

RELATÓRIO GERENCIAL

Maio, 2021

TORDESILHAS E FII

HECTARE
CAPITAL

Palavra do Gestor

Prezado(a) investidor(a),

A distribuição de dividendos do Tordesilhas EI FII, referente ao resultado do mês de maio, é de R\$0,07/cota. Isso representa um *Dividend Yield* de 0,66% sobre a cota patrimonial que encerrou a R\$10,62 em 31/05/21.

A liquidez média diária do mês foi de R\$ 1,98 milhões por dia, configurando uma queda de 18,0%, quando comparada com o mês de abril. Apesar disso, as adesões de cotistas ao Fundo continuam crescendo, houve um aumento de 14,9% em relação ao mês anterior, alcançando a marca de 62.700 cotistas.

Dentre as aquisições e aportes no mês estão: i) compra do *CRI Recanto das Flores Sênior e Subordinada*; ii) compra do *CRI Grupo CEM 32 Mezanino*; iii) compra do *CRI Solar Das Águas Subordinada*; iv) compra do *CRI Ferrasa Sênior e Subordinada*; v) compra do *CRI EDA Sênior*; vi) compra do *CRI Loteamento Goiás Mezanino*; vii) aportes em *equities* e Fundos já presentes em carteira. Disponibilizamos mais detalhes dos aportes nos *equities* no decorrer do relatório.

A composição da carteira do Fundo no final de maio é 31,6% de CRIs, 29,9% de *equities*, 16,8% de FIIs e 21,7% em caixa. Do patrimônio alocado em CRIs, 55,41% estão indexados ao IPCA, 44,59% ao IGP-M e a taxa ponderada média sobre seu PU da curva é de 12,82% a.a. mais o índice de inflação.

Em maio, finalizou-se a 5ª Emissão de Cotas do Fundo. Foram subscritas e integralizadas 8.129.824 novas cotas, equivalentes a R\$83.493.292,48, já excluindo as 19.456 cotas da retratação. O custo total da oferta foi de R\$1.361.018,05, o qual representa 1,63% do valor total captado.

Por sua vez, os recibos das cotas que foram subscritas durante a 5ª emissão, TORD12 e TORD13, foram liberados para negociação dia 16 de junho de 2021 sob o código de negociação TORD11.

É importante destacar que o Resultado Contábil positivo dos *equities*, passa a considerar o direito do Fundo aos lucros do empreendimento *Ondas Praia Resort* apurados até a data, ou seja, o ativo passou a ser precificado através do Método de Equivalência Patrimonial (MEP) em maio.

O Ondas Praia Resort, em operação desde abril de 2021, fechou o mês com vendas líquidas positivas, VGV médio por m2 aproximadamente 40% superior ao previsto, atingindo 95,23% de cotas vendidas, restando 4,77% em estoque. Mesmo considerando esta boa performance, o impacto negativo no caixa, causado pela pandemia nos últimos meses, não foi revertido. Com isto, o processo de reestruturação financeira da SPE prossegue, bem como o processo de implantação do condomínio do empreendimento.

O primeiro bloco de multipropriedade do *Makaira Beach Resort* terá suas obras finalizadas no mês de junho, que associada à melhoria dos indicadores econômicos e aumento de movimentação turística, deverá contribuir para a melhora das vendas e dos resultados do resort.

O projeto do *Resort do Lago* será integralizado à carteira do Fundo após a conclusão de sua diligência contábil e financeira, posteriormente serão determinadas as condições para a transação. Apesar do impacto da pandemia que aumentou o número de devoluções e distratos e no alongamento de prazo para pagamento das obras, o VGV total estimado do empreendimento é de R\$420 milhões.

O *Motto by Hilton* é um hotel que será desenvolvido em parceria com a STX e contará com 285 unidades habitacionais que serão vendidas a investidores. A previsão do início das vendas é para o segundo semestre de 2021.

R\$	mai/21	2021
Resultado Investimentos	1.701.074,10	11.708.961,48
Resultado de Equities	0,00	0,00
Resultado de CRIs	1.581.620,02	11.497.074,98
Resultado de Fundos	0,00	374,40
Resultado de Fundos de Liquidez	119.454,08	211.512,09
Despesas	(336.605,38)	(1.005.981,13)
Resultado Caixa	1.364.468,72	10.702.980,35
Ajustes Contábeis	7.017.809,64	7.151.984,22
Equity	6.432.784,77	6.432.784,77
CRI	665.167,28	929.380,54
Fundos	(80.142,41)	(210.181,09)
Resultado Contábil	8.382.278,36	17.854.964,57
Distribuição de Rendimentos	2.091.524,87	10.636.714,78
% Distribuído/Resultado Caixa		99,4%

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\$ 369.524.306,93

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (ÚLTIMOS 12 MESES)

R\$ 122.713.968,36

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

30/08/2019

CNPJ

30.230.870/0001-18

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtx DTVM

CUSTODIANTE

Vórtx DTVM

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	TORD13	TORD14
Distribuição por Cota (R\$)	0,070	0,036	0,003
Dividend Yield Mensal ¹	0,66%		

 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
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%	181,50%	0,62%
mai/21	10,62	0,07	0,66%	0,78%	66,86%	1,16%
Acumulado	-	1,34	12,99%	15,28%	-	-

 Performance no Mercado Secundário (TORD11)

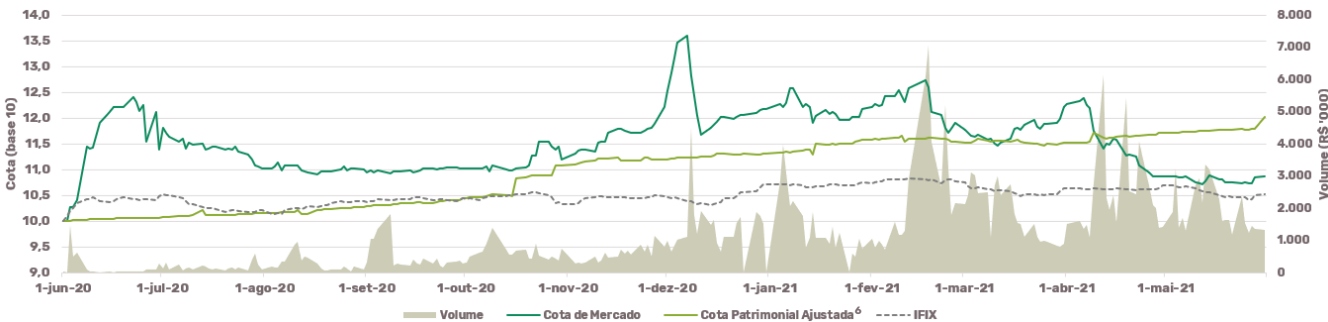
Liquidez

	Total Mês	Média Diária ⁴
Volume Financeiro (R\$)	41.586.542	1.980.311
Presença em Pregões ³	100%	-
Nº de Cotistas	62.700	-

Valor de Mercado

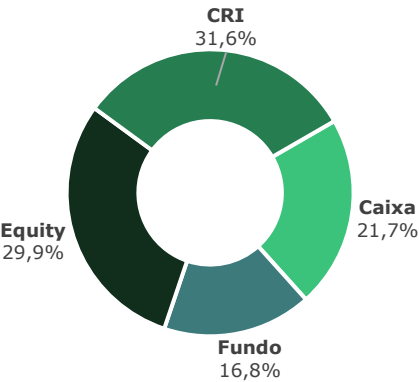
	Final Mês	Média Diária ⁴
Cotas Emitidas	26.921.530,81	26.921.530,81
Preço da Cota (R\$)	10,50	10,43
Market Cap. (R\$)	282.676.073,52	280.689.009,11

Cota Patrimonial vs. Cota de Mercado
(Últimos 12 meses)⁵

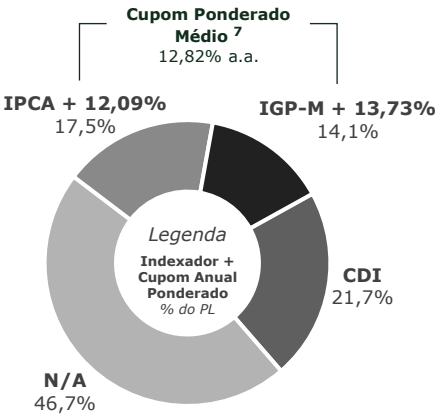


 Alocação

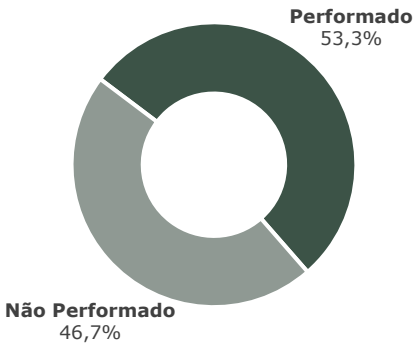
Por Tipo de Ativo



Por Indexador

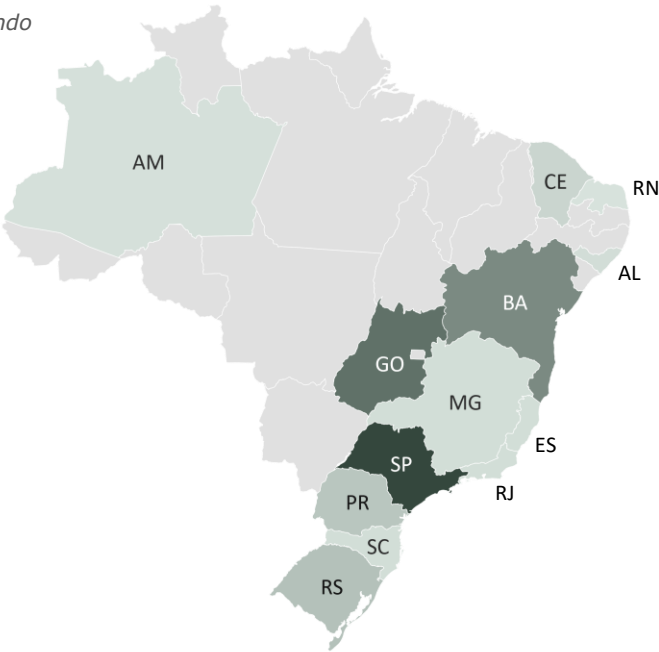
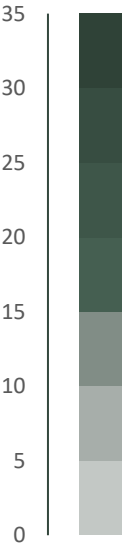


Status

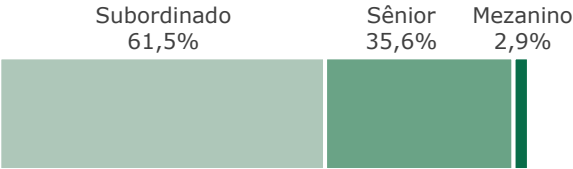


Concentração Geográfica

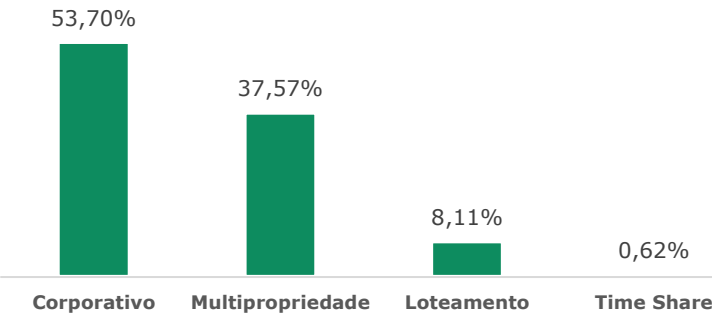
Em % do PL, desconsiderando caixa disponível



CRIs por Subordinação



CRIs por Segmento



Equities – Participações Societárias



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

Dados ref. Abril/21

Descrição

Características

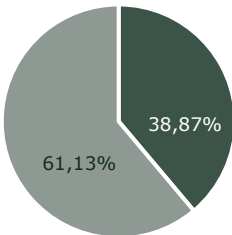
Makaira Beach Resort é um empreendimento de multipropriedade situado na Ilha de Atalaia, Município de Canavieiras (Bahia), 120km ao sul de Ilhéus e 40km ao sul do Resort Transamérica, na Ilha de Comandatuba. No primeiro semestre de 2021, o CRI da operação foi quitado, dando início à reestruturação financeira 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 as fases de investimento (5 blocos adicionais), o projeto contará com até 167 unidades e 4 opções de acomodação para até 6 pessoas, com diferentes graus de comodidade e lazer.

Tipo	Multipropriedade
Localização	Canavieiras (BA)
Status	Em Construção
Área Total Construída	2.892,55 m²
Total de Uhs ⁸ (6 Fases)	167
Total de Uhs ⁸ (Atual)	55
Retorno Alvo Real	>14% a.a.

Vendas

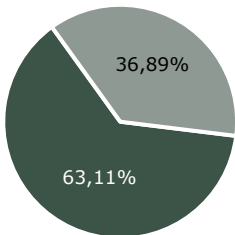
	Acumulado
VGv Total	R\$ 129,5 MM
VGv Fase 1	R\$ 18,1 MM
Vendas Fase 1	R\$ 5,67 MM

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	7,68%
Dívida Bruta (R\$ MM)	1,45
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00

Obras

	Fase 1
Construção	18/11/2020
Conclusão	15/06/2021
Andamento	93,00%

Projeto



Localização & Imagens



Brasil
Imagem de satélite*



Estado da Bahia
Imagem de satélite*



Makaira Beach Resort
Imagem de satélite*

*Fonte das imagens de satélite: Google Earth





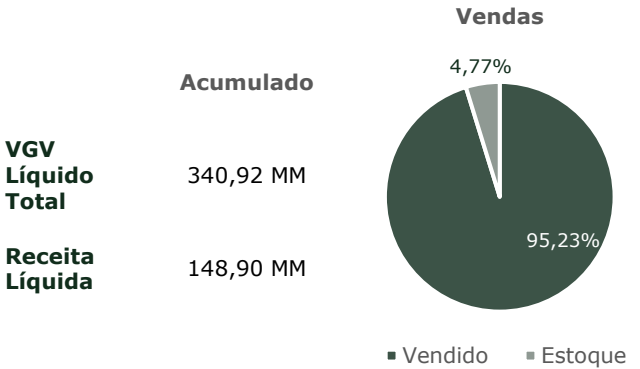
Descrição

Características

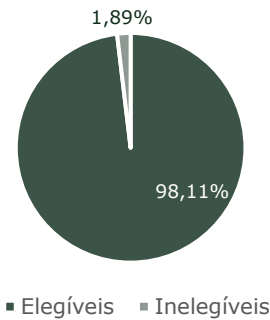
O Ondas Praia Resort é um empreendimento de multipropriedade localizado em Porto Seguro na Bahia, um dos maiores centros turísticos do Nordeste brasileiro. O Ondas conta com 484 apartamentos de 1 quarto de 45m², estruturas de lazer como piscinas, playground e quadra poliesportiva. O empreendimento, inaugurado 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.

Tipo	Multipropriedade
Localização	Porto Seguro (BA)
Status	Em operação
Área Total	32.000 m ²
Unidades Habitacionais	484 de 45 m ² cada
Retorno Alvo Real	>14% a.a.

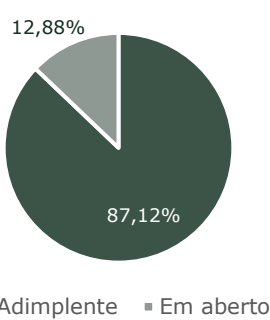
Vendas



Elegibilidade de Contratos



Status da Carteira



Saúde Financeira

Obras

100% da SPE

Patrimônio Líquido (R\$ MM)	39,54
Dívida Bruta (R\$ MM)	150,86
Contas a Receber (R\$ MM)	250,40
Reserva de Lucros (R\$ MM)	32,07

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

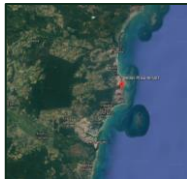
Posição e Rentabilidade

Localização & Imagens

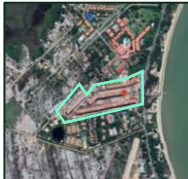
1ª Integralização	Dez/2019
Saldo Investido	R\$ 13 MM
Participação na SPE	30%
% do PL do fundo	4,64%
Dividendos Recebidos (Abril)	R\$ 0,00
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 3,58 MM



Brasil
Imagem de satélite*



Estado da Bahia
Imagem de satélite*



Ondas Praia Resort
Imagem de satélite*

*Fonte das imagens de satélite: Google Earth





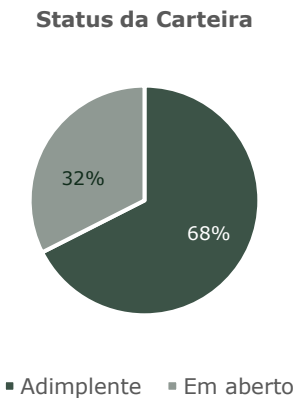
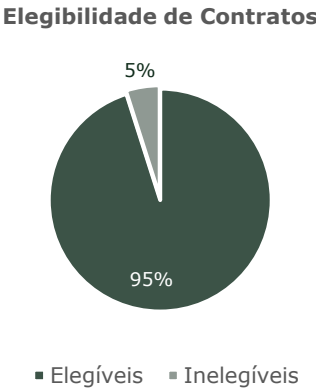
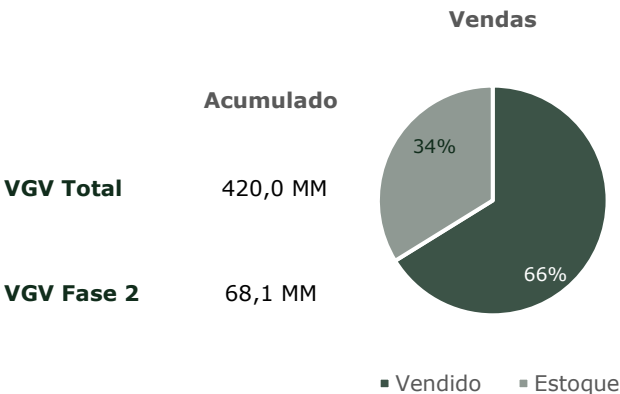
Descrição

O Resort do Lago é um empreendimento imobiliário de multipropriedade localizado às margens do Lago Corumbá em Caldas Novas, no estado de Goiás, município conhecido por ter uma das maiores estâncias hidrotermais do mundo. O aeroporto de Caldas Novas está localizado a 8km do Resort, que também pode ser acessado pelo Aeroporto de Goiânia, há menos de duas horas de distância. O projeto tem área total 31.763 m² e 10.705 frações em 8 blocos, com VGV total de R\$ 420 milhões. Quatro blocos residenciais ("Fase 1") já foram entregues, em conjunto ao parque aquático e infraestrutura de apoio. Os quatro blocos remanescentes possuem VGV superior a R\$ 265 milhões, e o Bloco E ("Fase 2") está em construção, com previsão de entrega no início de 2023. O CRI da operação foi renegociado nos primeiros meses de 2021, como parte do plano de negócios da nova gestão do empreendimento. O Resort do Lago possui 66% de sua carteira atual vendida.

Características

Tipo	Multipropriedade
Localização	Caldas Novas (GO)
Status	Em construção
Área Total	31.763 m ²
Total de Uhs ⁸ (Total)	445
Total de Uhs ⁸ (Fase 2)	78
Retorno Alvo Real	>18% a.a.

Vendas ⁹



Saúde Financeira¹⁰

100% da SPE

Patrimônio Líquido (R\$ MM)	39,59
Dívida Bruta (R\$ MM)	67,2
Reserva de Lucros (R\$ MM)	-

Obras

Fase 2

Início da Construção	05/2021
Início da Operação	01/2023
Andamento	4%

Posição e Rentabilidade

1ª Integralização	Fev/21
Saldo Investido	R\$ 6,60 MM
Participação na SPE	100%
% do PL do fundo	2,36%
Dividendos Recebidos (Março)	R\$ 0,00
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,00 MM

Localização & Imagens



Brasil
Imagem de satélite*



Estado de Goiás
Imagem de satélite*



Resort do Lago
Imagem de satélite*

*Fonte das imagens de satélite: Google Earth





Dados ref. Abril/21

Descrição

O Motto by Hilton Ibirá é um empreendimento de hoteleiro em que as suas 285 unidades serão vendidas para investidores e será desenvolvido pela STX. Localizado na região da Vila Mariana - São Paulo, o terreno tem acesso aos principais corredores de negócios da cidade de São Paulo, próximo aos principais centros de saúde, além de fácil acesso ao Aeroporto de Congonhas e ao parque Ibirapuera.

O projeto conta com 17 pavimentos divididos em 285 unidades habitacionais de 17m², além de contar com um restaurante, bar, academia, salas de reunião e um bar rooftop. A expectativa é que as vendas das unidades iniciem no segundo semestre de 2021.

Características

Posição e Rentabilidade

Tipo	Condo-hotel
Localização	São Paulo (SP)
Status	Em desenvolvimento
Área Total	8.880 m²
Unidades Habitacionais	285

1ª Integralização	Mai/21
Saldo Investido	R\$ 13,2 MM
Participação na SPE	37%
% do PL do fundo	4,71%
Retorno Alvo Real	>15% a.a.

Projeto

Obras

	Acumulado
VGV Líquido Total	82,76 MM

Lançamento	2º Semestre de 2021
Início da Construção	03/2022
Início da Operação	04/2024



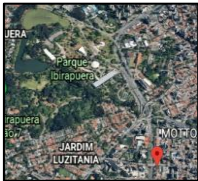
Localização & Imagens



Brasil
Imagem de satélite*



Estado de São Paulo
Imagem de satélite*



Motto by Hilton Ibirá
Imagem de satélite*

*Fonte das imagens de satélite: Google Earth



FII's – 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\$ 5,62 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\$ 19,94 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\$ 35,78 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 ¹¹	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ¹²	Obra Executada ¹²	% Vendas ¹²	Inad. Acum. ¹²	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL
									Atual ¹²	Limite	Atual ¹²	Limite			
WAM Holding	C	Sub.	IPCA	12,56%	3,8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	25,92	24,92	6,74%
GPK	C	Sub.	IPCA	11,50%	2,8	N/A	N/A	N/A	179% (c)	250%	104% (c)	150%	20,02	19,68	5,32%
GPK	C	Sr.	IPCA	8,50%	2,5	N/A	N/A	N/A	179% (c)	250%	104% (c)	150%	15,64	15,44	4,17%
Solar das Águas	M	Sr.	IGP-M	9,50%	2,5	84,9%	81,6%	5,9%	352%	130%	127%	100%	12,09	11,89	3,21%
Solar das Águas	M	Sub.	IGP-M	16,64%	2,3	84,9%	81,6%	5,9%	182%	130%	80% (g)	100%	9,56	9,44	2,55%
Ferrasa	M	Sr.	IGP-M	12,40%	1,7	96,5%	93,5%	9,0%	171%	130%	196%	130%	6,15	6,03	1,63%
EDA	M	Sub.	IGP-M	18,00%	3,1	100,0%	54,6%	1,5%	62% (a)	120%	59% (a)	120%	6,05	5,91	1,60%
Resort do Lago Park	M	Sr.	IGP-M	13,00%	2,6	37,3%	17,2%	2,3%	55% (f)	130%	78% (f)	130%	5,65	5,54	1,50%
Ferrasa	M	Sub.	IGP-M	20,17%	1,5	96,5%	93,5%	9,0%	112% (b)	130%	131%	130%	4,13	4,05	1,09%
Loteamento Goiás	L	Mez.	IGP-M	13,00%	3,8	57,8%	94,7%	3,7%	81% (e)	105%	77% (e)	110%	3,20	3,09	0,84%
Recanto das Flores	L	Sub.	IGP-M	13,00%	2,8	62,9%	93,2%	3,5%	212%	120%	171%	120%	2,80	2,79	0,75%
Gran Viver	C	Sub.	IPCA	30,00%	3,3	100,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2,81	2,75	0,74%
Recanto das Flores	L	Sr.	IGP-M	8,50%	3,0	62,9%	93,2%	3,5%	314%	120%	250%	120%	2,39	2,34	0,63%
Grupo CEM 32	L	Sub.	IPCA	14,50%	2,9	N/A	95,0%	4,9%	116%	115%	124%	115%	0,93	0,97	0,27%
Wyndham	TS	Sub.	IPCA	17,50%	1,1	N/A	N/A	4,4%	120%	120%	193%	120%	0,74	0,72	0,19%
Jardins da Lagoa	M	Sub.	IGP-M	16,00%	2,1	10,9%	28,9%	9,1%	93% (d)	120%	189%	120%	0,71	0,71	0,19%
EDA	M	Sr.	IGP-M	10,00%	3,5	100,0%	54,6%	1,5%	178%	120%	147%	120%	0,37	0,37	0,10%
Grupo CEM 32	L	Mez.	IPCA	10,50%	3,1	N/A	95,0%	4,9%	141%	115%	147%	115%	0,30	0,30	0,08%
12,82% ⁷						2,8							119,44	116,94	31,61%

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

EDA – Sênior e Subordinada

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



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

(a) Com o aumento das medidas restritivas e fechamento das salas de venda, o resultado líquido de vendas de abril foi negativo e o total de contratos ineligíveis apresentou leve aumento. Apesar da Razão de Saldo Devedor seguir pressionada, a inadimplência acumulada da operação segue estável.

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

Ferrasa – Sênior e Subordinada

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

(b) A Razão de PMT das séries subordinadas segue desenquadrada com leve piora em comparação ao mês anterior, devido à redução nos recebimentos ex-antecipações. Entretanto, as obras encontram-se adiantadas em relação ao cronograma físico-financeiro, com aproximadamente 96,5% de conclusão. Além disso, o percentual de vendas se encontra próximo a 94%, com a inadimplência acumulada estável.

IF: [Sr.] 19I0300037; [Sub] 19I0300237; 19I0300238; 19I0300239

GPK – Sênior e Subordinada

Vencimento	21/07/2025
Remuneração	IPCA+8,50% a.a. IPCA+11,50% a.a.
Rating	brBBB+ (sf)
Localização (UF)	Múltiplos



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades dos empreendimentos da Gramad Park. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias da devedora; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iv. Aval da Brasil Parques S.A.; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 250% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 150% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

(c) No mês de abril houve integralização das últimas unidades do CRI, aumentando o saldo devedor e PMTs, resultando em piora dos índices de garantia. Distratos, aumento da inadimplência e menor recuperação dos créditos ineligíveis também contribuíram. A maioria dos empreendimentos envolvidos na operação passam por fases difíceis devido à pandemia. Apesar disso, a saúde financeira da empresa segue positiva, e com a normalização da crise espera-se que os índices voltem a se enquadrar.

IF: [Sr.] 20H0225977; 20H0225978; [Sub.] 20H0225980; 20H0225982

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Gran Viver - Subordinada

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



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

IF: 15H0123006

Grupo CEM 32 – Mezanino e Subordinada

Vencimento	20/05/2030
Remuneração	IPCA+14,50% a.a.
Rating	brBBB (sf) brBB (sf)
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 do CRI.

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

Jardins da Lagoa - Subordinada

Vencimento	20/12/2027
Remuneração	IGP-M+16,00% a.a.
Rating	Em análise
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. CRIs.

(d) A emissão do CRI coincidiu com o fechamento das salas de venda devido ao agravamento da pandemia, o que levou a razão do fluxo mensal ficar ligeiramente abaixo do limite pré-estabelecido.

IF: 21D0057484

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.

(e) Novas integralizações ocorridas no mês de abril pioraram índices de cobertura. Apesar disso, o resultado líquido de vendas foi positivo, o maior do ano de 2021. Com aproximadamente 94,7% dos estoques vendidos, a operação segue retomando sua qualidade.

IF: 20F0736291

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Recanto das Flores – Sênior e Subordinada

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



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

IF: [Sr.] 20F0851404; [Sub.] 20F0851407; 20F0851409

Resort do Lago Park – Sênior

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



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

(f) As obras encontram-se atrasadas em relação ao cronograma físico-financeiro. Apesar disso, o resultado líquido de vendas foi positivo no mês de abril, com leve alta no Valor Presente dos créditos e consequente estabilidade na Razão de Saldo Devedor. A inadimplência acumulada se mantém estável desde setembro de 2020.

IF: 19L0882537; 19L0882538

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+ (Austin) brBB- (Austin)
Localização (UF)	SP



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

(g) Resultado líquido de vendas negativo e ligeiro aumento na inadimplência acumulada reduziram o Valor Presente dos recebíveis e pioraram a Razão de Saldo Devedor, que permanece desequilibrada.

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

WAM Holding - Subordinada

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



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades dos empreendimentos da WAM Holding. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária da receita das Empresas do Grupo, dos Recebíveis atuais e futuros de um empreendimento, excedente mensal de sete empreendimentos 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.

IF: 20L0505084

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Wyndham – Subordinada

Vencimento	20/07/2024
Remuneração	IPCA+17,50% a.a.
Rating	brB- (sf)
Localização (UF)	AL, RS, RN e PR



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de 4 empreendimentos, localizados em: Maceió - AL, Gramado - RS, Natal - RN e Foz do Iguaçu - PR. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Aval das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

IF: 20H0206727

Notas Explicativas

- 1) Sobre a Cota Patrimonial
- 2) Benchmark até nov/20 = 100% CDI, após nov/20 = IPCA + 4% a.a.
- 3) Atividades em pregão iniciadas no dia 17/04/2020
- 4) Dos últimos 21 dias úteis
- 5) Valor ajustado a Base 10, com início dia 01/06/2020
- 6) Adicionados os dividendos corrigidos ao CDI
- 7) Em relação aos Preços Unitários de Curva
- 8) Unidades Habitacionais
- 9) Dados ref. aos blocos A-E
- 10) Dados ref. a março/2021
- 11) C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, TS = Time-Share;
- 12) Valores com um mês de defasagem

Glossário

Alienação Fiduciária das Cotas da SPE: As cotas da empresa, no caso, uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), são transferidas para o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e a securitizadora que emitiu os CRIs tem a prerrogativa de tomar posse da SPE caso a dívida não seja honrada.

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

Corporativo: É aquele que se refere a uma empresa ou grupo, no qual podem possuir mais de um setor final.

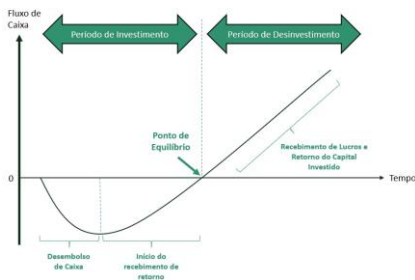
Dividend Yield Gross-Up: Percentual distribuído de dividendos embutindo-se 15% de impostos, calculado sobre o valor patrimonial da cota.

Duration: É uma medida de sensibilidade do preço à mudança da taxa de juros de um instrumento de dívida. Pode também representar o prazo médio até o detentor de um título irá recuperar o investimento feito ao adquirir o papel. Quanto maior a *duration*, maior será o prazo para o investidor recuperar o montante investido no ativo.

Equity: Tipo de investimento em que ativos imobiliários são adquiridos e/ou desenvolvidos por meio de 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.



Perguntas Frequentes (FAQ)

É obrigatória a participação dos cotistas nas Assembleias?

A participação dos cotistas não é obrigatória, porém é importante destacar que para a aprovação dos temas trazidos às Assembleias é necessário um quórum de no mínimo 25% cotistas do fundo.

Como faço para me cadastrar no mailing do fundo?

Basta enviar um e-mail para tord@hectarecapital.com.br com o assunto "Cadastro Informes".

Se preferir, é possível encontrar nas informações e relatórios no link [TORD11](#), do canal oficial do Fundos NET da B3.

Quando os recibos oriundos das ofertas se transformam em cotas?



E.g.(5ª Emissão): 01/junho

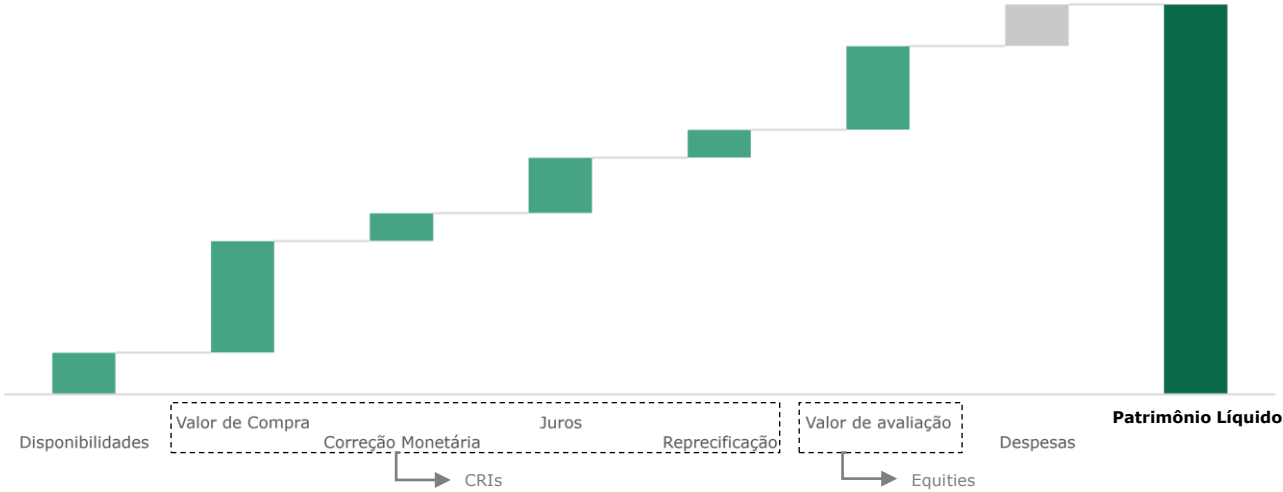
08/junho

11/julho

16/julho

Como é calculado o valor patrimonial?

O Valor Patrimonial do fundo é calculado pela soma das disponibilidades e valor de mercado dos CRIs e equities menos despesas:



- **Disponibilidades:** Valores em conta corrente, investidos em Tesouro Selic (antiga LFT) ou Fundo de Renda Fixa referenciado DI;
- **CRIs:**
 - **Valor de Compra:** Quantia desembolsada para a compra dos CRIs;
 - **Correção Monetária:** Correção do valor nominal dos CRIs devido aos índices de inflação (IPCA ou IGP-M a depender do CRI);
 - **Juros:** Receitas provenientes do cupom pré fixado dos CRIs;
 - **Reprecificação (MaM):** Variação teórica dos preços dos papéis aplicado pela Administradora. Como curva teórica livre de risco, a Vórtx utiliza o fechamento da NTN-B, de vencimento mais próximo do *duration* do CRI. Pode ser positiva ou negativa.
- **Equities:**
 - **Valor de avaliação:** Existem três métodos para a avaliação de *equities*: 1) Método de custo, soma de todo valor investido; 2) MEP – Método de Equivalência Patrimonial, que consiste em atualizar o valor investido conforme o capital da empresa for se alterando; 3) Laudo, que consiste na estipulação do valor do ativo através de uma avaliação realizada por empresa especializada;
- **Despesas:** Provisões como taxas de administração, escrituração, gestão, entre outras.