

RELATÓRIO GERENCIAL

Abril, 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 abril, é de R\$0,10/cota. Isso representa um *Dividend Yield* de 0,96% sobre a cota patrimonial que encerrou a R\$10,41 em 30/04/21.

Em seu 13º mês consecutivo de aumento de cotistas, o Fundo fechou o mês com 54.571 cotistas, representando um aumento de 20,6% em relação ao final de março. Além disso, a liquidez média diária teve um aumento de 33,1%, quando comparada com o mês de março, alcançando o valor de R\$2,4 milhões por dia.

Dentre as aquisições e aportes do Fundo no mês estão: i) a compra da *CRI Jardins da Lagoa Subordinada* no mercado primário; ii) aporte no FII *IC Loteamentos e Recebíveis*; e iii) aportes pontuais nos *equities* e Fundos já presentes em carteira.

Dessa forma, a composição da carteira do Fundo no final de abril é 35,3% de CRIs, 36,6% de *equities*, 18,3% em FIIs e 9,8% em caixa. Do patrimônio alocado em CRIs, 64,63% estão indexados ao IPCA e 35,37% ao IGP-M. A taxa ponderada média dos CRIs, sobre seu PU da curva, é de 12,43% a.a. mais o índice de inflação.

É importante destacar que os custos com a 4ª Emissão de Cotas do Fundo foram liquidados em abril e representaram 1,97% sob o valor total captado.

Além disso, após a conversão dos recibos da 4ª Emissão em cotas no dia 12/04/2021, o Patrimônio Líquido do Fundo ultrapassou a faixa de R\$250 milhões, resultando na redução da taxa de administração de 1,5% para 1,3% ao ano.

A preocupação com riscos inflacionários ocasionados pela volta gradual da atividade econômica no mundo e aumento significativo da base monetária (M1) realizadas pelos bancos centrais de todo o mundo, fez com que o COPOM buscasse por conter tais riscos elevando a taxa básica de juros para 3,5% a.a. e projetando sua chegada ao patamar de 5,50% a.a.* até o final deste ano.

Assim, a Gestão entende que esta mudança de tendência deve impactar na precificação dos CRIs e expectativa de retornos dos investimentos do fundo. Com isto, a equipe de gestão voltou o foco para o aumento de alocação em CRIs, para equilibrar melhor a carteira entre risco e retorno.

Com este foco, a Gestão do Tordesilhas EI FII construiu um *pipeline* de CRIs em vários estágios de desenvolvimento, e que, em sua maioria, estarão prontos para serem integralizados nos próximos dois meses.

E, para atender este *Pipeline*, em abril, iniciou-se a 5ª Emissão de Cotas do Fundo, exclusivamente para os cotistas posicionados no fechamento do dia 23/04/2021. A partir de um fator de proporção de 0,3616844584984, disponibilizou-se o aumento de 9.737.099 cotas ao preço unitário de R\$10,27/cota, representando um financeiro de R\$100.000.006,73.

Dessa forma, a Gestão ressalta que a 5ª Emissão de Cotas é oportuna para o Fundo sustentar sua estratégia de entregar um equilíbrio entre o retorno linearizado de sua carteira de CRIs e o retorno superior de suas operações de *equities*.

As negociações para aquisição de novos ativos para o portfólio de *equities* do Fundo prosseguem, com perspectiva de encerramento no próximo mês, incluindo duas SPEs localizadas na cidade de Caldas Novas-GO, com VGV potencial de R\$ 573,2 milhões.

O *Ondas Praia Resort* foi inaugurado em abril, iniciando o período de operações do resort, permitindo a implantação do condomínio e perspectiva de nova fase para as vendas do estoque (5,17% do total de cotas). As renegociações de passivos da SPE prosseguem, com o objetivo de redução de despesas financeiras do empreendimento.

As obras no *Makaira Beach Resort* atingirão o término no mês de junho, o que deve contribuir para alavancar as vendas e movimento de público no resort.

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

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

R\$	abr/21	2021
Resultado Investimentos	2.650.512,80	9.836.342,29
Resultado de Equities	0,00	0,00
Resultado de CRIs	2.642.461,87	9.743.909,88
Resultado de Fundos	0,00	374,40
Resultado de Fundos de Liquidez	8.050,93	92.058,01
Despesas operacionais	(235.477,96)	(669.375,75)
Resultado Caixa (Ex. emissões)	2.415.034,84	9.166.966,54
Custos com emissões	(2.758.325,85)	(3.299.769,61)
Resultado Caixa	(343.291,01)	5.867.196,93
Ajustes Contábeis	2.010.289,13	(613.771,84)
Equity	0,00	0,00
CRI	1.872.853,55	(483.733,16)
Fundos	137.435,58	(130.038,68)
Resultado Contábil	1.666.998,12	5.253.425,09
Distribuição de Rendimentos	2.692.153,08	8.545.189,91
% Distribuído/Resultado Caixa (Ex emissões)		93,22%

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\$ 280.232.076,11

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (ÚLTIMOS 12 MESES)

R\$ 99.591.423,56

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

Distribuição de Rendimentos

Ativo	TORD11
Distribuição por Cota (R\$)	0,10
Dividend Yield Mensal ¹	0,96%

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
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%	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%	181,48%	0,62%
Acumulado	-	1,36	13,23%	15,56%	-	-

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

Performance no Mercado Secundário (TORD11)

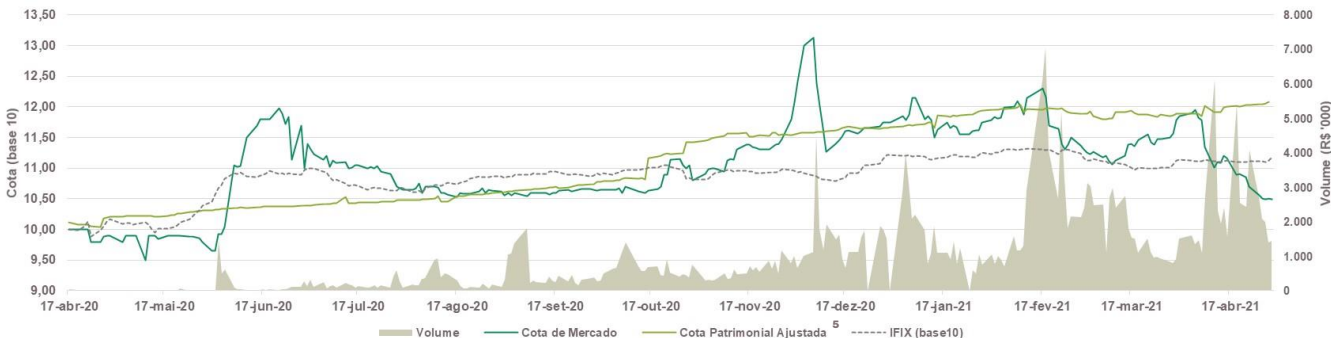
Liquidez

	Total Mês	Média Diária ⁴
VOLUME Financeiro (R\$)	48.327.196,79	2.416.359,84
Presença em Pregões ³	100%	-
Nº de Cotistas	54.571	-

Valor de Mercado

	Final Mês	Média Diária ⁴
Cotas Emitidas	26.921.532	23.557.708
Preço da Cota (R\$)	10,49	11,11
Market Cap. (R\$)	282.406.879,12	261.854.030,16

Cota Patrimonial vs. Cota de Mercado



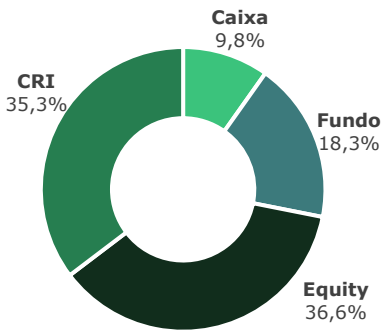
3) Atividades em pregão iniciadas no dia 17/04/2020;

4) Dos últimos 20 dias úteis;

5) Adicionados os dividendos corrigidos ao CDI.

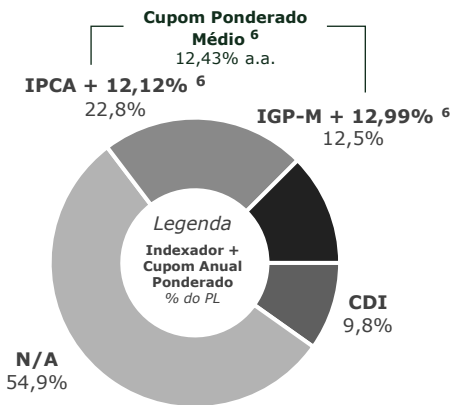
Alocação

Por Tipo de Ativo

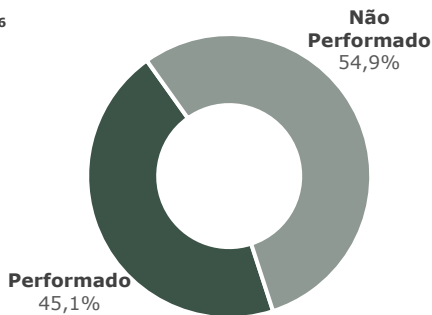


6) Em relação aos Preços Unitários de Curva.

Por Indexador

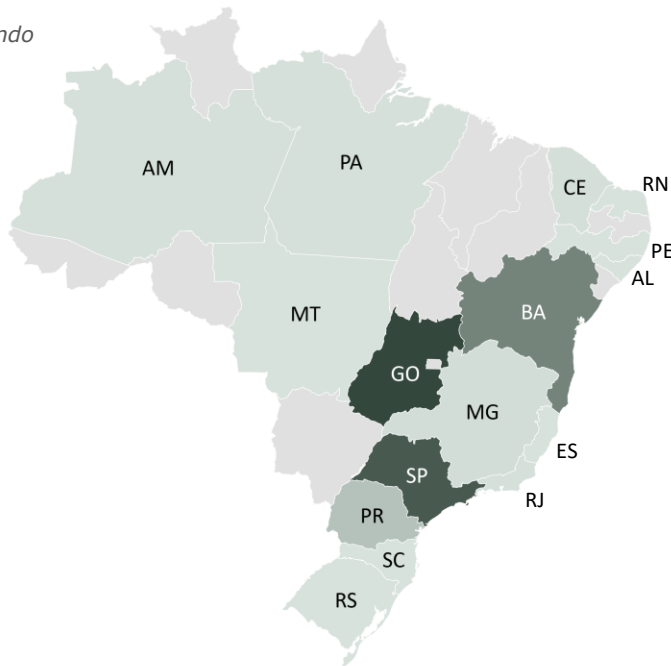
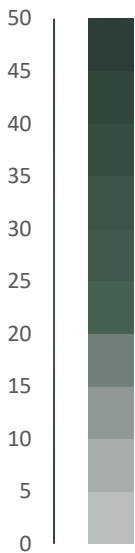


Status

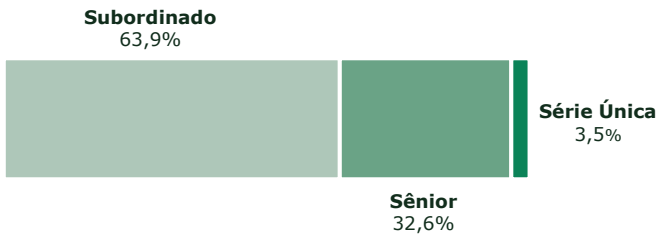


Concentração Geográfica

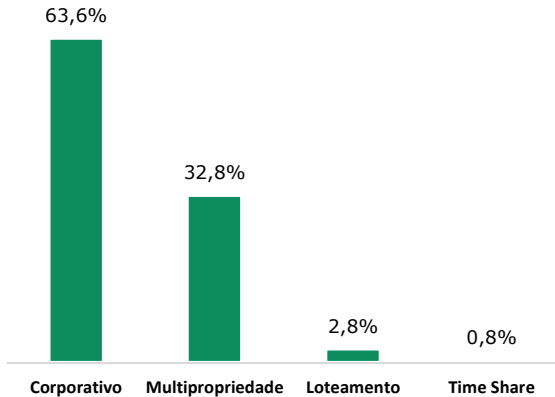
Em % do PL, desconsiderando caixa disponível



CRIs por Subordinação



CRIs por Segmento



Equities – Participações Societárias



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

Dados ref. Março/21

Descrição

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, na Ilha de Comandatuba.

No primeiro semestre de 2021, o CRI da operação foi quitado, dando início à reestruturação financeira do empreendimento. As vendas de cotas serão reiniciadas no 2º semestre de 2021, após 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 fases de investimento (5 adicionais), o projeto contará com até 167 unidades e 4 opções de acomodação para até 6 pessoas, com diferentes graus de comodidade e lazer.

Características

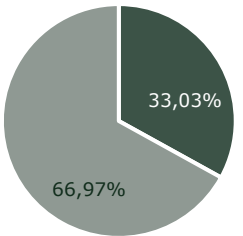
Tipo	Multipropriedade
Localização	Canavieiras (BA)
Status	Em Construção
Área Total Construída	2.892,55 m²
Total de Uhs ⁷ (6 Fases)	167
Total de Uhs ⁷ (Atual)	55

⁷⁾ Uhs: Unidades Habitacionais

	Acumulado
VGv Total	R\$ 129,5 MM
VGv Fase 1	R\$ 18,1 MM
Vendas Fase 1	R\$ 5,64 MM
Distratos	R\$ 0,34 MM

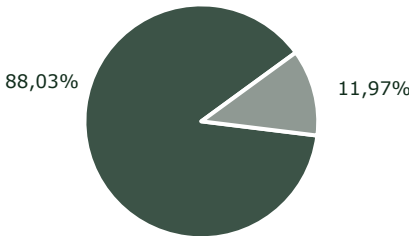
Vendas

Vendas Fase 1



■ Vendido ■ Estoque

Status da Carteira



■ Adimplente ■ Em Aberto

Posição e Rentabilidade

1ª Integralização	Set/2019
Saldo Investido	R\$ 21,5 MM
Participação na SPE	100%
% do PL do fundo	7,67%
Dívida Bruta ⁸ (R\$ MM)	1,53
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00

Obras

	Fase 1
Construção	18/11/2020
Conclusão	15/06/2021
Andamento	85,00%

⁸⁾ Dado Ref. Dez/2020

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





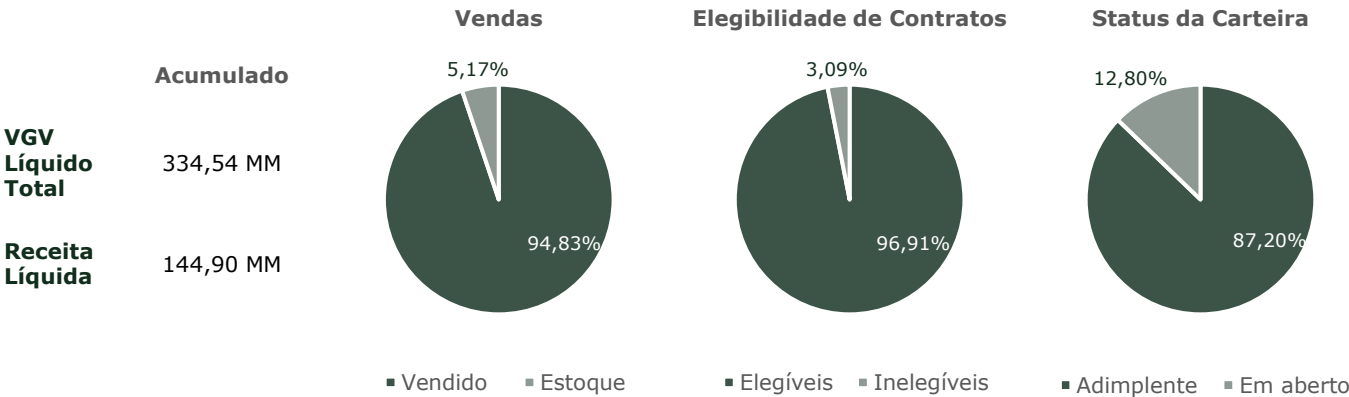
Descrição

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

Características

Tipo	Multipropriedade
Localização	Porto Seguro (BA)
Status	Em operação
Área Total	32.000 m ²
Unidades Habitacionais	484 de 45 m ² cada

Vendas



Saúde Financeira

100% da SPE

Patrimônio Líquido ⁹ (R\$ MM)	38,17
Dívida Bruta ⁹ (R\$ MM)	149,03
Contas a Receber ⁹ (R\$ MM)	244,17
Reserva de Lucros ⁹ (R\$ MM)	30,70

9) Dados Ref. Mar/21

Obras

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

Posição e Rentabilidade

1ª Integralização	Dez/2019
Saldo Investido	R\$ 13 MM
Participação na SPE	30%
% do PL do fundo	4,64%
Dividendos Recebidos (Abril)	R\$ 0,00
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 3,58 MM

Localização & Imagens



*Fonte das imagens de satélite: Google Earth

FIIs – Fundos de Investimento Imobiliário

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.

HCST11 – Hectare Desenvolvimento Student Housing

1ª Integralização	14/02/2020
Valor de Mercado	R\$ 5,59 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	SP



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

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

Link de acesso aos documentos do fundo:
Clique aqui: [HCST11 <fnet.bmfbovespa.com.br>](https://fnet.bmfbovespa.com.br/ticker/HCST11)

IC Loteamentos e Recebíveis

1ª Integralização	26/04/2021
Valor Patrimonial	R\$ 9,97 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	Múltiplos



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

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

Link de acesso aos documentos do fundo:
Clique aqui: [IC L&R FII <fnet.bmfbovespa.com.br>](https://fnet.bmfbovespa.com.br/ticker/IC_L&R_FII)

Lote M²

1ª Integralização	30/11/2020
Valor Patrimonial	R\$ 34,82 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/ticker/LOTE_M2_FII)

CRI – 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%	3,8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	25,66	24,84	8,85%	
GPK	C	Sub.	IPCA	11,50%	2,8	N/A	N/A	N/A	227% (c)	250%	130% (c)	150%	19,82	19,46	6,94%	
GPK	C	Sr.	IPCA	8,50%	2,6	N/A	N/A	N/A	227% (c)	250%	130% (c)	150%	15,48	15,28	5,45%	
Solar das Águas	M	Sr.	IGP-M	9,50%	2,6	83,6%	82,5%	5,4%	478%	130%	134%	100%	11,82	11,67	4,16%	
Solar das Águas	M	Sub.	IGP-M	16,64%	2,4	83,6%	82,5%	5,4%	248%	130%	84% (e)	100%	8,84	8,79	3,13%	
Resort do Lago Park	M	Sr.	IGP-M	13,00%	2,9	37,3%	17,1%	2,2%	69% (d)	130%	78% (d)	130%	5,46	5,38	1,92%	
Cipasa	L	Única	IGP-M	9,50%	1,2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	75% (a)	125%	3,55	3,44	1,23%	
Gran Viver	L	Sub.	IPCA	30,00%	3,3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2,84	2,75	0,98%	
EDA	M	Sub.	IGP-M	18,00%	3,1	100,0%	55,0%	1,5%	66% (b)	120%	63% (b)	120%	2,08	2,04	0,73%	
Recanto das Flores	L	Sub.	IGP-M	13,00%	2,9	58,0% ¹²	87,8%	2,6%	115%	120%	137%	120%	1,79	1,80	0,64%	
Ferrasa	M	Sub.	IGP-M	20,17%	1,6	93,6%	94,2%	9,0%	119%	130%	135%	130%	1,20	1,20	0,43%	
Grupo CEM 32	L	Sub.	IPCA	14,50%	2,9	N/A	95,1%	4,8%	133%	115%	126%	115%	0,93	0,97	0,35%	
Wyndham	TS	Sub.	IPCA	17,50%	1,1	N/A	N/A	4,7%	136%	120%	205%	120%	0,76	0,75	0,27%	
Jardins da Lagoa	M	Sub.	IGP-M	16,00%	2,9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0,72	0,72	0,26%	
				12,43% ⁶	2,9									100,94	99,12	35,32%

10) C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade e TS = Time-Share;
11) Valores com um mês de defasagem;
12) Correção em relação ao mês anterior.

Cipasa – Série Única

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



A Cipasa Empreedimentos 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. Valores e condições estão sendo negociados.

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

EDA – Subordinada

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



A operação é lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") emitidas pela RME 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 ainda 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 – Subordinada

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



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

GPK – Sênior e Subordinada

Vencimento	21/07/2025
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.

(c) O desenquadramento 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 – 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.

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Grupo CEM 32 - Subordinada

Vencimento	20/05/2030
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.

Jardins da Lagoa - Subordinada

Vencimento	20/12/2027
Remuneração	IGP-M+16,00% 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.

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 CRI.

Resort do Lago Park – Sênior

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.

(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.

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Solar das Águas – Sênior e Subordinada

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

(e) 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.

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 realizados e de mais sete novos empreendimentos; ii. Fiança das principais pessoas físicas e jurídicas sócias e administradores da devedora; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente e empresas controladas; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) do CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 125% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI até o 36º mês, 150% a partir do 37º mês e até o 60º mês e 500% a partir do 61º mês.

Wyndham – Subordinada

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 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 ($R\$1.100 - R\$500 = R\600). Assim, podemos dizer que a taxa de juros do título, para o investidor B, é de 83% ao ano ($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.

