52	0,11%
EDA	M	Sr.	IGP-M	10,00%	2,7	100,0%	54,6%	1,7%	164%	120%	110% (b)	120%	0,38	0,37	0,08%
Grupo Cem 32	L	Mez.	IPCA	10,50%	3,0	N/A	91,7%	1,9%	121%	115%	147%	115%	0,29	0,26	0,06%
				12,55%⁴	3,1⁴								111,29	103,82	22,93%

Brasil Parques – Subordinada

Vencimento 20/08/2026

Remuneração 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 constituírem 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%.

IF: 21H0769216

Eco Resort – Subordinada

Vencimento 20/07/2029

Remuneração 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.

(a) No mês, o resultado de vendas líquidas foi positivo e superior ao do mês anterior. A tomadora adotou uma 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%.

IF: 21H0042097

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.

(b) 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%.

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

GPK – Sênior e Subordinada

Vencimento 20/07/2025

Remuneração IPCA+8,50% a.a.
IPCA+11,50% a.a.

Rating brBBB+ (sf)
brBB (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) 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.

IF: [Sr.] 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 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 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 dos CRI.

(d) O resultado de vendas líquidas do mês de outubro foi positivo e o maior do ano. O aumento das parcelas antecipadas em relação ao do Total recebido no mês levou ao desenquadramento da Razão de Fluxo Mensal. A inadimplência acumulada foi de 1,9%.

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

GVI - Sênior

Vencimento	20/06/2028
Remuneração	IPCA+9,50% a.a.
Rating	Em análise
Localização (UF)	RS



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

Itaperapuã - Subordinada

Vencimento	20/06/2027
Remuneração	IPCA+19,45% a.a.
Rating	brBB (sf)
Localização (UF)	BA



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do empreendimento Encantos de Itaperapuã em Porto Seguro - BA. As garantias da operação são: i. Fiança a ser prestada pela sócia pessoa física do Empreendimento; ii. Alienação Fiduciária da totalidade das quotas/ações representativas do capital da Cedente (atuais e futuras); e iii. Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e de vendas futuras. Contando ainda com 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: 20L0592423

Jardins da Lagoa - Subordinada

Vencimento	20/12/2027
Remuneração	IGP-M+16,00% a.a.
Rating	brB- (SR 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.

(e) Pelo sexto mês consecutivo o resultado de vendas líquidas foi positivo. O recebimento das parcelas foi superior ao mês anterior, no entanto a Razão do Fluxo mensal seguiu desenquadrada. Por outro lado, a Razão do Saldo Devedor teve melhora considerável ante o mês anterior e conta com ampla margem ante o mínimo de 120%. A inadimplência acumulada encerrou o mês em 2,72%.

IF: 21D0057484; 21D0057486

Loteamento Goiás - Mezanino

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



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes de 10 empreendimentos localizados no estado de Goiás. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Alienação Fiduciária das unidades dadas pelos respectivos compradores para a operação; iii. Fundo de Reserva no valor de 2 PMTs; e 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.

(f) 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

Recanto das Flores – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/08/2029
Remuneração	IPCA+8,50% a.a. IPCA+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.] 20F0851408; 20F0851409

Solar das Águas – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/11/2025
Remuneração	IPCA+9,50% a.a. IPCA+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.

(9) 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%.

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

União do Lago - Subordinada

Vencimento	20/11/2031
Remuneração	IPCA+12,08% a.a.
Rating	brBB (sf)
Localização (UF)	MT



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	brBB (sf)
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.

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 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 reenquadrar 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: 20H0206727



Notas Explicativas

- 1) Sobre a Cota Patrimonial;
- 2) Atividades em pregão iniciadas no dia 17/04/2020;
- 3) Dos últimos 20 dias úteis;
- 4) Em relação aos Preços Unitários marcados na Curva dos CRIs;
- 5) A posição no fundo DVFF11 foi desconsiderada para elaboração do gráfico;
- 6) Unidades Habitacionais;
- 7) Considerando investimento realizado na aquisição do empreendimento e liquidação de passivos;
- 8) Dados ref. a outubro/2021;
- 9) Dados ref. aos blocos A-E;
- 10) C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share;
- 11) 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 inadimplimento. 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 a sênior.

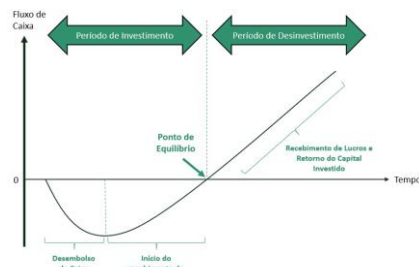
Série Subordinada: Se subordina às demais em relação ao recebimento de amortizações e juros. Os detentores deste tipo de série só receberão os rendimentos depois que os investidores das outras séries receberem a sua parte. Geralmente é a modalidade com maior risco e melhor remuneração.

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.

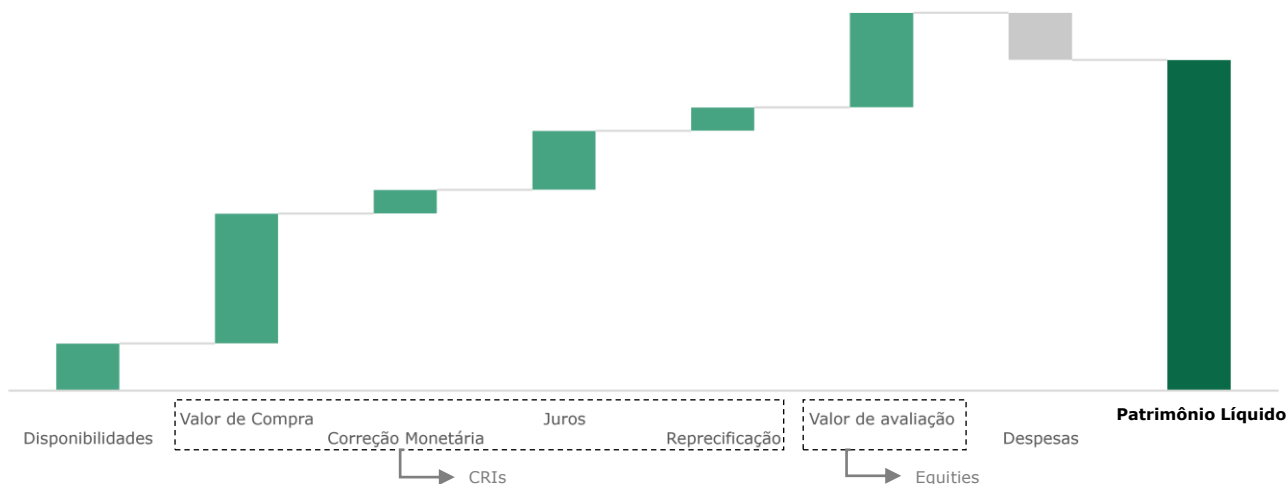




Perguntas Frequentes (FAQ)

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?



E.g.(5ª Emissão): 01/junho

08/junho

11/junho

16/junho

Material meramente informativo destinado a cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.