

RELATÓRIO GERENCIAL

Agosto, 2021

VERSALHES RI FII

HECTARE
CAPITAL



Palavra do Gestor

Prezado(a) investidor(a),

O Versalhes RI FII distribuiu R\$ 0,15/cota aos seus cotistas referente ao resultado do mês de agosto, representando um Dividend Yield de 1,51% sobre a cota patrimonial, que encerrou a R\$ 9,95 em 31/08.

As principais movimentações do Fundo contemplam: i) compra dos CRIs Melchiorretto séries Sênior e Subordinada; ii) compra dos CRIs Eco Resort séries Sênior e Subordinada; iii) compra dos CRIs Brasil Parques séries Sênior e Subordinada; iv) venda total do CRI Circuito das Compras Sênior; v) venda total dos CRIs União do Lago séries Sênior e Subordinada; e vi) venda parcial do CRI Solar das Águas Sênior.

Com todo o aporte da 2ª Emissão já alocado, o portfólio fechou o mês com 59,4% de seus ativos indexados ao IPCA, 26,5% ao IGP-M e 3,4% ao IGP-DI, restando 1,4% em caixa. A composição da subordinação é de 49,5% de cotas sênior, 1,5% de cotas mezanino, 47,9% de cotas subordinadas e 1,1% de cotas únicas. O cupom médio ponderado é de 12,3% a.a. mais o índice de inflação.

No mês, o número de cotistas aumentou para 24.550, frente a 21.298 em junho. A liquidez média diária no mercado secundário reduziu de R\$ 1,72 milhões para R\$ 1,11 milhões.

O setor de multipropriedade, continuou apresentando recuperação no mês de agosto, confirmando a tendência de melhora prevista. Tal fato levou a Gestão a optar pelo aumento da exposição nesse tipo de operação, adquirindo papéis com boa qualidade e remuneração compatível com os objetivos do Fundo.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Por fim, o Fundo se prepara para a sua 3ª Emissão de Cotas, com um montante ofertado de R\$ 100 milhões, totalizando aproximadamente 10,2 milhões de novas cotas. O preço da nova cota é referente ao valor patrimonial da cota na data de 08/09/2021, R\$ 9,81, mais 1,75% de custo de distribuição. Dessa forma, a Gestão propõe a nova emissão com o objetivo de oferecer uma maior diversificação da carteira e, portanto, a diluição do risco do portfólio como um todo, sem prejudicar a taxa de carregamento do Fundo.



Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial (*)

	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	2021
Total de receitas	209.365	1.673.882	2.435.916	2.776.950	2.750.027	3.461.791	4.321.144	3.899.521	21.528.596
Receita de CRI	200.647	1.662.113	2.432.524	2.772.422	2.735.470	3.181.365	4.088.449	3.873.772	20.946.763
Juros	200.647	774.486	1.228.132	1.258.307	1.335.850	1.515.466	1.575.052	2.157.685	10.045.624
Correção Monetária	0	887.627	1.204.393	1.266.459	1.394.833	1.490.368	2.310.822	1.320.395	9.874.897
Negociação	0	0	0	247.656	4.788	175.531	202.575	395.692	1.026.242
Outras Receitas	8.718	11.768	3.392	4.528	14.557	280.427	232.694	25.749	581.833
Despesas	(4.559)	(63.838)	(79.975)	(74.425)	(123.747)	(144.216)	(231.101)	(183.358)	(905.220)
Resultado	204.806	1.610.043	2.355.941	2.702.524	2.626.279	3.317.576	4.090.043	3.716.163	20.623.376
Reserva de Lucros	204.806	690.452	915.941	662.524	543.077	1.322.805	1.186.043	-243.837	5.281.811
Distribuição	-	919.591	1.440.000	2.040.000	2.083.203	1.994.770	2.904.000	3.960.000	15.341.565
Distribuição/cota	-	0,12	0,12	0,17	0,17	0,09	0,11	0,15	0,94
Dividend Yield Mensal ¹	-	1,17%	1,21%	1,70%	1,69%	0,95%	1,10%	1,51%	9,32%

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\$ 262.775.471,74

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (DESDE O INÍCIO)

R\$ 161.356.503,50

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:

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

(*) Ajustado de forma a refletir o Resultado Contábil dos ativos em carteira; Não inclui a marcação a mercado (MaM) dos ativos.

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.

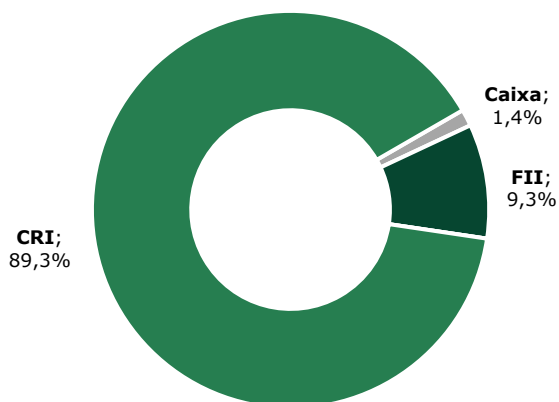
Distribuição de Rendimentos

Data	Valor Cota Patrimonial (R\$)	Rendimento por Cota (R\$)	Dividend Yield ¹	Dividend Yield Gross-Up	Dividend Yield Gross-Up/Benchmark ² %	Benchmark ² no Período
jan/21	10,65	-	-	0,00%	0,00%	0,90%
fev/21	10,52	0,12	1,17%	1,38%	89,16%	1,54%
mar/21	9,91	0,12	1,21%	1,42%	244,32%	0,58%
abr/21	10,00	0,17	1,70%	2,00%	179,27%	1,12%
mai/21	10,07	0,17	1,69%	1,99%	165,53%	1,20%
jun/21	9,93	0,09	0,95%	1,11%	183,18%	0,61%
jul/21	9,99	0,11	1,10%	1,30%	115,46%	1,12%
ago/21	9,95	0,15	1,51%	1,77%	212,37%	0,83%
Acumulado	-	0,94	9,32%	10,97%	-	-

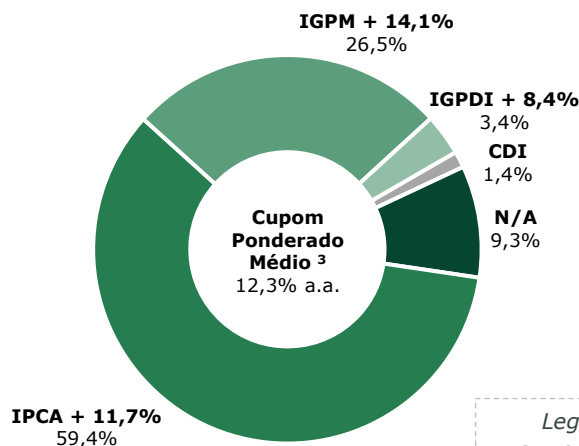


Alocação

Tipo de Ativo



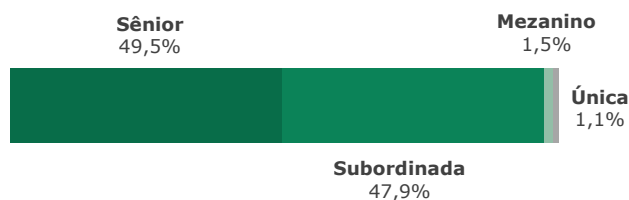
Indexador e Cupom Anual Ponderado



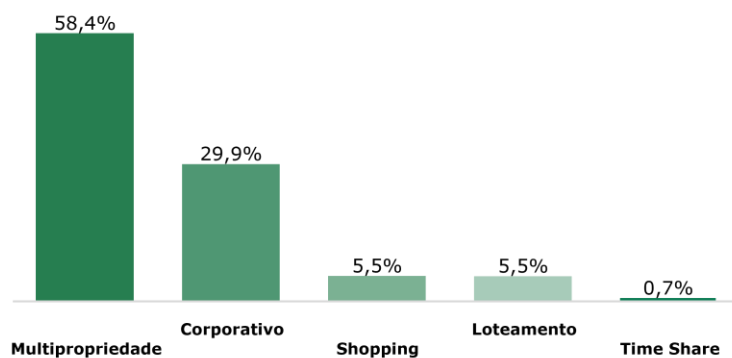
Legenda

Indexador + Cupom Anual Ponderado ³
% do PL

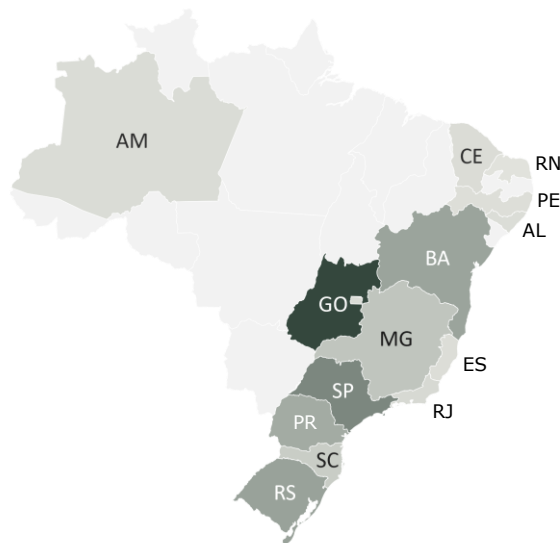
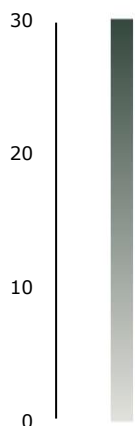
CRIs por Subordinação



CRIs por Segmento



CRIs - Concentração Geográfica

Em % do PL, desconsiderando
caixa disponível

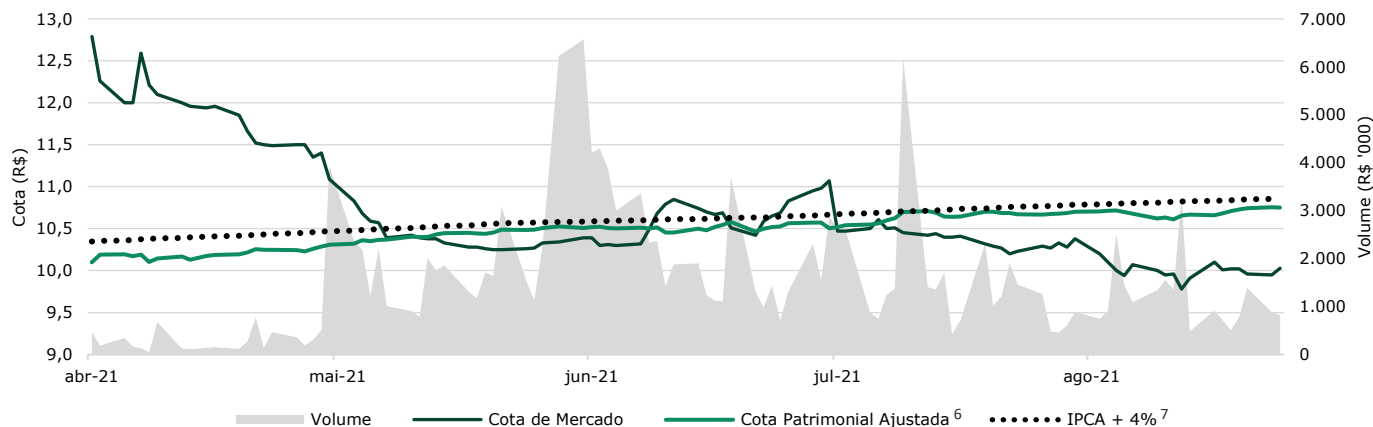
↔ Performance no Mercado Secundário (VSLH11)

Liquidez

Valor de Mercado

	Total Mês	Média Diária ⁵		Final Mês	Média Diária ⁵
Volume Financeiro (R\$)	24.403.228,00	1.109.237,64	Cotas Emitidas	26.400.000,00	26.400.000,00
Presença em Pregões ⁴	100%	-	Preço da Cota (R\$)	R\$ 9,95	R\$ 9,91
Nº de Cotistas	24.550	-	Market Cap. (R\$)	262.680.000,00	261.709.164,16

Cota Patrimonial





FIIs – 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. O portfólio atual possui apenas um ativo, o FIP Talismã, que adquiriu, em dez/2015, a concessão dos direitos de operação do Shopping Center Popular Nova Feira da Madrugada por 35 anos. Localizado na região do Brás em São Paulo, ao lado da Av. do Estado e atravessado pela Linha Coral da CPTM, o projeto conta com diversos tipos de pontos de venda (PDV) distribuídos em três andares, estacionamento exclusivo e estação de transporte público rodoviário dentro do shopping.

Segue o link de acesso aos documentos do fundo:

[RCap 1810 FoF FII <bmfbovespa.com.br>](https://bmfbovespa.com.br/RCap_1810_FoF_FII)

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Portfólio Detalhado

CRI	Setor ⁸	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ⁹	% Obra Executada ⁹	% Vendas ⁹	Inad. Acum. ⁹	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	50,3%	19,4%	2,3%	56% (f)	130%	61% (f)	130%	36,58	35,56	13,52%
GPK	C	Sub	IPCA	11,50%	2,6	N/A	37,2%	3,6%	400%	150% (d)	92%	N/A (d)	26,97	25,66	9,76%
WAM	C	Sub	IPCA	12,56%	4,5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	22,55	20,64	7,85%
GPK II	M	Sr	IPCA	10,00%	3,0	N/A	N/A	N/A	318%	150%	N/A	N/A	19,98	19,51	7,42%
Eco Resort	M	Sr	IPCA	9,50%	3,0	100,0%	N/D	N/D	N/D	105%	N/D	105%	16,77	16,67	6,34%
OP Resort	M	Sr	IPCA	9,00%	2,8	100,0%	N/D	N/D	N/D	110%	N/D	110%	10,67	13,41	5,10%
Circuito Das Compras	S	Sub	IPCA	10,00%	3,9	83,3%	65,7%	5,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	14,12	12,99	4,94%
OP Resort	M	Sub	IPCA	15,67%	2,6	100,0%	N/D	N/D	N/D	110%	N/D	110%	13,71	10,46	3,98%
Gran Viver	C	Sr	IPCA	11,39%	3,1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8,74	8,69	3,31%
Solar Das Águas	M	Sub	IGP-M	16,64%	2,2	93,6%	82,0%	6,8%	163%	130%	76% (h)	100%	7,66	7,47	2,84%
AGV	L	Sr	IGPDI	7,25%	1,9	100,0%	N/D	-	N/A	N/A	N/A	N/A	7,42	7,41	2,82%
Solar Das Águas	M	Sr	IGP-M	9,50%	2,4	93,6%	82,0%	6,8%	314%	130%	121%	100%	7,08	6,85	2,61%
Resort Do Lago Park	M	Sub	IGP-M	23,00%	2,2	50,3%	19,4%	2,3%	32% (f)	130%	41% (f)	130%	6,30	6,22	2,37%
Brasil Parques	M	Sr	IPCA	9,25%	3,2	N/A	N/D	N/D	N/D	250%	N/D	N/A	5,50	5,51	2,10%
Melchiorretto	C	Sr	IPCA	8,50%	4,1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	5,29	5,23	1,99%

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.

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Portfólio Detalhado

CRI	Setor ⁸	Série	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Duration ⁹	% Obra Executada ⁹	% Vendas ⁹	Inad. Acum. ⁹	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		Valor na Curva (R\$ MM)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% do PL	
									Atual ⁹	Limite	Atual ⁹	Limite				
Gran Viver	C	Sub	IPCA	30,00%	2,5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4,65	4,56	1,73%	
Ferrasa	M	Sr	IGP-M	12,40%	1,6	99,8%	94,3%	6,8%	184%	130%	193%	130%	3,92	3,80	1,45%	
GPK	C	Sr	IPCA	8,50%	2,3	N/A	37,2%	3,6%	400%	150% (d)	92%	N/A (d)	3,42	3,26	1,24%	
Eco Resort	M	Sub	IPCA	14,50%	2,9	100,0%	N/D	N/D	N/D	105%	N/D	105%	2,56	2,54	0,97%	
Melchiorretto	C	Sub	IPCA	13,60%	3,9	N/A	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	2,27	2,24	0,85%	
Brasil Parques	M	Sub	IPCA	10,50%	3,4	N/A	N/D	N/D	N/D	250%	N/D	N/A	2,06	2,07	0,79%	
Loteamentos Goiás	L	Mez	IGP-M	13,00%	3,7	57,8%	95,5%	4,1%	86% (e)	105%	78% (e)	110%	2,21	2,06	0,78%	
EDA	M	Sub	IGP-M	18,00%	2,6	100,0%	54,9%	1,4%	60% (b)	120%	47% (b)	120%	2,02	1,93	0,74%	
Ferrasa	M	Sub	IGP-M	20,17%	1,5	99,8%	94,3%	6,8%	121% (c)	130%	130%	130%	1,68	1,65	0,63%	
AGV	L	Sub	IGPDI	14,00%	1,8	100,0%	N/D	N/D	N/A	N/A	N/A	N/A	1,52	1,64	0,63%	
São Pedro	M	Única	IGP-M	12,00%	2,4	74,0%	74,4%	2,9%	92% (g)	130%	114% (g)	130%	1,45	1,40	0,53%	
Jardins da Lagoa	M	Sr	IGP-M	10,47%	2,2	43,4%	30,5%	2,6%	199%	120%	373%	120%	1,02	1,00	0,38%	
Wyndham	TS	Sub	IPCA	17,50%	1,1	40,9%	N/A	5,0%	127%	120%	221%	120%	1,01	0,98	0,37%	
Cemara II	L	Sub	IPCA	15,12%	3,9	74,1%	95,5%	2,5%	137%	120%	137%	120%	0,94	0,92	0,35%	
EDA	M	Sr	IGP-M	10,00%	2,8	100,0%	54,9%	1,4%	168%	120%	210%	120%	0,90	0,87	0,33%	
Bourbon	TS	Sub	IGP-M	16,70%	1,1	N/A	N/A	14,3% (a)	146%	120%	210%	120%	0,73	0,72	0,27%	
Recanto Das Flores	L	Sub	IPCA	13,00%	2,8	68,1%	96,3%	3,4%	166%	120%	154%	120%	0,56	0,54	0,20%	
GVI	M	Sr	IPCA	9,50%	2,7	70,5%	73,8%	1,7%	683%	110%	242%	110%	0,24	0,24	0,09%	
Reserva Ville	L	Sr	IGP-M	12,68%	2,4	100,0%	81,8%	3,8%	193%	130%	299%	145%	0,20	0,20	0,08%	
				12,32% ³	2,8 ³									242,72	234,94	89,32%

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 inelegíveis, 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

Brasil Parques – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/08/2026
------------	------------

Remuneração	IPCA + 9,25% a.a. IPCA + 10,50% a.a.
-------------	---

Rating	Em análise
--------	------------

Localização (UF)	Múltiplos
------------------	-----------



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades dos empreendimentos da Brasil Parques Temáticos e de Diversão S.A. As garantias da operação são: i. Fiança dos Empreendimentos: Arc Big Eye Parques Temáticos e de Diversão LTDA, Gramado Promoção de Vendas LTDA ("GPV") e Funparks FIP Multiestratégia; ii. Cessão Fiduciária de 100% da receita dos Empreendimentos da Devedora; iii. Alienação Fiduciária das Ações da Devedora; e Alienação Fiduciária dos Imóveis que constituem Garantias da Operação.

As Razões de Garantia de PMT e Saldo Devedor variam de acordo com o período após a 1ª integralização, sendo, respectivamente:

- Até o 6º mês: 250% e não observação da Razão de Saldo Devedor.
- Entre o 7º e 24º mês: 250% e 150%.
- A partir do 25º mês: 150% e 150%.

IFs: [Sr.] 21H0769214; [Sub.] 21H0769216

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 – 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.

IF: 20G0684848

Eco Resort – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/07/2029
Remuneração	IPCA+9,50% a.a. IPCA+14,50% a.a.
Rating	Em análise
Localização (UF)	GO



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de frações e Contrato de Locação do Praias do Lago Eco Resort, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Lastro atuais e oriundos de vendas futuras; ii. Fiança, constituída por todos os acionistas pessoas jurídicas da Cedente; iii. Alienação Fiduciária da totalidade das ações da Cedente; iv. Alienação Fiduciária de imóvel pertencente à Eldorado Empreendimentos Turísticos LTDA, com valor de liquidação forçada de R\$ 12,72 milhões; e v. Hipoteca do Empreendimento. Contando ainda com as razões de garantia para os primeiros doze meses de no mínimo 105% entre os recursos recebidos na conta arrecadadora no mês anterior de referência vs PMT do CRI e de no mínimo 105% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs, e sendo alteradas para 110% a partir do 13º mês de operação.

IFs: [Sr.] 21H0042096; [Sub.] 21H0042097

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) A quantidade de novas vendas em julho se manteve em relação a junho, porém o resultado líquido de vendas foi negativo devido ao alto número de cancelamentos do mês. Por outro lado, a inadimplência acumulada apresentou redução, já que boa parte dos cancelamentos foram de contratos ineligiáveis. Além disso, os recebimentos adimplentes e em atraso aumentaram no mês, impactando positivamente a Razão de PMT.

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

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Ferrasa – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/05/2025
Remuneração	IGP-M+12,40% a.a. IGP-M+20,17% a.a.
Rating	brBBB+ 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) O resultado líquido de vendas em julho foi positivo pelo terceiro mês consecutivo e o número de novas vendas foi o segundo melhor desde o início da operação, reenquadrando a Razão de Saldo Devedor. A Razão de Fluxo Mensal, ainda abaixo do limite mínimo, também aumentou devido ao resultado de vendas e ao maior recebimento de parcelas adimplentes e em atraso. A inadimplência acumulada, por sua vez, apresentou considerável queda, visto que a maior parte dos cancelamentos do mês foram de contratos inelegíveis por ação da cedente. As obras foram finalizadas ao final do mês e o empreendimento já se encontra em operação.

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) Conforme definido em Assembleia de Investidores realizada no início de julho, não será observado o enquadramento da Razão de Saldo Devedor até março de 2022. Até lá, o Fundo de Juros será usado para o pagamento das PMTs.

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

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

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

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) Mesmo com o baixo nível de estoque, o empreendimento apresentou no mês julho o segundo melhor resultado de vendas líquidas do ano. Apesar dos índices de razão de garantia seguirem desenquadrados, o aumento dos recebimentos adimplentes e em atraso fez a Razão de PMT apresentar uma leve melhora comparado com o mês anterior.

IF: 20F0736291

Melchiorretto – Sênior e Subordinada

Vencimento	20/07/2028
Remuneração	IPCA+8,50% a.a. IPCA+13,50% a.a.
Rating	-
Localização (UF)	SC



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de apartamentos residenciais localizados no estado de Santa Catarina, desenvolvidos pela Melchiorretto Sandri. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos empreendimentos; ii. Alienação Fiduciária das ações da Melchiorretto Sandri e das cotas das SPEs dos empreendimentos-alvo; iii. Fiança dos sócios. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 140% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 140% entre o valor presente dos recebíveis mais o valor das unidades em estoque desajustadas em 50% vs o saldo devedor dos CRIs.

IFs: [Sr.] 21F1150243; [Sub.] 21F1150247.

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

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	IPCA+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 no mês foi o maior do ano, indicando crescente recuperação da operação e boa captação do público das férias de julho. O recebimento de parcelas adimplentes e em atraso também aumentou, dando fôlego à Razão de PMT.

Com a etapa 1 das obras praticamente finalizada, a etapa 2 vem avançando em um ritmo maior que a anterior. Além disso, uma atualização do cronograma físico financeiro será realizada em setembro de 2021.

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) O resultado líquido de vendas, no mês de julho, foi positivo pelo segundo mês consecutivo e o melhor desde janeiro, reflexo da remodelagem das cotas em estoque que a cedente vem realizando.

As obras continuam adiantadas 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) No mês de julho o empreendimento teve seu melhor resultado líquido de vendas do ano, sendo impulsionado pelo aumento do fluxo de turistas na região. Com o objetivo de aproveitar a flexibilização das restrições, a tomadora distratou clientes inadimplentes que não tinham interesse em renegociar as cotas para liberá-las para novas vendas. A queda da Razão de PMT foi ocasionada pela diminuição dos recebimentos adimplentes e em atraso, entretanto as novas vendas contribuíram para o aumento do valor presente dos recebíveis, impactando positivamente a Razão de Saldo Devedor.

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

WAM Holding – Subordinada

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



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



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) IPCA + 4% a.a.;
- 3) Em relação aos Preços Unitários marcados na Curva dos CRIs;
- 4) Atividades em pregão iniciadas no dia 08/04/2021;
- 5) Dos últimos 21 dias úteis;
- 6) Adicionados os dividendos corrigidos ao CDI;
- 7) Valor ajustado a Base 10, desde o início do fundo;
- 8) C = Corporativo, L = Loteamento, M = Multipropriedade, S = Shopping, TS = Time-Share;
- 9) 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 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.

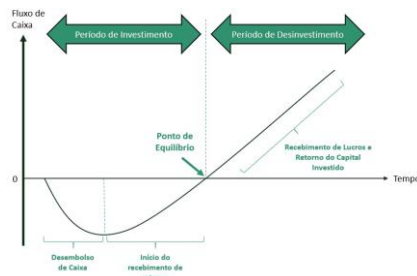
Fundo de Obras: Recursos alocados para conclusão das obras do empreendimento imobiliário. Geralmente, o Fundo de Obra é constituído conforme medição de obra e na forma de reembolso.

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 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?



E.g. (3ª Emissão): 20/outubro

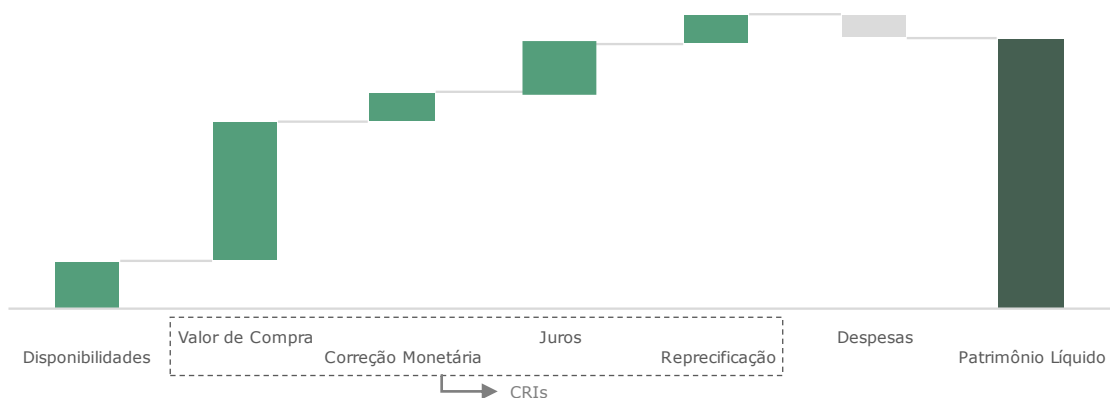
05/novembro

09 a 12/novembro

15 a 19/novembro

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 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 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.

Exemplo prático (2ª Emissão): 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 inscreva 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.

