

RELATÓRIO GERENCIAL

Junho, 2021

VERSALHES RI FII

HECTARE
CAPITAL

Palavra do Gestor

Prezado(a) investidor(a),

O Versalhes RI FII distribuiu R\$ 0,09/cota aos seus cotistas referente ao resultado do mês de junho. É um *Dividend Yield* de 0,95% sobre a cota patrimonial, que encerrou em 30/06/2021 a R\$ 9,93.

As principais movimentações do Fundo contemplam: i) aporte no fundo *R Cap 1810*; ii) compra do *CRI Wyndham Subordinada*; iii) aumento da posição no *CRI Resort do Lago Park Sênior* e iv) venda parcial do *CRI WAM Subordinada*.

O portfólio fechou o mês com 28,8% de seus ativos indexados ao IPCA e 27,7% ao IGP-M, restando 43,5% em caixa, oriundos da liquidação dos Direitos de Preferência e Sobras/Montante Adicional da 2ª Emissão. A composição da subordinação é de 49,6% de cotas sênior, 2,0% de cotas mezanino, 46,8% de cotas subordinadas e 1,6% de cotas únicas. O cupom médio ponderado é de 13,9% a.a. mais o índice de inflação.

Cabe ressaltar que todos os ativos cumpriram com as obrigações para junho. Neste mês ocorreram, também, os pré-pagamentos dos *CRIs Carvalho Subordinada* e *Buona Vitta Sênior*, resultando no recebimento de multas equivalentes a 2,0% do saldo devedor de cada operação.

Com a expectativa da alta da inflação desde janeiro, a curva de juros de curto e médio prazo tem subido, impactando negativamente na marcação a mercado dos *CRIs* durante o período. Como consequência, a rentabilidade da cota patrimonial também foi severamente afetada, de modo que a taxa de performance referente ao primeiro semestre foi nula. Destacamos, porém, que esta remarcação em nada afeta a capacidade de pagamento dos ativos em si.

No mês, o número de cotistas aumentou para 16.684, frente a 5.414 em maio. A liquidez média diária no mercado secundário também aumentou, passando de R\$ 1,53 milhões para R\$ 2,65 milhões.

Durante o mês, foi apresentado ao Congresso o texto inicial da segunda fase da reforma tributária, que, entre alguns pontos, propõe a taxação das distribuições dos fundos imobiliários. A equipe de gestão considera que a versão final poderá diferir bastante da versão apresentada. No entanto, independente do desfecho, ela manterá a tese de investimento buscando proporcionar aos cotistas rendimentos condizentes com o risco do Fundo. Com relação aos ativos, os indicadores atuais mostram que há boa perspectiva para o segundo semestre de 2021.

Com a flexibilização das medidas de isolamento, foi possível observar uma melhora substancial das vendas dos empreendimentos em junho. Em algumas praças, como Olímpia/SP e Gramado/RS o aumento em relação ao mês anterior foi de 20%, o que intensifica a expectativa de melhora dos indicadores das operações nos próximos meses.

Por fim, a 2ª Emissão de Cotas do Fundo foi concluída com sucesso, captando R\$ 144,72 milhões a um custo de distribuição de 1,4%. Dessa forma, com a integralização desse novo montante, o Patrimônio Líquido do Fundo ultrapassou o valor de R\$ 250 milhões, reduzindo a taxa de administração para 0,95% a.a.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Com o encerramento da oferta, divulgação dos rendimentos e conversão dos recibos em cotas, a liberação para negociação das novas cotas emitidas foi definida para o dia 16/07.

Do último dia de junho até a publicação deste relatório, o Fundo já alocou R\$ 29,5 milhões em *CRIs*, ou seja, 27,4% do caixa informado na seção de *Alocação* deste relatório. Maiores informações serão disponibilizadas no próximo Relatório Gerencial.

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

	jun/21	2021
Resultado Investimentos	2.232.870,28	9.066.005,45
Resultado de CRI	2.046.601,47	8.836.773,11
Juros	1.424.364,53	5.789.357,55
Correção Monetária	352.548,22	2.525.283,53
Multa Pré-pagamento	94.157,78	94.157,78
Negociação	175.530,94	427.974,25
Resultado de Fundos	0,00	0,00
Resultado Fundos Liquidez	186.268,81	229.232,34
Despesas	(144.215,73)	(490.761,06)
Resultado Caixa	2.088.654,55	8.575.244,39
Ajustes Contábeis	556.747,78	1.564.930,54
Equity	0,00	0,00
CRI	556.747,78	1.564.930,54
Fundos	0,00	0,00
Resultado Contábil	2.645.402,33	10.140.174,93
Distribuição de Rendimentos	1.994.770,43	8.477.564,54
% Distribuído/Resultado Caixa		99,96%

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\$ 263.897.664,28

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (DESDE O INÍCIO)

R\$ 123.865.520,13

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

08/01/2021

CNPJ

36.244.015/0001-42

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtex DTM

CUSTODIANTE

Vórtex DTM

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: [VSLH11.fnet.bmfbovespa.com.br](https://vslh11.fnet.bmfbovespa.com.br)

Contato:

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

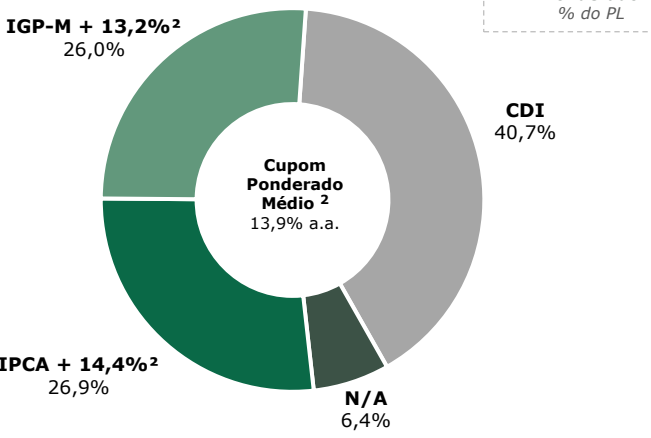
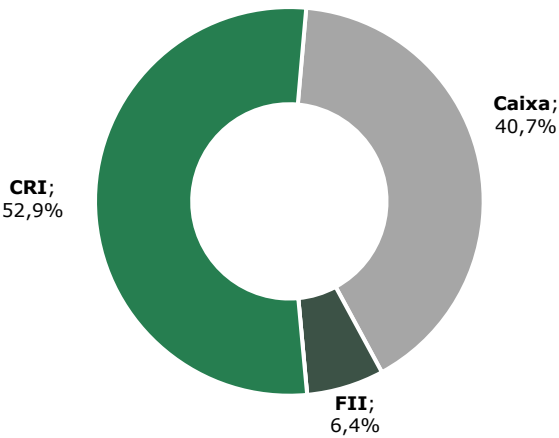
 Distribuição de Rendimentos

Ativo	VSLH11	VSLH13	VSLH14
Distribuição por Cota (R\$)	0,094	0,094	0,040285
Dividend Yield Mensal ¹	0,95%		

 Alocação

Tipo de Ativo

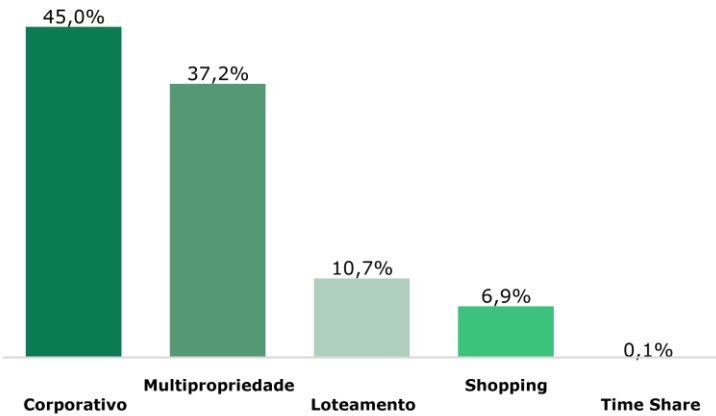
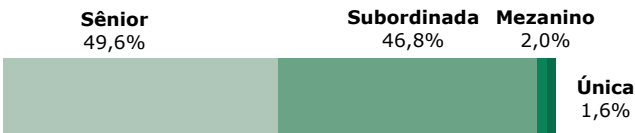
Indexador e Cupom Anual Ponderado



Legenda
Indexador +
Cupom Anual
Ponderado
% do PL

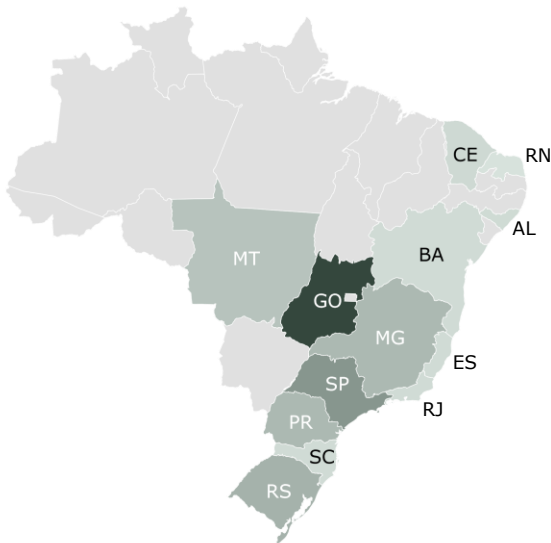
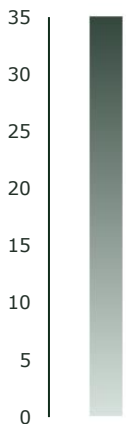
CRIs por Subordinação

CRIs por Segmento



CRI's - Concentração Geográfica

Em % do PL, desconsiderando caixa disponível



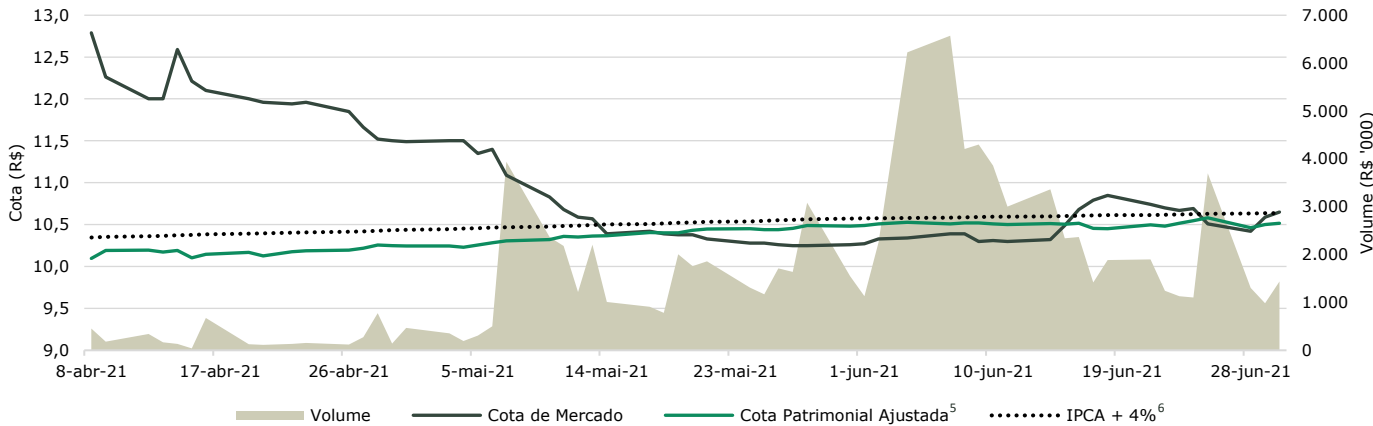
Performance no Mercado Secundário (VSLH11)

Liquidez

Valor de Mercado

	Total Mês	Média Diária ⁴		Final Mês	Média Diária ⁴
Volume Financeiro (R\$)	55.699.125,00	2.652.339,29	Cotas Emitidas	12.000.000	12.000.000
Presença em Pregões ³	100%	-	Preço da Cota (R\$)	R\$ 10,65	R\$ 10,51
Nº de Cotistas	16.684	-	Market Cap. (R\$)	127.800.000,00	126.131.428,58

Cota Patrimonial



FIIIs – Fundos de Investimento Imobiliário

XBXO11 - RCAP 1810 FOF FII

1ª Integralização	30/06/2021
Valor Patrimonial	R\$ 13,00 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Localização (UF)	SP



O RCAP 1810 FOF FII tem como objetivo a aquisição de fundos imobiliários que invistam em *shoppings centers* em desenvolvimento com abrangência nacional. A estratégia busca obter ganhos através da retomada do mercado de varejo nacional.

A primeira captação foi realizada apenas com investidores institucionais.

A estratégia no Tordesilhas é de realizar a saída no secundário quando o fundo apresentar resultados consistentes e passar a ser negociado em bolsa.

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Portfólio Detalhado

CRI	Setor ⁶	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ⁷	Obra Executada ⁷	% Vendas ⁷	Inad. Acum. ⁷	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL
									Atual ⁷	Limite	Atual ⁷	Limite			
Resort Do Lago Park	M	Sr.	IGP-M	13,00%	2,7	48,6%	17,4%	2,5%	47% (f)	130%	57% (f)	130%	35,36	35,01	13,26%
GPK	M	Sub.	IPCA	11,50%	2,7	N/A	N/A	N/A	276%	250%	100% (d)	150%	26,60	25,59	9,69%
WAM	C	Sub.	IPCA	12,56%	3,8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	22,24	21,01	7,96%
Circuito Das Compras	S	Sr.	IGP-M	8,00%	2,1	64,2%	63,1%	5,2%	N/A	N/A	N/A	N/A	9,94	9,83	3,72%
Gran Viver	C	Sr.	IPCA	11,39%	3,3	100,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	11,08	8,64	3,27%
União Do Lago	L	Sr.	IPCA	8,25%	4,6	100,0%	89,5%	8,5%	390%	130%	406%	130%	7,72	7,43	2,82%
Resort Do Lago Park	M	Sub.	IGP-M	23,00%	2,3	48,6%	17,4%	2,5%	26% (f)	130%	39% (f)	130%	6,12	6,02	2,28%
Gran Viver	C	Sub.	IPCA	30,00%	3,2	100,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	13,24	4,55	1,72%
Ferrasa	M	Sr.	IGP-M	12,40%	1,6	96,5%	93,7%	8,8%	171%	130%	182%	130%	4,06	4,07	1,54%
Loteamentos Goiás	L	Mez.	IGP-M	13,00%	3,8	57,8%	94,7%	3,8%	83% (e)	105%	79% (e)	110%	2,80	2,72	1,03%
União Do Lago	L	Sub.	IPCA	12,08%	4,3	100,0%	89,5%	8,5%	260%	130%	281%	130%	2,48	2,39	0,91%
São Pedro	M	Única	IGP-M	12,00%	2,3	69,7%	69,8%	2,4%	110% (g)	130%	103% (g)	130%	2,24	2,20	0,83%
Solar Das Águas	M	Sr.	IGP-M	9,50%	2,5	87,8%	82,6%	6,3%	354%	130%	121%	100%	2,17	2,16	0,82%
Ferrasa	M	Sub.	IGP-M	20,17%	1,5	96,5%	93,7%	8,8%	113% (c)	130%	123% (c)	130%	1,74	1,75	0,66%
Jardins da Lagoa	M	Sr.	IGP-M	10,47%	2,2	10,9%	30,3%	7,1%	223%	120%	379%	120%	1,05	1,05	0,40%

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Portfólio Detalhado

CRI	Setor ⁷	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ⁸	Obra Executada ⁸	% Vendas ⁸	Inad. Acum. ⁸	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL	
									Atual ⁸	Limite	Atual ⁸	Limite				
EDA	M	Sub.	IGP-M	18,00%	2,9	N/A	54,2%	1,4%	58% (b)	120%	52% (b)	120%	0,99	0,97	0,37%	
Cemara II	L	Sub.	IPCA	15,12%	4,0	68,9%	95,4%	2,4%	132%	120%	137%	120%	0,94	0,96	0,36%	
Solar Das Águas	M	Sub.	IGP-M	16,64%	2,4	87,8%	82,6%	6,3%	184%	130%	76% (h)	100%	0,91	0,90	0,34%	
EDA	M	Sr.	IGP-M	10,00%	3,3	N/A	54,2%	1,4%	177%	120%	138%	120%	0,89	0,88	0,33%	
Recanto Das Flores	L	Sub.	IGP-M	13,00%	2,8	62,9%	94,5%	3,9%	155%	120%	152%	120%	0,57	0,57	0,21%	
Wyndham	TS	Sub.	IPCA	17,50%	1,1	N/A	N/A	4,5%	128%	120%	207%	120%	0,49	0,48	0,18%	
Reserva Ville	L	Sr.	IGP-M	12,68%	2,4	100,0%	81,7%	4,3%	235%	130%	309%	145%	0,20	0,20	0,08%	
Bourbon	TS	Sub.	IGP-M	16,70%	1,1	N/A	N/A	18,1% (a)	124%	120%	168%	120%	0,19	0,18	0,07%	
				13,90%	3,3 ²									154,01	139,55	52,85%

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 a data do pagamento dos clientes e a do recebimento da conta, que ocorre apenas 30 dias depois. Assim, todo recebimento deste tipo é classificado pelo sistema da cedente como “em atraso” no momento da liquidação, distorcendo o valor real da inadimplência acumulada.

IF: 20I0596271

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; 19L0882763

CRIs – 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.

(b) O aumento da quantidade de distratos levou o resultado líquido de vendas no mês ser negativo, mesmo com o aumento de novas vendas. Na tentativa de reduzir os distratos e reter os clientes ativos, o condomínio iniciou um trabalho de revitalização das áreas comuns. Apesar da Razão de Saldo Devedor e de Fluxo mensal das séries subordinadas seguirem pressionadas, a inadimplência acumulada da operação apresentou uma leve queda.

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.

(c) Apesar das Razões de garantia das séries subordinadas seguirem desenquadradas, o resultado líquido de vendas do mês foi positivo, após dois meses negativos. Com inauguração prevista para julho/21 e respectivo aumento do fluxo de pessoas, a expectativa é de que os indicadores da operação voltem a patamares saudáveis.

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

CRIs – 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.

(d) Apesar da leve piora na inadimplência acumulada, as razões de garantia apresentaram uma significativa melhora em comparação com o mês anterior, devido principalmente à reabertura do parque Snowland em Gramado – RS.

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 dos 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 CRIs; 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) A Razão de Saldo Devedor apresentou leve piora em maio por conta do resultado líquido de vendas nulo e das integralizações ocorridas no mês. Apesar disso, os recebimentos de parcelas adimplentes e em atraso aumentaram, evidenciando o esforço da cedente em recuperar a carteira. A maioria dos empreendimentos já estão operacionais, com bom índice de adensamento dos lotes, no entanto em alguns projetos foram incluso aditivos contratuais que acarretaram no aumento do orçamento total e prorrogação das entregas.

IF: 20F0736291

CRIs – 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.

(f) O resultado líquido de vendas positivo foi o maior desde janeiro, implicando um aumento do Valor Presente dos recebíveis. As Razões de Garantia, apesar disso, apresentaram leve piora devido à liquidação das últimas unidades do CRI, que recompuseram o fundo de obras em valor suficiente para a continuidade das obras nos meses seguintes. Com a proximidade da entrega da 1ª etapa do projeto (parque aquático com restaurante), prevista para agosto de 2021, bem como o avanço da vacinação e a flexibilização das restrições impostas pela pandemia em Caldas Novas - GO, espera-se que as vendas continuem aumentando nos próximos meses e as Razões de Garantia melhorem.

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

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

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.

(g) Após dois meses seguidos de resultado líquido de vendas negativo, em maio este valor foi nulo. A cedente vem remodelando as cotas em estoque de modo a impulsionar as vendas, além de dedicar esforços nas vendas online e na renegociação de contratos inelegíveis, a fim de recuperar a carteira e melhorar a qualidade da operação.

As obras encontram-se avançadas em relação ao cronograma físico financeiro, com término previsto para dezembro de 2022. O fundo de obras constituído pelas integralizações do CRI cobrem totalmente o valor remanescente para a conclusão.

IF: 19G0290906

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.

(h) Apesar da leve piora da Razão do Saldo Devedor das séries subordinadas e aumento na inadimplência acumulada, a operação apresentou um resultado positivo de vendas líquidas significativo, revertendo o resultado negativo dos dois meses anteriores.

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

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

Wyndham – Subordinada

Vencimento	20/07/2024
Remuneração	IPCA+17,50% a.a.
Rating	brB-
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: 20H0206728

Notas Explicativas

- 1) Sobre a Cota Patrimonial;
- 2) Em relação aos Preços Unitários marcados na Curva dos CRIs;
- 3) Atividades em pregão iniciadas no dia 08/04/2021;
- 4) Dos últimos 21 dias úteis;
- 5) Adicionados os dividendos corrigidos ao CDI;
- 6) Valor ajustado a Base 10, desde o início do fundo;
- 7) C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, S = Shopping, TS = Time-Share;
- 8) 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 participação em 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 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.

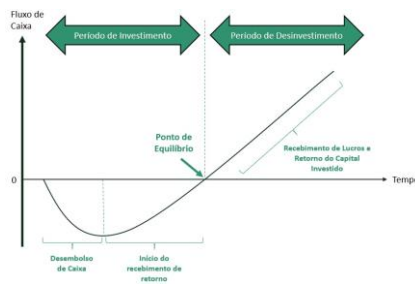
Série Mezanino: Modalidade intermediária de risco e retorno, possui prioridade no recebimento de amortizações e juros em relação à cota de classe subordinada, mas posterioridade em relação a sênior.

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?

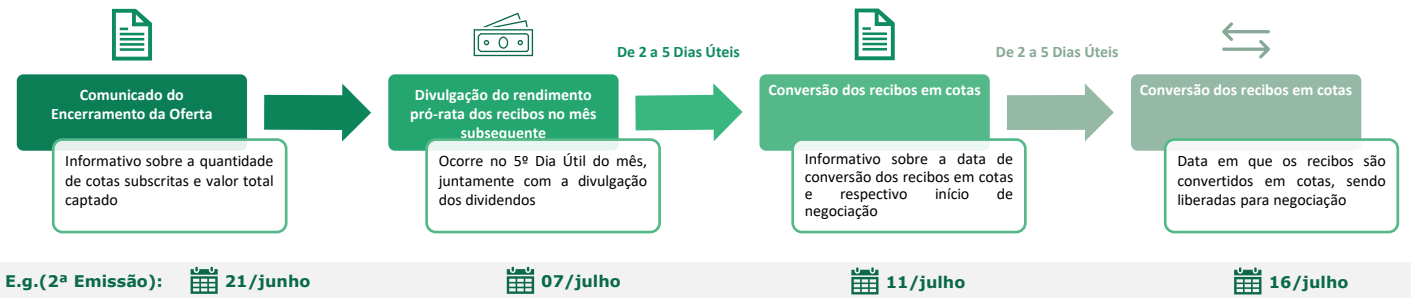
A participação dos cotistas não é obrigatória, porém é recomendada.

Como faço para me cadastrar no mailing do fundo?

Basta enviar um email para vsjh@hectarecapital.com.br com o assunto "Cadastro Informes".

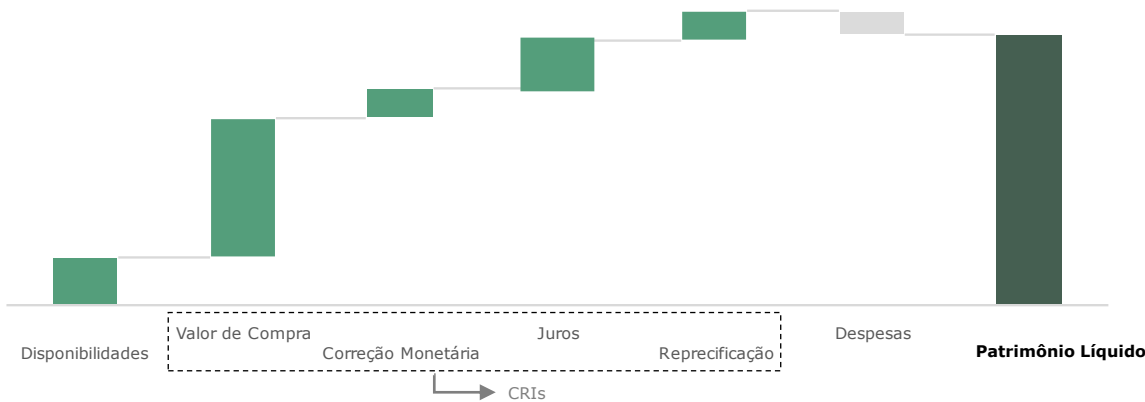
Se preferir, é possível encontrar as informações e relatórios no link [VSLH11](#) do canal oficial dos Fundos NET da B3.

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.

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 subscrisse 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.

