

RELATÓRIO GERENCIAL

Março, 2021

TORDESILHAS EI FII

HECTARE
CAPITAL

Palavra do Gestor

Prezado(a) investidor(a),

A distribuição de dividendos do Tordesilhas EI FII, referente ao resultado do mês de março, é de R\$0,06/cota. Isso representa um *Dividend Yield* de 0,6% sobre a cota patrimonial que encerrou a R\$10,27 em 31/03/21. Os recibos referentes ao Direito de Preferência e as Sobras da 4ª Emissão de Cotas receberam R\$0,046957/recibo e R\$0,020870/recibo, respectivamente.

Desde a sua estreia no mercado secundário, há 12 meses, o Fundo distribuiu dividendos equivalentes a 13,4% de seu patrimônio líquido médio. Dessa forma, o Fundo performou 290,6% de seu *Benchmark*.

Vale destacar que a distribuição deste mês é referente apenas ao resultado de CRIs, que pagaram suas obrigações conforme previsto. Enquanto o Fundo segue sua estratégia de investimento em *equities* de projetos em desenvolvimento, que possuem uma “curva J” de fluxo de caixa.

O resultado negativo contábil do período atribui-se à variação negativa de 3,8% do preço de mercado do *HCST11*, dado sua baixa liquidez, e ao aumento da taxa da NTN-B, curva teórica livre de risco, usada pela Administradora na marcação de preço a mercado dos ativos indexados ao IPCA, resultando na redução do preço unitário dos CRIs.

Em março, finalizou-se a 4ª Emissão de Cotas do Fundo. Foram subscritas e integralizadas 13.375.297 novas cotas, equivalentes a R\$141.778.148,20, já excluindo-se as 28.386 e 159.486 cotas das retratações parcial e total, respectivamente. Por sua vez, o custo total da oferta foi de R\$2,8 milhões, o qual representa 1,97% do valor total captado.

Já foram alocados em março, 86% da captação da 4ª Emissão de Cotas, ficando a alocação dos 14% restantes programada para os próximos meses. Dentre as aquisições e aportes do Fundo estão: i) a compra do CRI *Solar das Águas* Sênior, no mercado primário e do CRI *Cipasa* no mercado secundário, em seu preço marcado na curva; ii) aumento na posição dos CRIs *GPX* Sênior e Subordinado, *Resort do Lago Park* Sênior, *Solar das Águas* Subordinado e *Recanto das Flores* Subordinado; iii) a etapa final da aquisição de 3 *equities*, além de; iv) aportes pontuais (*cash-in*) nos *equities* e nos Fundos já presentes na carteira.

Dessa forma, a composição da carteira do Fundo no final de março é 41,6% de CRIs, 38,6% de *equities*, 12,8% em FIIs e 7,0% em caixa. Do patrimônio alocado em CRIs, 63,3% estão indexados ao IPCA e 36,7% ao IGP-M. A taxa ponderada média dos CRIs é de 12,4% a.a. mais o índice de inflação.

As adesões de cotistas ao Fundo continuam crescendo. Houve um aumento de 24,5% em relação ao mês anterior, fechando o mês com 45.255 cotistas. Por outro lado, houve redução da liquidez média diária em 27,5%, quando comparada com o mês de fevereiro, ficando a R\$1,8 milhões por dia.

Em relação aos *equities*, está em fase final a aquisição de 3 ativos. Sendo dois deles, participação em SPEs localizadas na cidade de Caldas Novas-GO, que conjuntamente apresentam um potencial de VGV de R\$ 573,2 milhões. Maiores detalhes serão divulgados no próximo Relatório Gerencial após a conclusão da transferência das ações.

As obras no *Ondas Praia Resort* continuam progredindo e a previsão de entrega do empreendimento aos clientes é final de abril, iniciando-se assim as operações e a implantação do condomínio. As negociações para redução de despesas financeiras do projeto prosseguem visando a melhora dos resultados do empreendimento nos próximos meses.

O progresso das obras no *Makaira Beach Resort* também continua em linha com o cronograma, bem como a reestruturação organizacional do empreendimento, o que permitirá a implantação do condomínio nos próximos meses. Espera-se que a SPE obtenha resultados positivos a partir do término das obras e conclusão desta reestruturação.

R\$	mar/21	2021*
Resultado Investimentos	1.375.493,38	6.230.610,05
Resultado de Equities	0,00	0,00
Resultado de CRIs	1.302.921,63	6.146.228,57
Resultado de Fundos	(1,12)	374,40
Resultado de Fundos de Liquidez	72.572,86	84.007,08
Despesas	(221.395,86)	(972.552,30)
Resultado Caixa	1.154.097,52	5.258.057,75
Ajustes Contábeis	(709.945,51)	(1.958.354,88)
Equity	0,00	0,00
CRI	(425.595,14)	(1.690.880,62)
Fundos	(284.350,37)	(267.474,26)
Resultado Contábil	444.152,01	3.299.702,88
Distribuição de Rendimentos	1.290.084,08	4.984.454,78
% Distribuído/Resultado Caixa		94,8%

* A contabilização do Resultado de CRIs dos Relatórios Gerenciais anteriores não considerava a correção monetária, corrigida no total de 2021.

OBJETIVO DO FUNDO

Proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimentos em ativos imobiliários, auferindo rendimentos e ganhos de capital advindos destes.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo aplica seus recursos em ativos exclusivamente com lastro imobiliário: renda fixa crédito privado, fundos e ações ou cotas de empreendimentos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 283.431.687,71

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (ÚLTIMOS 12 MESES)

R\$ 79.596.012,87

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

Escalonado, de acordo com o valor de mercado: De 1,5% a.a. até 0,95% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

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

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: Híbrido | Gestão: Ativa

INFORMAÇÕES PARA DIVIDENDOS

Data de elegibilidade do recebimento

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

Data de divulgação

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

Data de pagamento

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

NEGOCIAÇÃO

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

TRIBUTAÇÃO

Pessoa física

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

Pessoa jurídica

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

LINK PARA DOCUMENTOS DIVULGADOS

Clique aqui: tord<fnet.bmfbovespa.com.br>

Contato:

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

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. 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.

Autoregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

Distribuição de Rendimentos

Ativo	TORD11	TORD13	TORD14
Distribuição por Cota (R\$)	0,060	0,047	0,021
Dividend Yield Mensal ¹	0,58%		

1) Sobre a cota patrimonial.

Rendimentos Mensais (Últimos 12 Meses)

Data	Valor Cota Patrimonial (R\$)	Rendimento por Cota (R\$)	Dividend Yield ¹	Dividend Yield Gross-Up	Dividend Yield Gross-Up Benchmark ² %	Benchmark ² no Período
abr/20	9,93	0,11	1,12%	1,32%	462,00%	0,28%
mai/20	9,92	0,09	0,90%	1,05%	441,66%	0,24%
jun/20	9,91	0,10	1,02%	1,21%	560,04%	0,22%
jul/20	9,90	0,08	0,81%	0,95%	490,27%	0,19%
ago/20	9,94	0,11	1,10%	1,29%	802,93%	0,16%
set/20	10,00	0,09	0,94%	1,10%	702,76%	0,16%
out/20	10,56	0,16	1,50%	1,76%	1124,26%	0,16%
nov/20	10,51	0,19	1,79%	2,10%	1405,51%	0,15%
dez/20	10,46	0,10	0,97%	1,14%	67,23%	1,70%
jan/21	10,61	0,16	1,51%	1,77%	315,43%	0,56%
fev/21	10,41	0,12	1,15%	1,36%	180,43%	0,75%
mar/21	10,27	0,06	0,58%	0,69%	56,25%	1,22%
Acumulado	-	1,39	13,39%	15,75%	-	-

2) Benchmark até nov/20 = 100% CDI, após nov/20 = IPCA + 4% a.a..

Performance no Mercado Secundário (TORD11)

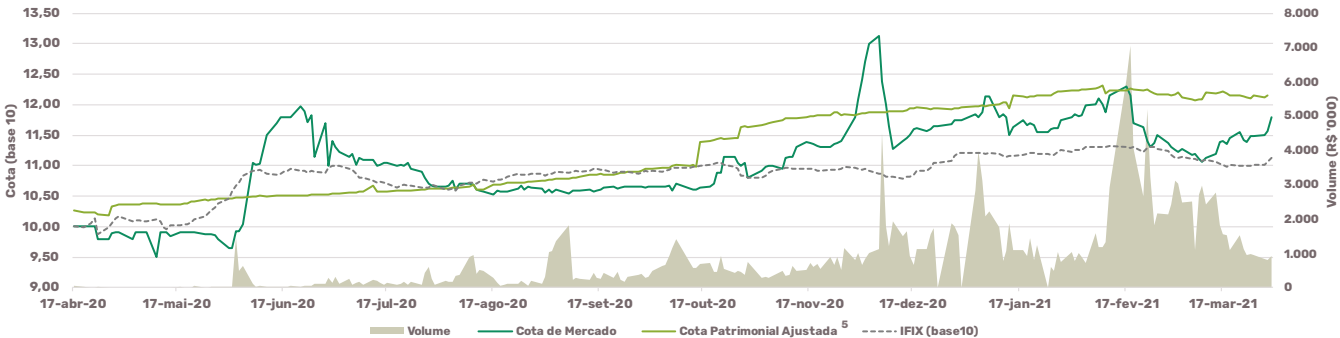
Liquidez

	Total Mês	Média Diária ⁴
Volume Financeiro (R\$)	41.746.491,60	1.815.064,85
Presença em Pregões ³	100%	-
Nº de Cotistas	45.255	-

Valor de Mercado

	Final Mês	Média Diária ⁴
Cotas Emitidas	13.546.235	13.546.235
Preço da Cota (R\$)	11,79	11,35
Market Cap. (R\$)	159.710.120,28	153.779.224,78

Cota Patrimonial vs. Cota de Mercado



3) Atividades em pregão iniciadas no dia 17/04/2020;

4) Dos últimos 23 dias úteis;

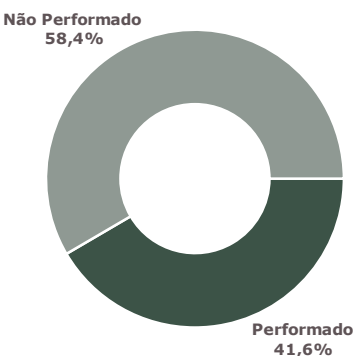
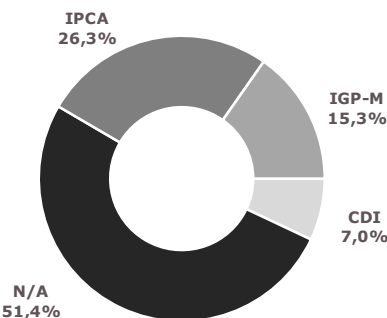
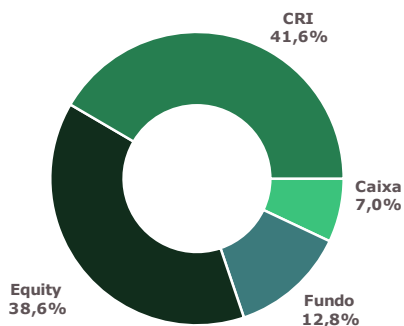
5) Adicionados os dividendos corrigidos ao CDI.

 Alocação

Por Tipo de Ativo

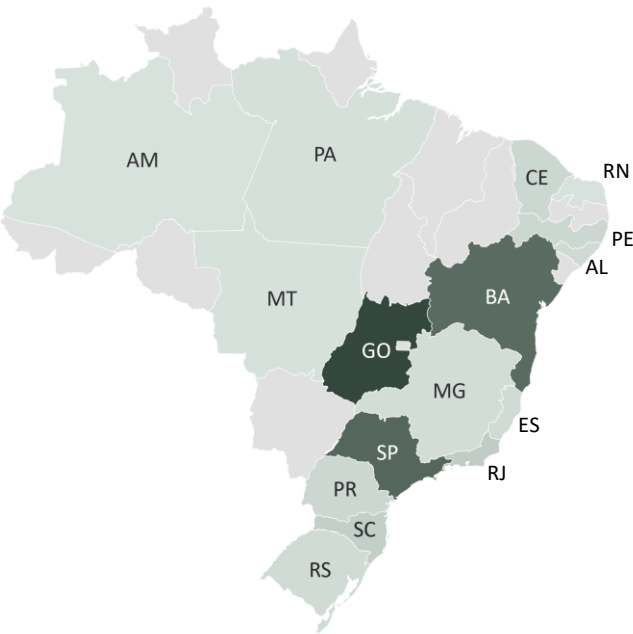
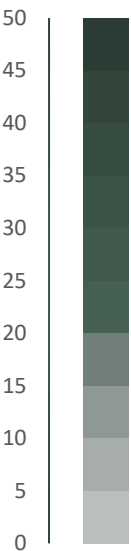
Por Indexador

Status



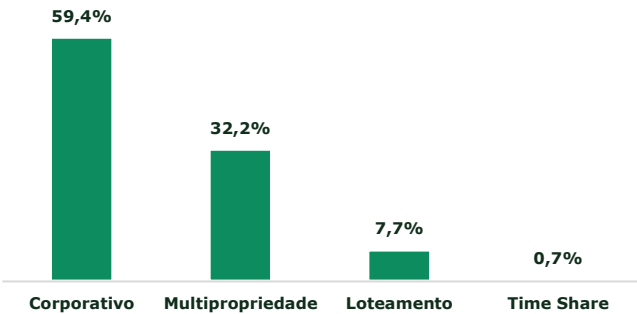
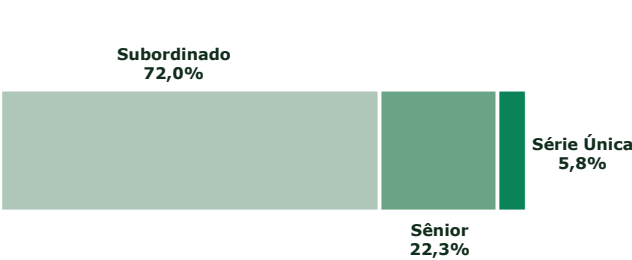
Concentração Geográfica

Em % do PL, desconsiderando caixa disponível



CRIs por Subordinação

CRIs por Segmento





Equities – Participações Societárias

Ondas Praia Resort

1ª Integralização	02/12/2019
Saldo Investido	R\$ 14,16 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	BA



O Ondas Praia Resort é um empreendimento de multipropriedade (sistema de cotas avançadas, de fracionamento de unidades imobiliárias) localizado em Porto Seguro na Bahia, um dos maiores centros turísticos do Nordeste brasileiro. Quando inaugurado, o Ondas contará com 484 apartamentos de 1 quarto de 45m², com estruturas de lazer como piscinas, playground e quadra poliesportiva. O empreendimento foi constituído em sociedade com a WAM, incorporadora brasileira número um do mercado de multipropriedade. Possui 94,5% de sua carteira vendida e atingiu 97,96% do cronograma de realização das obras.

Makaira Beach Resort

1ª Integralização	02/09/2019
Saldo Investido	R\$ 21,52 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	BA



O 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 Ilha de Comandatuba. O projeto contará com 96 unidades e 4 opções de acomodação para até 6 pessoas, com diferentes graus de comodidade e lazer. Há possibilidade de expansão nos próximos 5 anos. Por conta da atual crise sanitária do país, as salas de vendas estão fechadas.

FIIs – Fundos de Investimento Imobiliário

HCST11 – Hectare Desenvolvimento Student Housing

1ª Integralização	14/02/2020
Valor de Mercado	R\$ 5,36 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	SP



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

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

Link de acesso aos documentos do fundo:

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

Lote M²

1ª Integralização	30/11/2020
Valor Patrimonial	R\$ 29,67 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	SP



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

Link de acesso aos documentos do fundo::

Clique aqui: [LOTE M2 FII<fnet.bmfbovespa.com.br>](https://fnet.bmfbovespa.com.br/LOTE_M2_FII)

Ankara Distressed

1ª Integralização	12/05/2020
Valor Patrimonial	R\$ 0,95 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	Múltiplos



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

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Portfólio Detalhado

CRI	Setor ⁶	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ⁷	Obra Executada ⁷	% Vendas ⁷	Inad. Acum. ⁷	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL		
									Atual ⁷	Limite	Atual ⁷	Limite					
Cipasa	L	Única	IGP-M	9,50%	1,2	N/A	N/A	N/D	N/A	N/A	79%(a)	125%	3,55	3,46	1,20%		
EDA	M	Sub.	IGP-M	18,00%	3,1	N/A	55,0%	1,3%	76%(b)	120%	64%(b)	120%	2,07	2,02	0,70%		
Ferrasa	M	Sub.	IGP-M	20,17%	1,6	89,4%	95,1%	8,8%	118%	130%	138%	130%	1,22	1,20	0,40%		
GPK	C	Sub.	IPCA	11,50%	2,9	N/A	N/A	N/A	402%	250%	152%	150%	15,39	19,20	6,80%		
GPK	C	Sr.	IPCA	8,50%	2,7	N/A	N/A	N/A	402%	250%	152%	150%	19,71	15,08	5,40%		
Gran Viver	L	Sub.	IPCA	30,00%	2,5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2,85	2,78	1,00%		
Grupo CEM 32	L	Sub.	IPCA	14,50%	2,9	N/A	95,2%	4,9%	121%	115%	126%	115%	0,94	0,98	0,30%		
Praias do Lago I	M	Única	IGP-M	12,00%	2,2	100,0%	79,0%	1,6%	173%	130%	93%	N/A	2,95	2,88	1,00%		
Praias do Lago II	M	Única	IGP-M	12,00%	2,2	100,0%	79,0%	1,6%	173%	130%	93%	N/A	0,41	0,40	0,10%		
Recanto das Flores	L	Sub.	IGP-M	13,00%	2,9	97,5%	66,1%	2,5%	127%	120%	134%	120%	1,81	1,82	0,60%		
Resort do Lago Park	M	Sr.	IGP-M	13,00%	2,8	32,7%	17,4%	2,2%	64%(c)	130%	92%(c)	130%	10,85	10,96	3,90%		
Solar das Águas	M	Sub.	IGP-M	16,64%	2,3	80,8%	84,2%	5,3%	129%	130%	132%	130%	11,75	8,67	3,10%		
Solar das Águas	M	Sr.	IGP-M	9,50%	2,5	80,8%	84,2%	5,3%	216%	130%	210%	130%	8,79	11,54	4,10%		
WAM Holding	C	Sub.	IPCA	12,56%	3,8	N/A	95,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	36,72	35,13	12,50%		
Wyndham	TS	Sub.	IPCA	17,50%	1,2	N/A	96,5%	4,7%	123%	120%	249%	120%	0,80	0,79	0,30%		
12,44%						3,0						119,79		116,89		41,60%	

6) C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade e TS = Time-Share;
7) Valores com um mês de defasagem.

Cipasa – Série Única

1ª Integralização	18/03/2021
Vencimento	19/12/2023
Remuneração	IGP-M+9,50% a.a.
Rating	-
Localização (UF)	SP, PA e RJ



A Cipasa Empreendimentos é uma das maiores desenvolvedoras de projetos urbanos no Brasil. A operação é lastreada pelos recebíveis de 14 empreendimentos, sendo que a maioria está localizada em São Paulo. A operação é lastreada em Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") emitidas pela Gaia Securitizadora S.A. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Conta Vinculada; ii. Fundo de Reserva; iii. Liberação de Obras; iv. Alienação Fiduciária de Quotas; v. Aval dos sócios.

(a) A empresa convocou a assembleia de investidores propondo pré-pagamento da dívida sem cobrança de multa. Valores e condições estão sendo negociadas.

EDA - Subordinada

1ª Integralização	15/01/2021
Vencimento	20/09/2027
Remuneração	IGP-M+18,00% a.a.
Rating	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.

(b) Apesar dos níveis de cobertura estarem abaixo do adequado devido ao impacto da pandemia, a empresa possui R\$112,17 milhões de VGV em estoque. Espera-se que com o fim da crise sanitária do país, as vendas retomem estabilizando as razões de garantias.

Ferrasa – Subordinada

1ª Integralização	30/11/2020
Vencimento	20/05/2025
Remuneração	IGP-M+20,17% a.a.
Rating	brBB-
Localização (UF)	SP



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

GPK – Sênior e Subordinada

1ª Integralização	25/02/2020
Vencimento	20/07/2025
Remuneração	IPCA+8,50% a.a. IPCA+11,50% a.a.
Rating	brBBB+ brBB
Localização (UF)	Múltiplos



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades dos empreendimentos da Gramado Parks. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias da devedora; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iv. Aval da Brasil Parques S.A.; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 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 CRI.

Gran Viver – Subordinada

1ª Integralização	10/02/2021
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.

Grupo CEM 32 – Subordinada

1ª Integralização	30/11/2020
Vencimento	20/08/2029
Remuneração	IPCA+14,50% a.a.
Rating	brBB
Localização (UF)	SP e MT



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes de 32 empreendimentos do Grupo Cem, localizados nos estados de São Paulo e Mato Grosso. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de companhia; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

Praias do Lago – Série Única

1ª Integralização	30/11/2020
Vencimento	20/11/2025
Remuneração	IGP-M+12,00% a.a.
Rating	brB+
Localização (UF)	GO



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Praias do Lago Eco Resort, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Aval/Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iv. Hipoteca do imóvel do empreendimento; v. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e vi. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI.

Recanto das Flores – Subordinada

1ª Integralização	30/11/2020
Vencimento	20/05/2030
Remuneração	IGP-M+13,00% a.a.
Rating	brBB-
Localização (UF)	CE



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

Resort do Lago Park – Sênior

1ª Integralização	15/01/2021
Vencimento	20/02/2029
Remuneração	IGP-M+13,00% a.a.
Rating	brBB-
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 CRI.

(c) Os baixos níveis de garantia são reflexos da redução do nível de venda, por conta da pandemia no país. Com valor estimado de estoque de R\$299,62 milhões, espera-se a retomada do nível de vendas e a redução do cancelamento dos contratos.

Solar das Águas – Sênior e Subordinada

1ª Integralização	30/11/2020
Vencimento	20/11/2025
Remuneração	IGP-M+9,50% a.a. IGP-M+16,64% a.a.
Rating	brBB+ brBB-
Localização (UF)	SP



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

WAM Holding – Subordinada

1ª Integralização	28/12/2020
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.

Wyndham – Subordinada

1ª Integralização	30/11/2020
Vencimento	20/07/2024
Remuneração	IPCA+17,50% a.a.
Rating	-
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.



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.

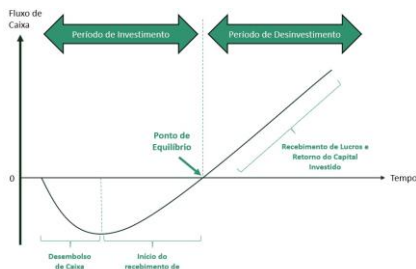
Cessão Fiduciária da Carteira de Recebíveis: Os direitos creditórios decorrentes da comercialização de ativos imobiliários passam a ser do incorporador, e através de um contrato de cessão de créditos, são cedidos fiduciariamente para a securitizadora que passa a custódia da carteira de recebíveis para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



Fundo de Reserva: a 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 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).

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

Razão Mínima 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.

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.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos