

RELATÓRIO GERENCIAL

Julho, 2021

VERSALHES RI FII

HECTARE
CAPITAL

✉ Palavra do Gestor

Prezado(a) investidor(a),

O Versalhes RI FII distribuiu R\$ 0,11/cota aos seus cotistas referente ao resultado do mês de julho, representando um *Dividend Yield* de 1,10% sobre a cota patrimonial, que encerrou a R\$ 9,99 em 31/07.

As principais movimentações do Fundo contemplam: i) compra do *CRI GPK II Sênior*; ii) compra do *CRI GVI série Sênior*; iii) compra dos *CRIs AGV séries Sênior e Subordinada*; iv) compra dos *CRIs OP Resort séries Sênior e Subordinada*; v) aumento da posição no *CRI Solar das Águas Sênior*; e vi) venda parcial do *CRI Loteamentos Goiás Mezanino*.

Em 16/07, houve a conversão dos recibos da 2ª Emissão de Cotas e sua consequente liberação para negociação no mercado secundário, resultando um total de 26.400.000 cotas emitidas pelo Fundo.

A gestão do Fundo, visando o balanceamento entre risco e retorno do portfólio, optou por aportar a maior parte dos recursos decorrentes da 2ª Emissão em papéis seniores indexados ao IPCA, fato que se refletiu no cupom ponderado médio da carteira.

Assim, o portfólio fechou o mês com 44,8% de seus ativos indexados ao IPCA, 34,5% ao IGP-M e 3,5% ao IGP-DI, restando 7,9% em caixa. A composição da subordinação é de 54,4% de cotas sênior, 1,0% de cotas mezanino, 43,9% de cotas subordinadas e 0,7% de cotas únicas. O cupom médio ponderado é de 12,4% a.a. mais o índice de inflação.

No mês, o número de cotistas aumentou para 21.298, frente a 16.684 em junho. A liquidez média diária no mercado secundário reduziu de R\$ 2,65 milhões para R\$ 1,72 milhões.

Várias operações, em especial as do setor de multipropriedade, apresentaram vendas significativamente superiores a média dos últimos meses, indicando a tendência de recuperação mencionada em relatórios anteriores. A expectativa é que tal tendência continue nos próximos meses. A gestão segue monitorando de perto a saúde dos ativos de modo a tomar as melhores decisões de compra e venda.

Por fim, do último dia de julho até a divulgação deste relatório, foram alocados mais R\$ 16,6 milhões em ativos, completando a alocação dos recursos decorrentes da última oferta. Mais detalhes serão disponibilizados no próximo relatório gerencial.

📊 Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

	jul/21	2021
Resultado Investimentos	2.774.212,41	12.106.636,67
Resultado de CRI	2.541.518,23	11.644.710,15
Juros	1.575.052,08	7.887.939,49
Correção Monetária	763.890,67	3.032.063,14
Multa Pré-pagamento	0,00	94.157,78
Negociação	202.575,48	630.549,74
Resultado de Fundos	0,00	0,00
Resultado Fundos Liquidez	232.694,18	461.926,52
Despesas	(231.100,53)	(721.861,59)
Resultado Caixa	2.403.411,69	11.384.775,08
Ajustes Contábeis	-502.403,50	797.218,58
Equity	0,00	0,00
CRI	-502.403,50	797.218,58
Fundos	0,00	0,00
Resultado Contábil	2.040.708,38	12.181.993,66
Distribuição de Rendimentos	2.904.000,00	11.381.564,54
% Distribuído/Resultado Caixa		99,97%

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\$ 263.708.561,71

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (DESDE O INÍCIO)

R\$ 145.698.641,55

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

Contato:

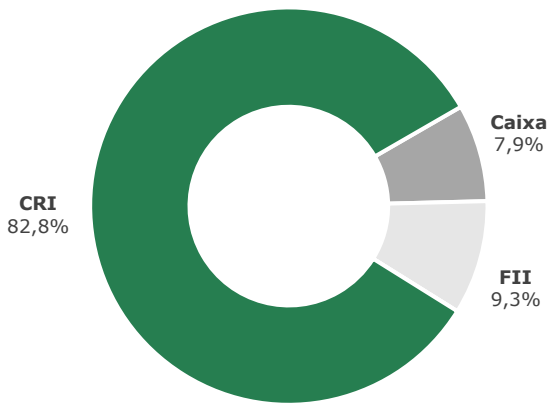
vsli@hectarecapital.com.br
Rua Fidêncio Ramos, 195 - Cj. 71 | (11) 3564-1011

 Distribuição de Rendimentos

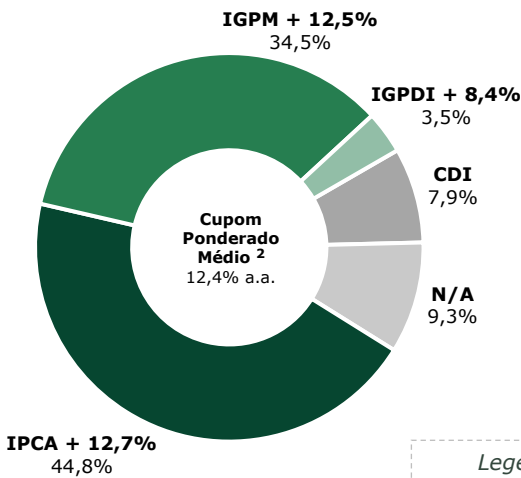
Ativo	VSLH11
Distribuição por Cota (R\$)	0,11
Dividend Yield Mensal ¹	1,10%

 Alocação

Tipo de Ativo

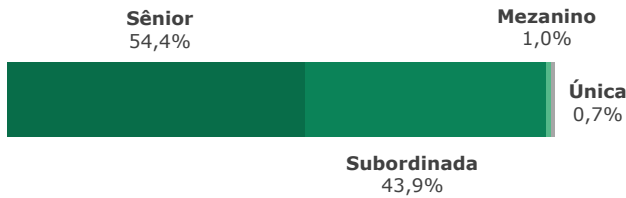


Indexador e Cupom Anual Ponderado

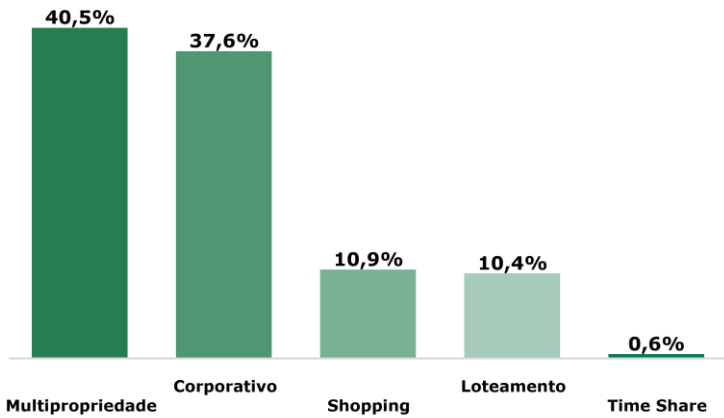


Legenda
Indexador + Cupom
Anual Ponderado ²
% do PL

CRIs por Subordinação

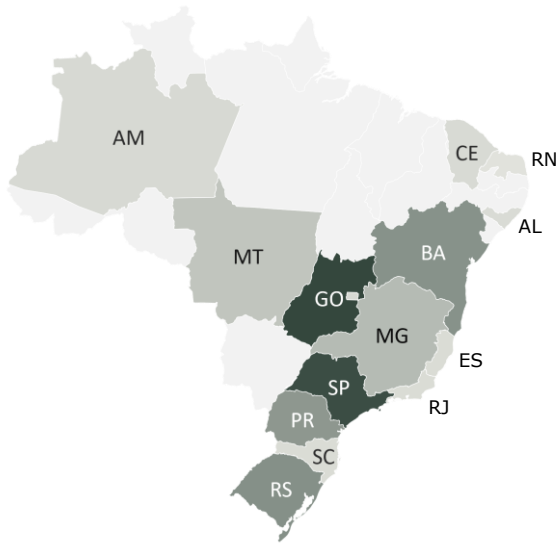
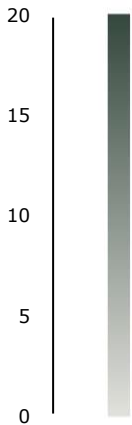


CRIs por Segmento



CRI's - Concentração Geográfica

Em % do PL, desconsiderando caixa disponível



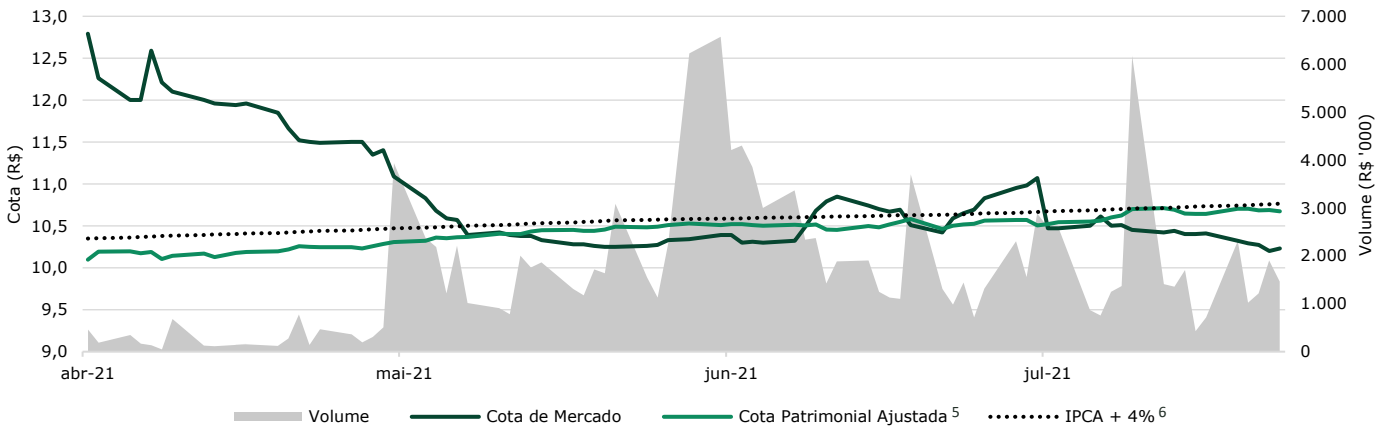
Performance no Mercado Secundário (VSLH11)

Liquidez

Valor de Mercado

	Total Mês	Média Diária ⁴		Final Mês	Média Diária ⁴
Volume Financeiro (R\$)	37.870.413,00	1.721.382,41	Cotas Emitidas	26.400.000	19.200.000
Presença em Pregões ³	100%	-	Preço da Cota (R\$)	R\$ 10,23	R\$ 10,52
Nº de Cotistas	21.298	-	Market Cap. (R\$)	270.072.000,00	201.957.818,18

Cota Patrimonial



FIIIs – Fundos de Investimento Imobiliário

XBXO11 – RCAP 1810 FOF FII

1ª Integralização	30/06/2021
Valor Patrimonial	R\$ 24,50 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 Versalhes FII é de realizar a saída no secundário quando o fundo apresentar resultados consistentes e passar a ser negociado em bolsa.

CRIIs – 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 ⁹	Limite	Atual ⁹	Limite			
Resort Do Lago Park	M	Sr	IGP-M	13,00%	2,6	48,6%	17,8%	2,2%	51% (f)	130%	59% (f)	130%	36,39	35,80	13,55%
GPK	M	Sub	IPCA	11,50%	2,7	N/A	N/A	N/A	153%	150%	92% (d)	150%	26,80	25,46	9,64%
WAM	C	Sub	IPCA	12,56%	3,6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	22,42	20,87	7,90%
GPK II	C	Sr	IPCA	10,00%	3,1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	19,87	19,59	7,42%
Circuito Das Compras	S	Sub	IGP-M	10,00%	4,0	81,0%	64,6%	28,8%	N/A	N/A	N/A	N/A	13,97	14,03	5,31%
OP Resort	M	Sub	IPCA	15,67%	2,6	100,0%	77,8%	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	13,66	13,50	5,11%
OP Resort	M	Sr	IPCA	9,00%	2,8	100,0%	77,8%	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	10,67	10,54	3,99%
Solar Das Águas	M	Sr	IGP-M	9,50%	2,4	93,6%	83,8%	6,7%	340%	130%	119%	100%	10,49	10,31	3,91%
Circuito Das Compras	S	Sr	IGP-M	8,00%	2,1	81,0%	64,6%	28,8%	N/A	N/A	N/A	N/A	9,97	9,76	3,70%
Gran Viver	C	Sr	IPCA	11,39%	3,2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10,38	8,50	3,22%
AGV	L	Sr	IGPDI	7,25%	2,0	100,0%	N/D	N/D	166%	N/A	119%	N/A	7,79	7,65	2,90%
União Do Lago	L	Sr	IPCA	8,25%	4,5	100,0%	92,2%	8,6%	446%	130%	424%	130%	7,69	7,29	2,76%
Resort Do Lago Park	M	Sub	IGP-M	23,00%	2,3	48,6%	17,8%	2,2%	28% (b)	130%	40% (b)	130%	6,28	6,23	2,36%
Gran Viver	C	Sub	IPCA	30,00%	2,6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8,33	4,56	1,73%
Ferrasa	M	Sr	IGP-M	12,40%	1,6	99,8%	94,0%	8,4%	161%	130%	186%	130%	4,04	3,95	1,50%

As informações disponíveis não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Leia o Regulamento do Fundo antes de investir. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Rentabilidades passadas não representam garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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			
GPK	C	Sr	IPCA	8,50%	2,4	N/A	N/A	N/A	153%	150%	92% (d)	150%	3,40	3,26	1,23%
União Do Lago	L	Sub	IPCA	12,08%	4,2	100,0%	92,2%	8,6%	297%	130%	293%	130%	2,47	2,36	0,89%
Loteamentos Goiás	L	Mez	IGP-M	13,00%	3,7	57,8%	95,1%	4,0%	79% (e)	105%	76% (e)	110%	2,19	2,19	0,83%
EDA	M	Sub	IGP-M	18,00%	2,9	100,0%	55,2%	1,5%	57% (b)	120%	51% (b)	120%	2,02	1,97	0,75%
Ferrasa	M	Sub	IGP-M	20,17%	1,5	99,8%	94,0%	8,4%	106% (c)	130%	125% (c)	130%	1,73	1,69	0,64%
AGV	L	Sub	IGPDI	14,00%	1,9	100,0%	N/D	N/D	136%	N/A	99%	N/A	1,59	1,68	0,64%
São Pedro	M	Única	IGP-M	12,00%	2,3	74,0%	71,6%	2,6%	103% (g)	130%	113% (g)	130%	1,44	1,44	0,55%
Jardins da Lagoa	M	Sr	IGP-M	10,47%	2,2	43,5%	30,6%	6,0%	221%	120%	398%	120%	1,05	1,05	0,40%
Wyndham	TS	Sub	IPCA	17,50%	1,1	40,9%	N/A	4,8%	119%	120%	207%	120%	1,06	1,04	0,39%
Cemara II	L	Sub	IPCA	15,12%	4	74,1%	95,4%	2,4%	139%	120%	136%	120%	0,94	0,93	0,35%
Solar Das Águas	M	Sub	IGP-M	16,64%	2,3	93,6%	83,8%	6,7%	176%	130%	75% (h)	100%	0,92	0,91	0,34%
EDA	M	Sr	IGP-M	10,00%	3,3	100,0%	55,2%	1,5%	175%	120%	135%	120%	0,91	0,89	0,34%
Recanto Das Flores	L	Sub	IGP-M	13,00%	2,8	68,1%	95,5%	3,9%	170%	120%	154%	120%	0,57	0,55	0,21%
GVI	M	Sr	IPCA	9,50%	2,8	70,5%	65,2%	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	0,24	0,24	0,09%
Reserva Ville	L	Sr	IGP-M	12,68%	2,4	100,0%	81,8%	3,9%	193%	130%	305%	145%	0,20	0,20	0,08%
Bourbon	TS	Sub	IGP-M	16,70%	1,1	N/A	N/A	17,7% (a)	129%	120%	181%	120%	0,18	0,18	0,07%
12,43% ² 2,9 ²													229,69	218,63	82,79%

AGV – Sênior e Subordinada

Vencimento	28/02/2025
Remuneração	IGPDI+7,25% a.a. IGPDI+14,00% a.a.
Rating	BBB+
Localização (UF)	AM, DF e SP



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes dos empreendimentos Swiss Park Brasília, Swiss Park Manaus e Swiss Park Campinas. As garantias da operação são: i. Fiança dos Garantidores; ii. Alienação fiduciária dos créditos imobiliários; iii. Fundo de Reserva; iv. Fundo de Obras; e v. Créditos imobiliários adicionais ao necessária para o cumprimento das obrigações (sobregarantias). Contando ainda com a substituição automática dos Contratos de Compra e Venda ineleigíveis, formalizada por Assembleia Geral dos Titulares do CRI.

IFs: [Sr.] 13C0041672; [Sub.] 13C0041677

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) Diferentemente da multipropriedade (propriedade parcial do imóvel com registro na matrícula), no time-share o comprador adquire apenas o direito de uso por determinado tempo através de um sistema de pontos a serem gastos. Além disso, enquanto na multipropriedade os contratos são padronizados em semanas (cada apartamento possui até 52 cotas, número de semanas do ano), no time-share os pontos não têm relação fixa com o tempo de uso. Em virtude disso, é impossível determinar o número exato de "unidades" totais dessa operação. Também é inviável estimar o valor do estoque, pois os contratos têm valores muito diferentes relacionados às pontuações. Portanto, este relatório não apresenta o nº de unidades do estoque e valor estimado dele. O "total de unidades" será sempre o total de contratos existentes no mês (ativos + quitados) e não é apresentado o percentual vendido. O LTV da carteira também está suprimido pois, pela metodologia da Servicer, seria necessário utilizar o valor médio dos contratos que, conforme explicado, não representa adequadamente a "unidade" do bem vendido.

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

Circuito de Compras – Sênior e Subordinada

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.

IFs: [Sr.] 20G0684776; [Sub.] 20G0684848

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

EDA – Sênior e Subordinada

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



A operação é lastreada em Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") emitidas pela 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.

(b) O resultado líquido de vendas foi positivo em junho e o maior desde janeiro, indicando sinais de recuperação da operação e compensando a conversão de certos contratos elegíveis em inelegíveis, mantendo da Razão de Saldo Devedor no mesmo patamar em relação ao mês anterior.

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 Suítes, 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) resultado líquido de vendas em junho foi positivo pelo segundo mês consecutivo e o maior desde fevereiro, dando mais fôlego à Razão de Saldo Devedor, que permanece levemente desenquadrada. A Razão de Fluxo Mensal abaixo do limite mínimo deve-se à diminuição no recebimento de parcelas adimplentes e em atraso, enquanto que as antecipações aumentaram por conta de clientes querendo evitar correções pelo IGPM e juros pós-chave, já que as obras serão concluídas no próximo mês.

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

GPK – Sênior e 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) No início de julho foi realizada uma Assembleia de Investidores que definiu a saída do projeto Snowland da operação, bem como a redução da Razão de Fluxo Mensal para 150% e a não observação da Razão de Saldo Devedor até março de 2022 (até lá, o Fundo de Juros constituído será suficiente para arcar com os pagamentos do CRI). Graças à flexibilidade da operação na troca de empreendimentos-alvo, outros projetos passarão a integrar a carteira de recebíveis já nos próximos meses.

IFs: [Sr.] 20H0225977; [Sub.] 20H0225980; 20H0225981

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

GPK II – Sênior

Vencimento	20/07/2026
Remuneração	IPCA+10,00% a.a.
Rating	-
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. Cessão Fiduciária do excedente mensal dos empreendimentos que levantarem recursos via CRI; e iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente e dos empreendimentos que constituírem garantias das operações. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 150% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI, e, a partir do 6º mês da operação, no mínimo 150% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

IF: 21G0064620

Gran Viver – Sênior e Subordinada

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



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

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

GVI – Sênior

Vencimento	20/06/2028
Remuneração	IPCA+9,5% a.a.
Rating	-
Localização (UF)	RS



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Gramado Buona Vitta Resort, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Alienação Fiduciária da cotas da cedente; ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros do empreendimento; e iii. Coobrigação da Gramado Parks. Conta ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI, e no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

IF: 21F0950049

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

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

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) Em junho, o resultado líquido de vendas foi positivo e o maior do ano, em detrimento às poucas unidades restantes em estoque. A maioria dos empreendimentos permanecem operacionais e com bom índice de adensamento dos lotes.

IF: 20F0736291

OP Resort – Sênior e Subordinada

Vencimento	22/01/2029
Remuneração	IPCA+9,0% a.a. IPCA+15,67% a.a.
Rating	-
Localização (UF)	BA



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Ondas Praia Resort, localizado em Porto Seguro - BA. As garantias da operação são: i. Alienação Fiduciária da cotas da cedente; ii. Fiança dos Sócios Pessoa Jurídica; e iii. Cessão Fiduciária dos créditos atuais e futuros do empreendimento. Conta ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI, e no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

IFs: [Sr.] 21G0511751; [Sub.] 21G0511750

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

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Resort do Lago Park – Sênior e Subordinada

Vencimento 20/02/2029

Remuneração IGP-M+13,00% a.a.
IGP-M+23,00% a.a.Rating brBB-
brB+

Localização (UF) GO



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

(f) O resultado líquido de vendas positivo em junho foi o maior desde janeiro, implicando um aumento no Valor Presente dos recebíveis. As Razões de Garantia, deste modo, apresentaram leve melhora em relação a maio. As obras da 1ª etapa do projeto, que incluem piscinas e restaurantes, estão em fase avançada, restando a instalação de móveis, utensílios e brinquedos. Com a expectativa de abertura parcial do parque aquático em agosto de 2021 e a flexibilização das restrições impostas pela pandemia na região, espera-se a continuidade da gradual recuperação da operação nos próximos meses.

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.

(g) O resultado líquido de vendas, no mês de junho, foi positivo depois de três meses, e o maior desde janeiro. Além da recuperação do setor como um todo, a remodelagem das cotas em estoque que a cedente vem realizando contribuiu com o aumento das vendas.

As obras continuam adiantadas em relação ao cronograma físico financeiro, com avanço em junho maior do que o previsto no cronograma e 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) No mês de junho, houve muitos cancelamentos de contratos elegíveis, o que, por si só, levaria à redução das razões de garantia. Entretanto, o resultado líquido de vendas positivo, que deu continuidade ao bom resultado observado no mês anterior, foi suficiente para compensar os cancelamentos, de modo que a Razão de Saldo Devedor se manteve no mesmo patamar de maio.

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

CRIs – 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

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 CRI.

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



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: alocados para fazer frente às 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, por 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.

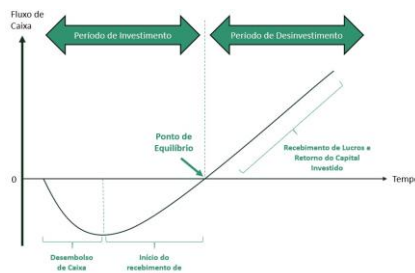
Série Mezanino: Modalidade intermediária de risco e retorno, possui prioridade no recebimento de amortizações e juros em relação à cota de classe subordinada, mas posterioridade em relação a sênior.

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?

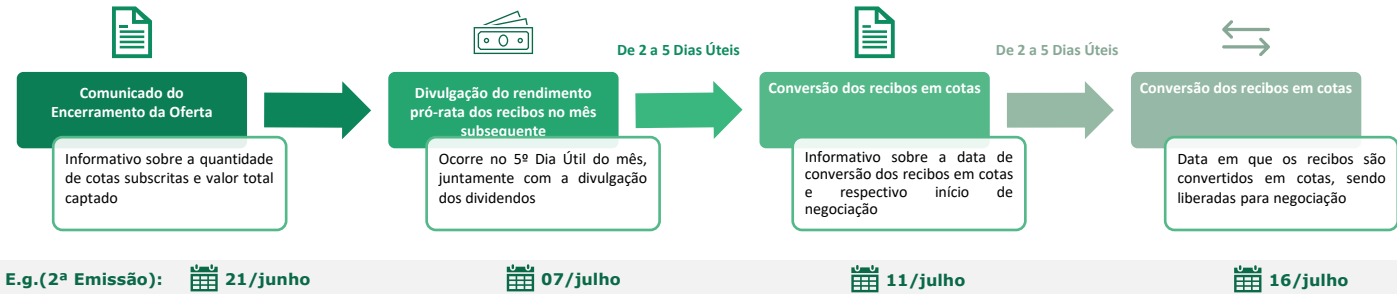
A participação dos cotistas não é obrigatória, porém é recomendada.

Como faço para me cadastrar no mailing do fundo?

Basta enviar um email para vsilh@hectarecapital.com.br com o assunto “Cadastro Informes”.

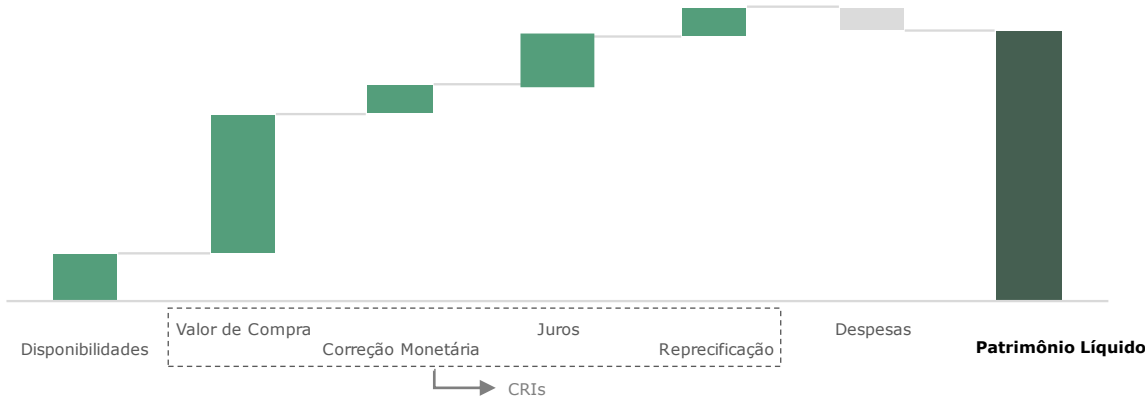
Se preferir, é possível encontrar as informações e relatórios no link [VSLH11](#) do canal oficial dos Fundos NET da B3.

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 IGPM 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 da *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 Sobras e 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 dos Direitos 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 Direitos 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 em um total de $10 \text{ DP} + 16 \text{ Sobras} + 3 \text{ MA} = 29$ cotas subscritas por este cotista nesta emissão.

