

RELATÓRIO GERENCIAL

Maio, 2021

VERSALHES RI FII

HECTARE
CAPITAL

Palavra do Gestor

Prezado investidor,

O Versalhes RI FII distribuiu R\$0,17/cota aos seus cotistas, referente ao resultado do mês de maio. Trata-se de um *Dividend Yield* de 1,69% sobre a cota patrimonial, que encerrou em 31/05/2021 a R\$10,07.

As principais movimentações do Fundo contemplam: i) compra do *CRI Cemara II Subordinada*; ii) aumento da posição no *CRI Resort do Lago Park Sênior e Subordinada*; e iii) venda parcial do *CRI Buona Vitta Sênior*.

O portfólio fechou o mês com 52,1% de seus ativos indexados ao IPCA e 30,2% ao IGP-M, restando 17,7% em caixa, oriundos da liquidação dos Direitos de Preferência da 2ª Emissão realizada no dia 31. A composição da subordinação é de 47,24% de cotas sênior, 1,84% de cotas mezanino, 49,43% de cotas subordinadas e 1,49% de cotas únicas. O cupom médio ponderado é de 12,83% a.a. mais o índice de inflação.

As razões de garantia dos ativos exibidas neste relatório, referentes à abril, apresentaram leve piora em decorrência do agravamento da “segunda onda” da pandemia e imposição das restrições de circulação e fechamento de praças de venda, prejudicando diretamente as operações. Entretanto, destacamos que todos os CRIs cumpriram com as obrigações para o mês de maio. A gestão do Fundo segue monitorando de perto a qualidade dos ativos em carteira.

Foram liberadas as últimas tranches da 1ª Emissão para negociação nos dias 10/05 e 27/05, corroborando com a liquidez média diária de R\$ 1,53 milhões e o aumento do número de cotistas para 5.414.

Por fim, a segunda e última fase de liquidação da 2ª Emissão de Cotas do Fundo será dia 18/06/2021. Visando facilitar a compreensão, a equipe de gestão disponibilizou uma breve explicação do cálculo do Rateio do Montante Adicional, assim como da expectativa da liberação das cotas para negociação, na última seção deste relatório.

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

	mai/21	2021*
Resultado Investimentos	1.926.877,14	6.834.095,36
Resultado de Equities	0,00	0,00
Resultado de CRIs	1.912.320,10	6.791.131,83
Resultado de Fundos	0,00	0,00
Resultado de Fundos de Liquidez	14.557,04	42.963,53
Despesas	(123,747,25)	(346.545,33)
Resultado Caixa	1.803.129,89	6.487.550,03
Ajustes Contábeis	1.053.667,65	1.007.222,57
Equity	0,00	0,00
CRI	1.053.667,65	1.007.222,57
Fundos	0,00	0,00
Resultado Contábil	2.856.797,54	7.494.772,60
Distribuição de Rendimentos	2.083.202,70	6.482.794,11
% Distribuído/Resultado Caixa		99,93%

* Ajustes não considerados na Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial dos meses anteriores.

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\$ 174.462.138,16

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (DESDE O INÍCIO)

R\$ 104.957.009,06

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 à 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 <fnet.bmfbovespa.com.br>](https://vslh.fnet.bmfbovespa.com.br)

Contato:

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

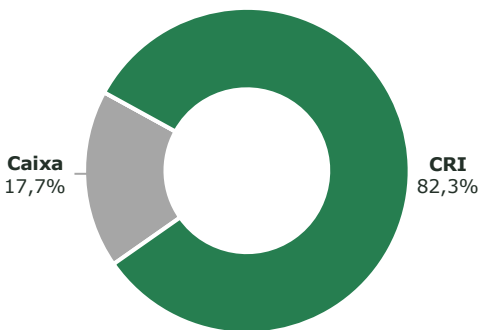
Distribuição de Rendimentos

Ativo	VSLH11	VSLH13
Distribuição por Cota (R\$)	0,17	0,008095
Dividend Yield Mensal ¹	1,69%	

1) Sobre a cota patrimonial.

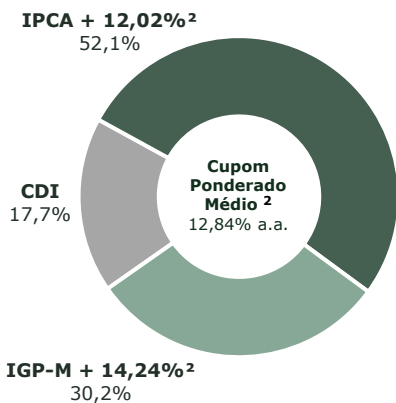
Alocação

Tipo de Ativo



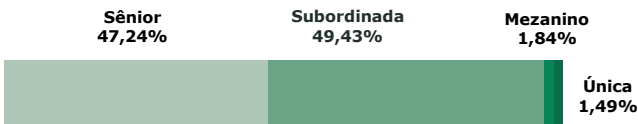
2) Em relação aos Preços Unitários marcados na Curva.

Indexador e Cupom Anual Ponderado

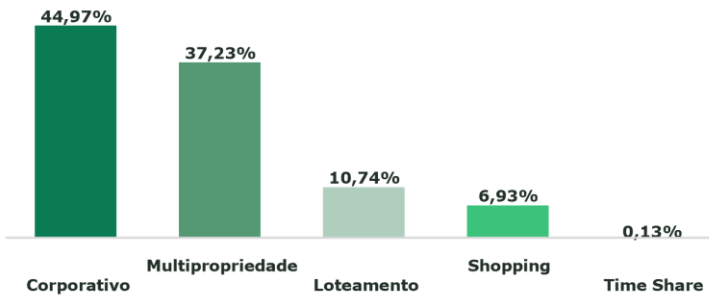


Legenda
Indexador + Cupom
Anual Ponderado
% do PL

CRIs por Subordinação



CRIs por Segmento



Performance no Mercado Secundário (VSLH11)

Liquidez

	Total Mês	Média Diária ⁴
Volume Financeiro (R\$)	32.048.117,00	1.526.100,81
Presença em Pregões ³	100%	-
Nº de Cotistas	5.114	-

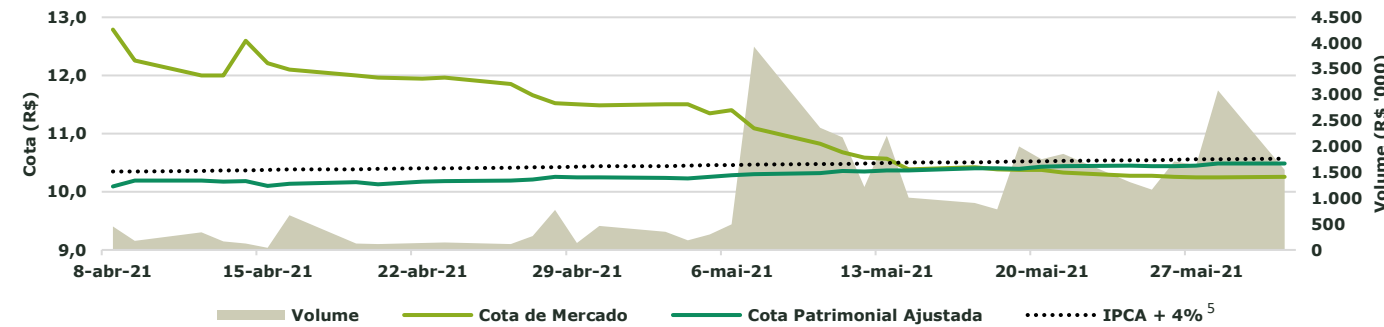
Valor de Mercado

	Final Mês	Média Diária ⁴
Cotas Emitidas	12.000.000	12.000.000
Preço da Cota (R\$)	R\$ 10,26	R\$ 10,64
Market Cap. (R\$)	123.120.000,00	127.654.714,29

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

4) Dos últimos 21 dias úteis.

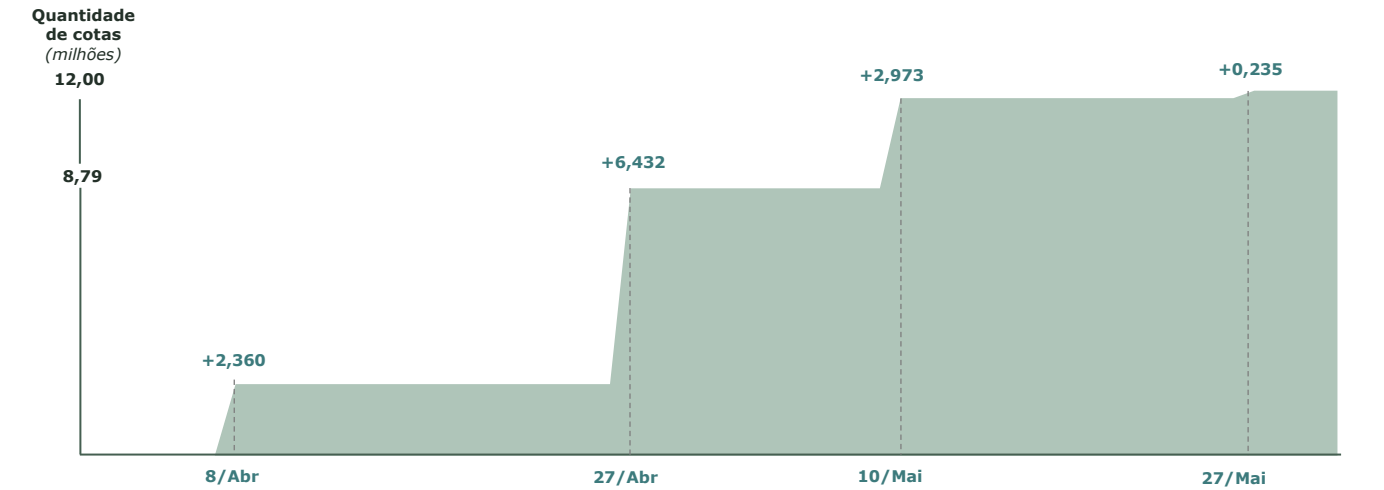
Cota Patrimonial



5) Base 10, desde o início do fundo.

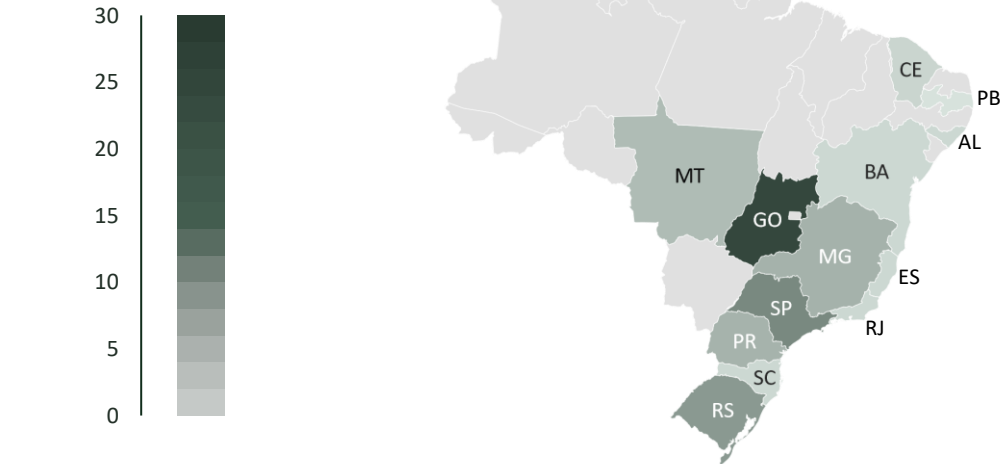
↔ Mercado Secundário (VSLH11)

Linha do tempo da liberação para negociação das cotas da 1ª Emissão



Concentração Geográfica

Em % do PL, desconsiderando caixa disponível



Portfólio Detalhado

CRI	Setor ⁶	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ⁷	Obra Executada ⁷	% Vendas ⁷	Inad. Acum. ⁷	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL	
									Atual ⁷	Limite	Atual ⁷	Limite				
Resort do Lago Park	M	Sr.	IGP-M	13,00%	2,6	37,3%	17,2%	2,3%	55% (f)	130%	78% (f)	130%	28,86	28,65	16,41%	
GPK	C	Sub.	IPCA	11,50%	2,8	N/A	N/A	N/A	179% (e)	250%	104% (e)	150%	26,47	25,89	14,83%	
WAM Holding	C	Sub.	IPCA	12,56%	3,8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	26,41	25,38	14,54%	
Circuito de Compras	S	Sr.	IPCA	8,00%	2,2	59,3%	61,7%	5,1%	N/A	N/A	N/A	N/A	9,94	9,96	5,70%	
Gran Viver	C	Sr.	IPCA	11,39%	3,3	100,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8,72	8,78	5,03%	
União do Lago	L	Sr.	IPCA	8,25%	4,6	100,0%	88,3%	8,6%	398%	130%	394%	130%	7,75	7,59	4,35%	
Resort do Lago Park	M	Sub.	IGP-M	23,00%	2,3	37,3%	17,2%	2,3%	29% (g)	130%	49% (g)	130%	5,96	5,91	3,39%	
Buona Vitta	M	Sr.	IPCA	9,50%	1,8	75,2%	64,0%	1,7%	188%	120%	245%	120%	4,71	4,65	2,66%	
Gran Viver	C	Sub.	IPCA	30,00%	3,3	100,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4,61	4,56	2,61%	
Ferrasa	M	Sr.	IGP-M	12,40%	1,7	96,5%	93,5%	9,0%	171%	130%	196%	130%	4,10	4,02	2,30%	
União do Lago	L	Sub.	IPCA	12,08%	4,3	100,0%	88,3%	8,6%	265%	130%	273%	130%	3,21	3,15	1,80%	
Loteamentos Goiás	L	Mez.	IGP-M	13,00%	3,8	57,8%	94,7%	3,7%	81% (f)	105%	77% (f)	110%	2,74	2,65	1,52%	
São Pedro	M	Única	IGP-M	12,00%	2,3	67,1%	73,0%	2,5%	108% (h)	130%	117% (h)	130%	2,19	2,14	1,22%	
Solar das Águas	M	Sr.	IGP-M	9,50%	2,5	84,9%	81,6%	5,9%	352%	130%	127%	100%	2,13	2,10	1,20%	
Ferrasa	M	Sub.	IGP-M	20,17%	1,5	96,5%	93,5%	9,0%	112% (d)	130%	131%	130%	1,76	1,72	0,99%	
EDA	M	Sub.	IGP-M	18,00%	3,1	100,0%	54,6%	1,5%	62% (c)	120%	59% (c)	120%	1,26	1,23	0,70%	
Solar das Águas	M	Sub.	IGP-M	16,64%	2,3	84,9%	81,6%	5,9%	182%	130%	80% (i)	100%	1,15	1,14	0,65%	
Jardins da Lagoa	M	Sr.	IGP-M	10,47%	2,2	10,9%	28,9%	9,1%	162%	120%	333%	120%	1,06	1,06	0,61%	
Cemara II	L	Sub.	IPCA	15,12%	4,0	67,5%	95,5%	2,2%	145%	120%	192%	120%	0,95	1,00	0,58%	
EDA	M	Sr.	IGP-M	10,00%	3,5	100,0%	54,6%	1,5%	178%	120%	147%	120%	0,88	0,86	0,49%	
Recanto das Flores	L	Sub.	IGP-M	13,00%	2,8	62,9%	93,2%	3,5%	212%	120%	171%	120%	0,74	0,72	0,42%	
Reserva Ville	L	Sr.	IGP-M	12,68%	2,5	100,0%	80,5%	3,3%	188%	130%	317%	145%	0,20	0,20	0,12%	
Bourbon	TS	Sub.	IGP-M	16,70%	1,2	100,0%	N/A	19,7% (a)	124%	120%	153%	120%	0,19	0,19	0,11%	
Carvalho	L	Sub.	IGP-M	16,15%	3,3	78,6%	68,5%	3,0%	95% (b)	130%	139%	130%	0,12	0,11	0,07%	
				12,83%	3,0									146,12	143,67	82,30%

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

6) Valores com um mês de defasagem;

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Bourbon – Subordinada

Vencimento	20/07/2024
Remuneração	IGP-M+16,70% a.a.
Rating	brB
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.

(a) Há um descasamento, no caso de cobranças via cartão de crédito, entre as datas da cobrança e do recebimento na conta, que ocorre apenas 30 dias depois. Assim, todo recebimento deste tipo é classificado pelo sistema da cedente como "em atraso" no momento do recebimento, distorcendo o valor real da inadimplência acumulada.

IF: 20I0596271

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.

IF: 19K0189462

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 Cariri, 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.

(b) As recentes integralizações ocorridas no mês de abril provocaram queda nas Razões de Garantia, que tendem a se normalizar nos próximos meses. Além disso, apesar do resultado líquido de vendas positivo no mês, houve conversão de poucos contratos elegíveis em inelegíveis, reduzindo o Valor Presente dos créditos.

IF: 19D1333253

Cemara II – Subordinada

Vencimento	20/06/2032
Remuneração	IPCA+15,12% a.a.
Rating	brBB-
Localização (UF)	SP



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de lotes dos empreendimentos Parque Petrópolis e Jardim Bela Vista, localizados em Várzea Paulista - SP e Hortolândia - SP, respectivamente. Conta com as garantias: i. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; ii. Fundo de obra; iii. Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos da comercialização das unidades do Empreendimento; iv. Alienação Fiduciária de Quotas das Cedentes; e v. Coobrigação das Cedentes. Conta 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.

IFs: 19L0882762; 19L0882762

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Circuito de Compras – Sênior

Vencimento	20/06/2025
Remuneração	IPCA+8,00% a.a.
Rating	BB-
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.

IF: 20G0684776

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 REX 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.

(c) 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 ineleáveis apresentou leve aumento. Apesar da Razão de Saldo Devedor seguir pressionada, a inadimplência acumulada da operação segue estável.

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

Ferrasa – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/05/2025
Remuneração	IGP-M+12,40% a.a. IGP-M+20,17% a.a.
Rating	brBB+ 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.

(d) A Razão de PMT das séries subordinadas segue desenquadrada com leve piora em comparação ao mês anterior, devido à redução nos recebimentos ex-antecipações. Apesar disso, 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.

IFs: [Sr.] 19I0300037; [Sub.] 19I0300239

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

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.

(e) 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.

IFs: 20H0225980; 20H0225981

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 da fiduciante e empresas controladas; iv. Fundo de Liquidez; e v. Fundo de obra.

IFs: [Sr.] 15H0123003; [Sub.] 15H0123006

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.

IF: 21D0057483

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.

(f) 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

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

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.

IF: 20F0851408

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.

IF: 17J0869811

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.

(g) 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.

IFs: [Sr.] 19L0882537; 19L0882538; 19L0882539; [Sub.] 19L0882549; 19L0882550; 19L0882551

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, em São Pedro - SP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança dos sócios do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; 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.

(h) O restante das unidades do CRI foi integralizado, impactando negativamente nas razões de garantia. Obras adiantadas em relação ao cronograma físico-financeiro, com cerca de 67% concluído. Pandemia segue prejudicando a operação, com expectativa de melhora com a retomada da economia e gradual reabertura das salas de venda.

IF: 19G0290906

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

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.

(i) 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 desenquadrada. A equipe de gestão segue acompanhando de perto a operação.

IFs: [Sr.] 19K1139243; [Sub.] 19K1139248

União do Lago – Sênior e Subordinada

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



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

IFs: [Sr.] 21A0796001; [Sub.] 21A0796002

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 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.

IFs: 20L0505084; 20L0505190



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 inadimplemento. 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 à sênior.

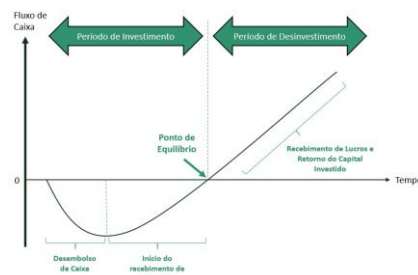
Série Subordinada: Se subordina às demais em relação ao recebimento de amortizações e juros. Os detentores deste tipo de série só receberão os rendimentos depois que os investidores das outras séries receberem a sua parte. Geralmente é a modalidade com maior risco e melhor remuneração.

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)

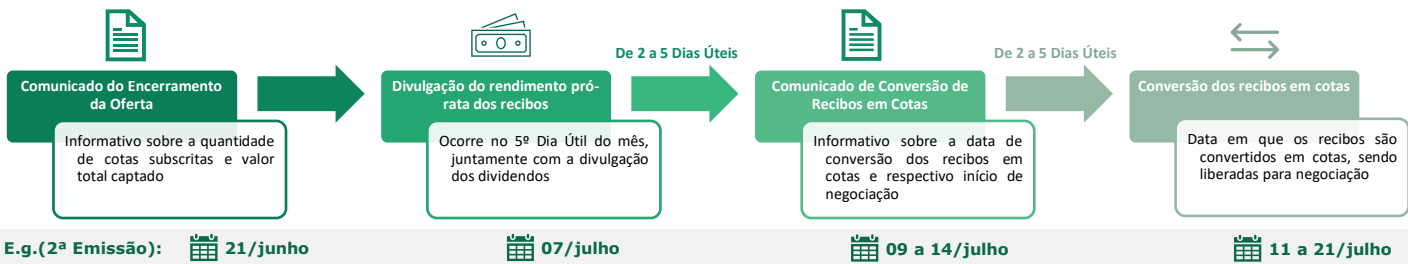
É obrigatória a participação dos cotistas nas Assembleias?

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% dos cotistas do fundo.

Como faço para me cadastrar no mailing do fundo?

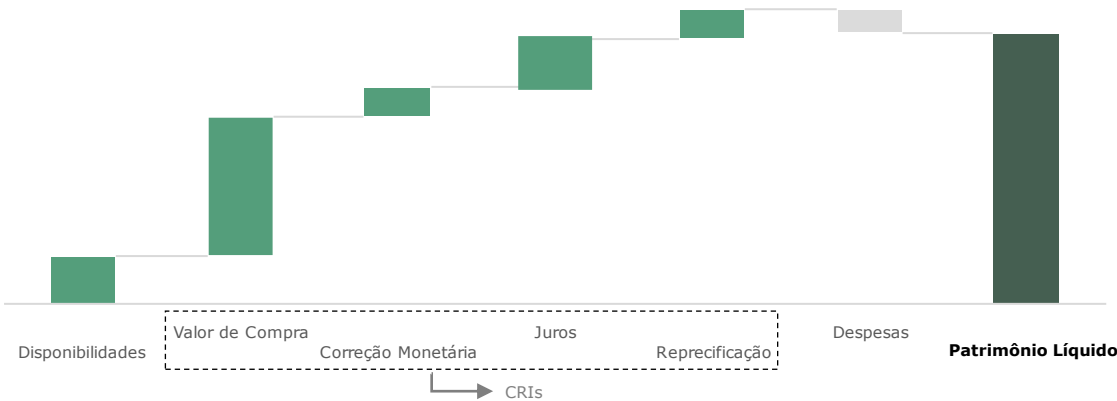
Basta enviar um email para vs1h@hectarecapital.com.br com o assunto "Cadastro Informes". Se preferir, é possível encontrar as informações e relatórios no link [VSLH11](#) do canal oficial do Fundos NET da B3.

Quando os recibos oriundos das ofertas se transformam em cotas?



Como é calculado o Valor Patrimonial?

O Valor Patrimonial do fundo é calculado pela soma das disponibilidades e valor de mercado dos CRIs 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.
- **Despesas:** Gastos e provisões com controladores, reguladores e provedores de serviços ao Fundo.

Como funciona o rateio de Montante Adicional?

No Comunicado do Encerramento dos Direitos de Preferência (DP) da emissão é divulgado o Fator de Proporção das Sobras. Multiplicando este fator pelo número de cotas que o cotista exerceu no período de Subscrição do Direito de Preferência, temos a quantidade das Sobras a que ele tem direito, podendo solicitar mais ou menos do que este limite (pode, também, não solicitar nada). Caso o solicitado pelo cotista nesta fase seja menor ou igual ao seu direito de Sobras, não haverá rateio, adquirindo exatamente o quanto solicitou. Por outro lado, se o solicitado for maior que o seu direito de Sobras, o excedente comporá o Montante Adicional (MA). Neste caso, a quantidade do MA que o cotista obterá é dada pelo rateio do MA (divulgado ao final do Período de Subscrição de Sobras e Montante Adicional) multiplicado pelo MA solicitado. Importante frisar que, a depender da corretora, o MA pode ser solicitado separadamente ou junto com as Sobras. **Vide exemplo prático na próxima página:**

Exemplo prático: Digamos que um cotista tenha subscrito 10 cotas no período de Direito de Preferência, sendo o Fator de Proporção das Sobras divulgado igual a 1,6988110454256. Fazendo $10 \times 1,6988110454256$, sabemos que o cotista tem direito a 16 cotas de Sobras (o valor é arredondado para baixo, já que precisa ser um número inteiro). Supondo que ele tenha interesse em adquirir uma quantidade maior e subscreva 20 cotas neste período de Sobras, temos que $20 - 16 = 4$ cotas será o seu Montante Adicional solicitado. Divulgado um rateio de MA igual a 0,83353287629, o cotista receberá $0,83353287629 \times 4 = 3$ cotas de MA, resultando um total de 10 DP + 16 Sobras + 3 MA = 29 cotas integralizadas por este cotista nesta emissão.

