

RELATÓRIO GERENCIAL

Abril, 2021

VERSALHES RI FII

HECTARE
CAPITAL

Palavra do Gestor

Prezado investidor,

O Versalhes RI FII distribuiu aos seus cotistas R\$0,17/cota, referente ao resultado do mês de abril. Trata-se de um *Dividend Yield* de 1,70% sobre a cota patrimonial que encerrou em 30/04/2021 a R\$10,00.

As principais movimentações do Fundo no mês de abril contemplam: i) compra do *CRI Jardins da Lagoa Sênior*; ii) aumento da posição no *CRI WAM Subordinada*; iii) venda da totalidade da posição do *CRI WAM Sênior* e *CRI GPK Sênior*; e iv) venda parcial do *CRI Buona Vitta Sênior*.

O portfólio atual possui 75,45% de seus ativos indexados ao IPCA e 23,18% ao IGP-M, restando apenas 1,37% em caixa. A composição da subordinação do portfólio é de 41,30% de cotas sênior, 2,16% de cotas mezanino, 54,79% de cotas subordinada e 1,75% de cotas de série única. A alocação atual do portfólio gera um cupom médio ponderado de 12,38% a.a. mais o índice de inflação.

Abril encerrou com resultado de caixa positivo e o resultado contábil beneficiado pela redução da taxa da NTN-B usada pela Administradora na curva teórica livre de risco na marcação de preço a mercado dos ativos indexados à inflação. Assim, houve aumento do preço unitário dos CRIs.

Diante das preocupações com os riscos inflacionários decorrentes da recuperação gradual da atividade econômica global e do aumento significativo da base monetária (M1) por parte dos bancos centrais ao redor do mundo, o COPOM procurou conter esses riscos elevando a taxa básica de juros para 3,5% a.a. e deverá atingir o patamar de 5,5% a.a.* até o final deste ano.

Em resposta a este cenário macroeconômico, para se beneficiar dessas mudanças, a Gestão vem desenvolvendo um *pipeline* de CRIs adequado ao perfil de risco do Fundo para serem adquiridos nos próximos meses.

No dia 09/04/2021, foi divulgado o Prospecto Definitivo do Fundo, permitindo que o Fundo possa ser negociado por Investidores em Geral, conforme Instrução da CVM nº 472.

Como fato consequente, iniciou-se a 2ª Emissão de Cotas do Fundo, exclusivamente para os cotistas posicionados no fechamento de 13/05/2021. A partir de um fator de proporção de 100%, disponibilizou-se o aumento de 12.000.000 cotas, desconsiderando o montante adicional, ao Preço de Emissão de R\$9,91/cota, representando um financeiro de R\$118.920.000,00. Por sua vez, a Taxa de Distribuição, em montante equivalente a 1,41% do Preço de Emissão, resultou no valor de R\$0,14/cota. Totalizando o custo de R\$10,05/cota.

* Projeção divulgada pelo Relatório Focus do dia 7 de Maio de 2021

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

	abr/21	2021
Resultado Investimentos	2.485.850,84	5.697.966,11
Resultado de Equities	0,00	0,00
Resultado de CRIs	2.481.322,94	5.669.559,62
Resultado de Fundos	0,00	0,00
Resultado de Fundos de Liquidez	4.527,90	28.406,49
Despesas	(74.425,34)	(222.798,08)
Resultado Caixa	2.411.425,50	5.475.168,03
Ajustes Contábeis	832.573,19	(377.250,28)
Equity	0,00	0,00
CRI	832.573,19	(377.250,28)
Fundos	0,00	0,00
Resultado Contábil	3.243.998,69	5.097.917,75
Distribuição de Rendimentos	2.040.000,00	4.399.591,41
% Distribuído/Resultado Caixa		80,36%

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\$ 120.031.937,53

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (DESDE O INÍCIO)

R\$ 100.171.048,27

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

08/01/2021

CNPJ

36.244.015/0001-42

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtx DTVM

CUSTODIANTE

Vórtx DTVM

ÚLTIMO AUDITOR

N/A

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

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

TAXA DE PERFORMANCE

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

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: Híbrido | Gestão: Ativa

INFORMAÇÕES PARA DIVIDENDOS

Data de elegibilidade do recebimento

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

Data de divulgação

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

Data de pagamento

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

NEGOCIAÇÃO

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

TRIBUTAÇÃO

Pessoa física

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

Pessoa jurídica

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

LINK PARA DOCUMENTOS DIVULGADOS

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

Contato:

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

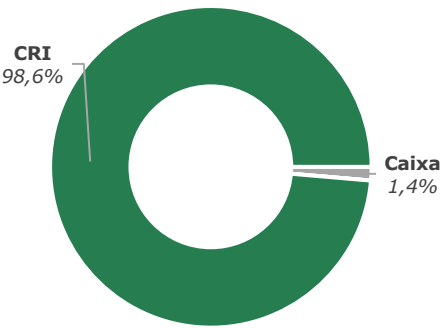
 Distribuição de Rendimentos

Ativo	VSLH11
Distribuição por Cota (R\$)	0,17
Dividend Yield Mensal ¹	1,70%

1) Sobre a cota patrimonial.

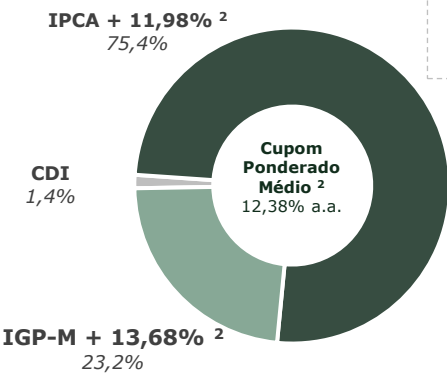
 Alocação

Tipo de Ativo



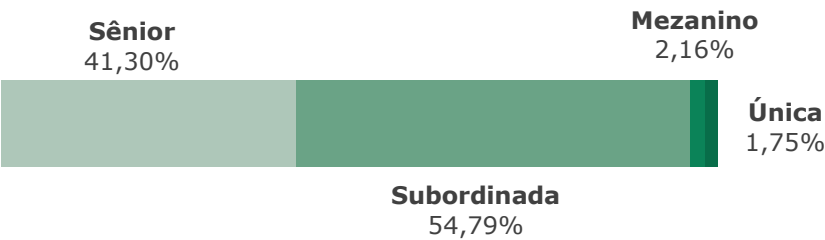
2) Em relação aos Preços Unitários de Curva.

Indexador e Cupom Anual Ponderado

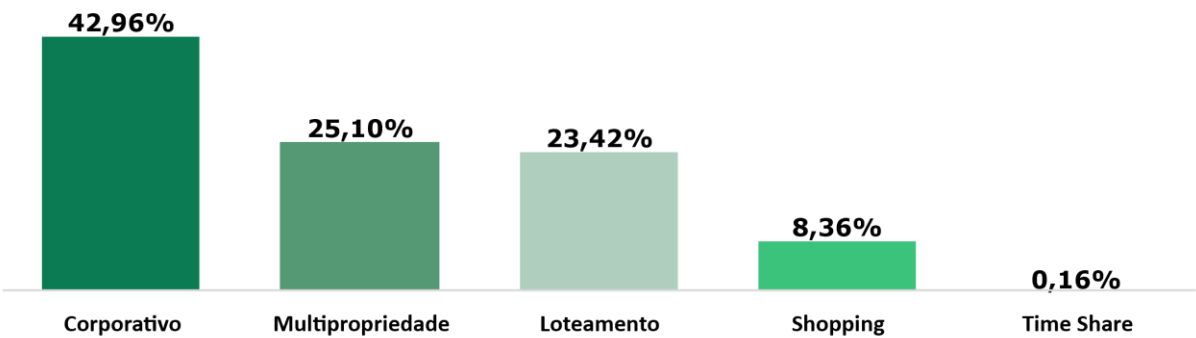


Legenda
Indexador + Cupom
Anual Ponderado
% do PL

CRIs por Subordinação

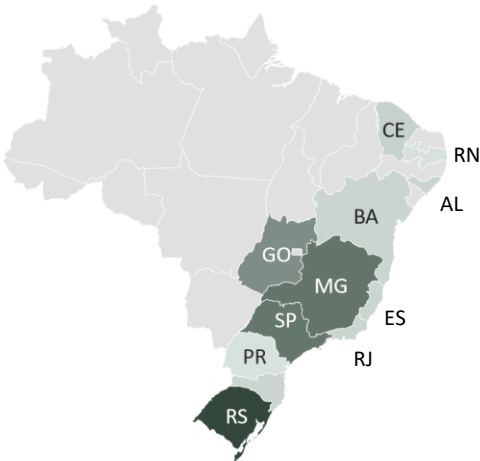
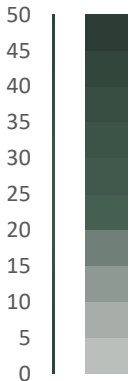


CRIs por Segmento



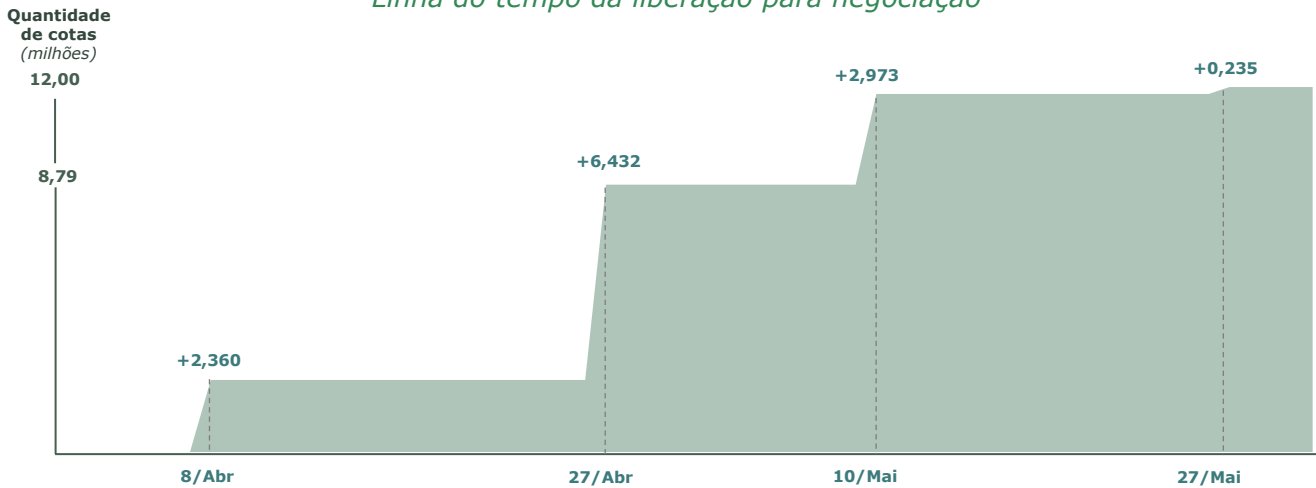
Concentração Geográfica

Em % do PL, desconsiderando caixa disponível



↔ Mercado Secundário (VSLH11)

Linha do tempo da liberação para negociação



↔ Performance no Mercado Secundário (VSLH11)

Liquidez

Valor de Mercado

	Total Mês	Média Diária ⁴		Final Mês	Média Diária ⁴
Volume Financeiro (R\$)	4.293.994,49	268.374,66	Cotas Emitidas	12.000.000	12.000.000
Presença em Pregões ³	100%	-	Preço da Cota (R\$)	R\$ 11,49	R\$ 11,99
Nº de Cotistas	1.137	-	Market Cap. (R\$)	137.880.000,01	143.872.500,01

3) Atividades em pregão iniciadas no dia 08/04/2021;

4) Dos últimos 16 dias úteis;

Portfólio

Portfólio Detalhado

CRI	Sector ⁵	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ⁶	Obra Executada ⁶	% Vendas ⁶	Inad. Acum. ⁶	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL
									Atual ⁶	Limite	Atual ⁶	Limite			
GPK	C	Sub.	IPCA	11,50%	2,8	N/A	N/A	N/A	227% (b)	250%	130% (b)	150%	26,28	25,60	21,31%
WAM Holding	C	Sub.	IPCA	12,56%	3,8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	26,22	25,3	21,06%
Circuito de Compras	S	Sr.	IPCA	8,00%	2,3	54,9%	61,5%	4,6%	N/A	N/A	N/A	N/A	9,92	9,91	8,25%
Gran Viver	L	Sr.	IPCA	11,39%	3,3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8,90	8,80	7,33%
Resort Do Lago Park	M	Sr.	IGP-M	13,00%	2,9	37,3%	17,1%	2,2%	69% (d)	130%	78% (d)	130%	8,98	8,71	7,25%
União Do Lago	L	Sr.	IPCA	8,25%	4,6	100,0%	87,2%	8,6%	385%	130%	384%	130%	7,75	7,62	6,34%
Buona Vitta	M	Sr.	IPCA	9,50%	2,3	71,7%	64,0%	1,5%	227%	120%	278%	120%	5,76	5,68	4,73%
Gran Viver	L	Sub.	IPCA	30,00%	3,3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4,71	4,57	3,80%
Ferrasa	M	Sr.	IGP-M	12,40%	1,7	93,6%	94,2%	9,0%	181%	130%	201%	130%	4,16	4,03	3,36%
União Do Lago	L	Sub.	IPCA	12,08%	4,3	100,0%	87,2%	8,6%	256%	130%	265%	130%	3,21	3,16	2,63%
Loteamentos Goiás	L	Mez.	IGP-M	13,00%	4,0	57,8%	94,4%	3,6%	109%	105%	85% (c)	110%	2,67	2,56	2,13%
São Pedro	M	Única	IGP-M	12,00%	2,3	64,1%	73,7%	2,2%	114% (e)	130%	167%	130%	2,13	2,07	1,73%
Solar Das Águas	M	Sr.	IGP-M	9,50%	2,6	83,6%	82,5%	5,4%	478%	130%	134%	100%	2,11	2,06	1,72%
Ferrasa	M	Sub.	IGP-M	20,17%	1,6	93,6%	94,2%	9,0%	119%	130%	135%	130%	1,79	1,73	1,44%
Resort Do Lago Park	M	Sub.	IGP-M	23,00%	2,4	37,3%	17,1%	2,2%	38% (d)	130%	50% (d)	130%	1,26	1,21	1,01%
EDA	M	Sub.	IGP-M	18,00%	3,1	100,0%	55,0%	1,5%	66% (a)	120%	63% (a)	120%	1,24	1,20	1,00%
Solar Das Águas	M	Sub.	IGP-M	16,64%	2,4	83,6%	82,5%	5,4%	248%	130%	84% (f)	100%	1,14	1,12	0,93%
Jardins da Lagoa	M	Sr.	IGP-M	10,47%	2,9	94,4%	52,6%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,07	1,07	0,89%
EDA	M	Sr.	IGP-M	10,00%	3,6	100,0%	55,0%	1,5%	188%	120%	156%	120%	0,86	0,84	0,70%
Recanto Das Flores	L	Sub.	IGP-M	13,00%	2,9	58,0% ⁷	87,8%	2,6%	115%	120%	137%	120%	0,75	0,73	0,61%
Reserva Ville	L	Sr.	IGP-M	12,68%	2,5	100,0%	80,6%	3,3%	229%	130%	326%	145%	0,20	0,20	0,17%
Bourbon	TS	Sub.	IGP-M	16,70%	1,2	100,0%	N/A	21,8%	136%	120%	170%	120%	0,19	0,19	0,16%
Carvalho	L	Sub.	IGP-M	16,15%	3,3	78,6%	67,2%	2,8%	116%	130%	152%	130%	0,12	0,11	0,09%

5) C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, S = Shopping e TS = Time-Share;

6) Valores com um mês de defasagem;

7) Correção em relação ao mês anterior.

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Bourbon – Subordinada

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



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

Buona Vitta – Sênior

Vencimento	20/05/2025
Remuneração	IPCA+9,50% a.a.
Rating	brBB
Localização (UF)	RS



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

Carvalho – Subordinada

Vencimento	20/05/2029
Remuneração	IGP-M+16,15% a.a.
Rating	brB
Localização (UF)	PB



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

Circuito de Compras – Sênior

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



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

CRI's – Certificados de Recebíveis Imobiliários

EDA – Sênior e Subordinada

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



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

(a) Apesar dos níveis de cobertura estarem abaixo do adequado devido ao impacto da pandemia, a empresa possui R\$111,25 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 – Sênior e Subordinada

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



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

GPK – 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.

(b) O desequilíbrio das Razões de Garantia se deve às recentes integralizações dos CRIs envolvidos na operação, aumentando o saldo devedor. Além disso, a queda da projeção de faturamento futuro e do fluxo de recebíveis se devem ao resultado líquido de vendas negativo e ao recebimento praticamente nulo de certos empreendimentos da Gramado Parks, devido às restrições impostas pela pandemia da COVID-19. Com a normalização da crise sanitária, espera-se que as razões de garantia voltem a se enquadrar.

Gran Viver – Sênior e Subordinada

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



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

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.

Loteamento Goiás – Mezanino

Vencimento	20/06/2029
Remuneração	IGP-M+13,00% a.a.
Rating	-
Localização (UF)	GO



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

(c) Apesar da piora na razão de saldo devedor, o nível de inadimplência acumulada está estável. Atualmente o fundo de obras juntamente com o remanescente das tranches cobre totalmente valor de obra restante.

Recanto das Flores – Subordinada

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



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

Reserva Ville – Sênior

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



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Residencial Reserva Ville, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas 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 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 145% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Resort do Lago Park – Sênior e Subordinada

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



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

(d) 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\$291,44 milhões, espera-se a retomada do nível de vendas e a redução do cancelamento dos contratos.

São Pedro – Única

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



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

(e) Apesar da razão do saldo devedor estar abaixo do adequado na cota subordinada, a empresa possui R\$ 83,88 milhões de VGV em estoque. Com a flexibilização das restrições no mês de Abril, existe a expectativa de que ocorra a retomada das vendas e diminuição na quantidade do cancelamento dos contratos.

Solar das Águas – Sênior e Subordinada

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



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

(f) Durante o mês de abril foi realizada a renegociação dos termos do CRI para endereçar as dificuldades que a operação enfrentou nos últimos meses e reduzir o risco de inadimplência. Os pontos renegociados foram: redução temporária nos limites de razões de garantia do fluxo mensal e do saldo devedor; carência de Amortizações Programadas por um período de 12 meses; alteração do índice de atualização monetária de IGP-M para IPCA na data subsequente à conclusão das obras e à instalação dos itens necessários à implantação do empreendimento, previstos para julho-2021. Atualmente a operação conta com 83,58% das obras concluídas e 82,45% da carteira vendida.

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

União do Lago – Sênior e Subordinada

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



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

WAM Holding – Subordinada

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



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.

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 ir 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 ao lado:

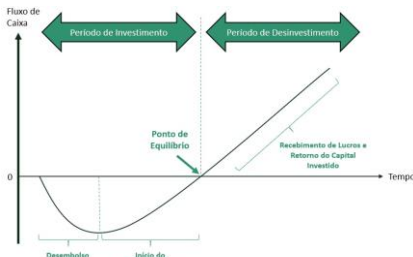
Fundo de Reserva: a alocados para fazer frente as obrigações garantidas em contrato no caso de inadimplimento. Geralmente, o Fundo de Reserva é constituído pelo valor equivalente a no mínimo 2 PMTs (parcelas). Os recursos podem ficar investidos em aplicações financeiras permitidas no termo de securitização, 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).

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 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.