

RELATÓRIO GERENCIAL

Março, 2021

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

HECTARE
CAPITAL

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Março/2021

HECTARE
CAPITAL

Comentários do Gestor

O Hectare Recebíveis High Grade iniciou teve início em fev/21, via uma oferta 476, com o objetivo de proporcionar aos cotistas um *dividend yield* de IPCA + 6,00% a.a., alocando os recursos em operações imobiliárias consideradas *high grade*, compostas por uma engenharia financeira que inclui empresas resilientes, com bons números financeiros e consideradas como boas pagadoras, além de contar com sólidas garantias imobiliárias e com boa liquidez por trás de todas as operações.

Ao longo dos meses de fevereiro e março, o fundo concluiu a aquisição de três operações, não capturando o rendimento total dessas operações:

- CRI RCHLO é uma operação que tem como lastro o contrato de locação da varejista Riachuelo com o proprietário do imóvel, localizado em Feira de Santana, BA, cidade com maior PIB do interior do Nordeste. Operação conta com alienação fiduciária do imóvel (LTV de 36%), Fundo de Liquidez com 2 PMTs e fiança dos proprietários.
- CRI Canopus possui o Estado de São Paulo como devedor e é resultante do Lote 1 da PPP Habitacional de São Paulo com a Construtora Canopus, para desenvolvimento de 3.683 unidades habitacionais e áreas institucionais na região central de São Paulo. O investimento realizado é referente aos empreendimentos Complexo Gusmões e Quadra 50, do Complexo Júlio Prestes, ambos já entregues. O papel possui a Companhia Paulista de Parcerias (CPP) como fiadora através do penhor de cotas do FIC FIRF LP BB CPP PROJETOS (R\$1b PL), penhor de fluxo de direitos creditórios da CDHU e fundo de reserva equivalente a uma PMT.
- CRI FS Bioenergia é uma operação de reembolso de *capex* da nova planta da FS em Sorriso, MT. A FS Bioenergia é uma das maiores produtoras de etanol de milho e seus derivados dos Brasil e o CRI é sênior as outras dívidas da companhia. O papel possui alienação fiduciária de estoque de etanol e/ou milho, além de covenants de Div. Liq/EBITDA e Índice de Cobertura de Juros.

Em março, o gestor renunciou a taxa de gestão até o fundo atingir um PL de R\$90mm.

OBJETIVO DO FUNDO

O Hectare Recebíveis High Grade FII é um fundo imobiliário que busca 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 investirá preponderantemente em Ativos Imobiliários, conforme definido na Política de Investimento, definida no Regulamento.

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DO FUNDO

04/02/2021

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

CNPJ

34.508.959/0001-54

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtx DTVM Ltda

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

0,20% a.a. do PL

TAXA DE GESTÃO¹

0,70% a.a. do PL

TAXA DE PERFORMANCE

Não será cobrada taxa de performance

TIPO

Condomínio Fechado

TRIBUTAÇÃO

Conforme o Artigo 3º da Lei 11.033, os rendimentos distribuídos aos cotistas Pessoa Física são isentos de IR e os ganhos de capital em negociações, são tributados a alíquota de 20%. Para PJ, rendimentos e ganhos de capital são tributados com uma alíquota de 20%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$35.069.341,57

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)

R\$21.284.670,50

QTD DE COTAS EMITIDAS

356.090

VALOR DA COTA A MERCADO

R\$100,00

Nº DE COTISTAS

26

(1) O gestor renunciou a tx. gestão até o fundo atingir um PL de R\$90 milhões

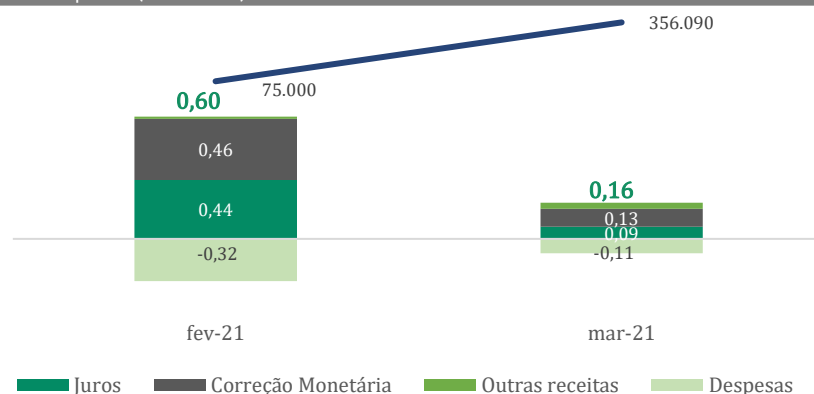
www.hectarecapital.com.br
ri@hectarecapital.com.br

Rua Fidêncio Ramos, 195 – Cj 71
(11) 3849-7766

DRE Gerencial (valores em R\$)

	fev-21	mar-21
Total de receitas	68.550	96.272
Receita de CRI	67.341	80.518
Juros ¹	33.060	32.786
Correção Monetária	34.281	47.732
Negociação	0	0
Outras receitas ²	1.209	15.755
Despesas	23.676	38.087
Despesas do Fundo	23.676	38.087
Resultado	44.874	58.186
Reserva de Lucros Mensal	44.874	58.186
Reserva de Lucros Acumulada	44.874	103.060
Reserva de Lucros Distribuída	0	0
Distribuição	0	0
Distribuição/Cota	0,00	0,00

Resultado por Cota (valores em R\$) – Considera a totalidade de cotas + recibos



HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

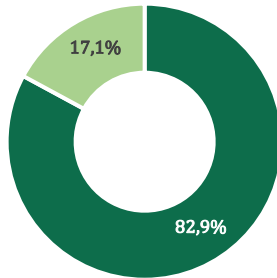
Material de Divulgação | Março/2021

HECTARE
CAPITAL

	Projeto	Segmento	Vencimento	Duration em anos	Indexador	Taxa de Juros ¹	Periodicidade	Valor de Mercado (R\$)	Concentração
CRI	CRI RCHLO Un.	Varejo	dez-28	3,7	IPCA	7,20%	Mensal	5.563.457	15,9%
CRI	CRI FS Bioenergia Un.	Agronegócio	fev-23	1,1	CDI	3,00%	Trimestral	9.368.162	26,7%
CRI	CRI Canopus Un.	Incorporação	fev-35	6,2	IPCA	6,00%	Mensal	14.164.043	40,4%
Caixa	Caixa	-	-	0,0	CDI	100,00%	Diário	6.004.716	17,1%

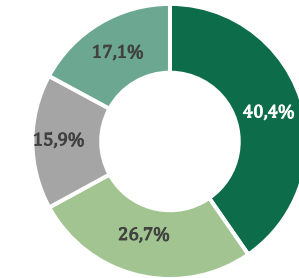
Estratégia de Investimento e Alocação

Alocação por Ativo



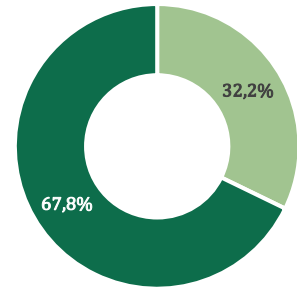
■ CRI ■ Caixa

Alocação por Segmento



■ Incorporação ■ Agronegócio
■ Varejo ■ Caixa

Alocação por Indexador



■ CDI ■ IPCA

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI RCHLO – Cota Única

Integralização	08/02/2021
Vencimento	05/12/2028
Remuneração	IPCA + 7,20% a.a
Rating	-

RCHLO
RIACHUELO

A operação é lastreada no contrato de locação da loja Riachuelo de Feira de Santana – BA. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis; ii. Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do ativo; iii. Alienação Fiduciária do ativo com LTV de 34%; iv. Fundo de Reserva com valor fixo de 2x a 1ª parcela de pagamento (PMT) dos CRI.

IF:21A0857929

CRI CANOPUS – Cota Única

Integralização	29/03/2021
Vencimento	15/02/2035
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a
Rating	-



Operação tem como devedor o Estado de São Paulo, através de uma PPP com a construtora Canopus. A PPP prevê a implantação de 3.683 unidades habitacionais na região central de São Paulo. O lastro da operação adquirida são os empreendimentos Complexo Gasmões e Quadra 50, do Complexo Júlio Prestes, ambos já entregues. As garantias da operação são: i. penhor de cotas do fundo de investimento da CPP, totalizando seis prestações mensais; ii. Penhor de fluxo de direitos creditórios CDHU; iii. Fundo de reserva equivalente a uma PMT.

IF: 19L0882278

CRI FS BIOENERGIA – Cota Única

Integralização	18/03/2021
Vencimento	24/02/2023
Remuneração	CDI + 3,00% a.a
Rating	-



FS Bioenergia é uma das maiores produtoras de etanol de milho e seus derivados, e a operação tem como lastro o reembolso de capex da planta construída em 2020, em Sorriso, MT. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis; ii. Alienação Fiduciária de estoque de etanol e/ou milho; iii. Coventants: Div. Líquida / EBITDA <= 3,50x, Índice de Cobertura de Juros de ao menos 1,10x jun/21 e 1,20x até final da operação.

IF:20F0784287