

RELATÓRIO GERENCIAL

Abril, 2021

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

HECTARE
CAPITAL

Comentários do Gestor

Em abril o fundo apresentou um *dividend yield* de 0,50%, com pagamento de R\$0,50 para as cotas (HCHG11) e recibos das subscrições M14 e M16, subscritas até o final de março, e R\$0,25 para o recibo da subscrição M15, integralizada na janela de subscrição do dia 15 de abril, resultando em uma média de R\$0,44/cota, conforme a DRE gerencial.

O time de gestão continua atuando ativamente na originação e estruturação do *pipeline* de operações internas, além da busca por oportunidades no mercado secundário de CRIs.

Atualmente, o *pipeline* interno conta com quatro operações em fase de estruturação e para serem desembolsadas nas próximas semana, com volume superior a R\$50 milhões.

Ao longo do mês de abril, o fundo concluiu a aquisição de duas nova operações:

- CRI GPA é uma operação de *built to suit* para uma unidade da rede de supermercados Pão de Açúcar, localizado no bairro da Vila Romana, São Paulo, SP. As garantias da operação incluem a cessão do contrato de locação atípico e a alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 62%.
- CRI Cognia é uma alavancagem financeira para a aquisição de um prédio que possui a Faculdade Anhanguera como locatária, localizado em Santo André, SP. O lastro da operação é um contrato de locação atípico de longo prazo e fiança do Grupo Cognia, além da alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 45%.

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 LÍQUIDO²

R\$ 46.912.046,93

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)

R\$ 29.827.129,50

QTD DE COTAS EMITIDAS

477.840

VALOR DA COTA A MERCADO

R\$100,00

Nº DE COTISTAS

103

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

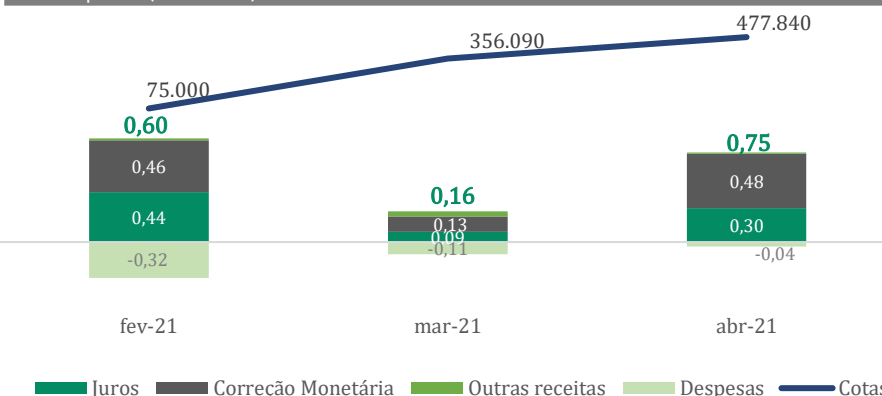
(2) Considerando os recibos ainda não convertidos

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	abr-21
Total de receitas	68.550	96.272	378.025
Receita de CRI	67.341	80.518	372.210
Juros ¹	33.060	32.786	143.335
Correção Monetária	34.281	47.732	228.875
Negociação	0	0	0
Outras receitas ²	1.209	15.755	5.815
Despesas	23.676	38.087	17.959
Despesas do Fundo	23.676	38.087	17.959
Resultado	44.874	58.186	360.066
Reserva de Lucros Mensal	44.874	58.186	151.583
Reserva de Lucros Distribuída	0	0	0
Distribuição	0	0	208.483
Distribuição/Cota	0,00	0,00	0,44

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



HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

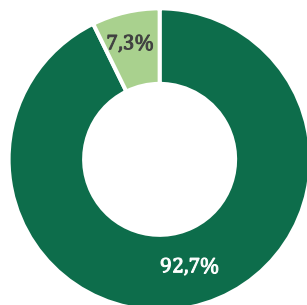
Material de Divulgação | Abril/2021

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	3,5	IPCA	7,20%	Mensal	5.615.736	12,1%
CRI	CRI FS Bioenergia Un.	Agronegócio	fev-23	1,3	CDI	3,00%	Trimestral	9.409.678	20,3%
CRI	CRI Canopus Un.	Incorporação	fev-35	6,2	IPCA	6,00%	Mensal	12.898.612	27,8%
CRI	CRI Cogna Un.	Educacional	jul-27	3,1	IPCA	6,00%	Mensal	3.992.192	8,6%
CRI	CRI GPA Un.	Varejo	out-35	6,0	IPCA	4,99%	Mensal	11.047.812	23,8%
Caixa	Caixa	Caixa						3.361.653	7,3%
Total								46.325.682	100,0%

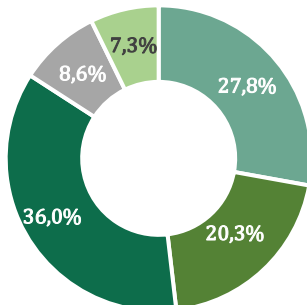
Estratégia de Investimento e Alocação

Alocação por Ativo



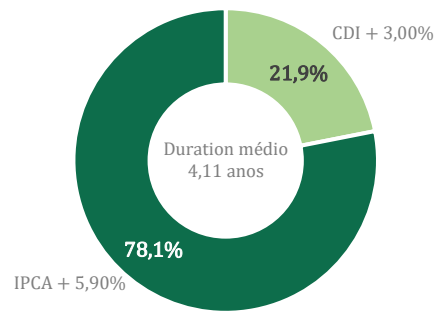
■ CRI ■ Caixa

Alocação por Segmento



■ Incorporação ■ Agronegócio ■ Varejo
■ Educacional ■ Caixa

Alocação por Indexador



■ CDI ■ IPCA

CRIs – 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 Gusmões 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

CRI GPA – Cota Única

Integralização 16/04/2021

Vencimento 19/10/2035

Remuneração IPCA + 4,99% a.a

Rating -



Operação de *built to suit* para uma loja de supermercado do Pão de Açúcar localizado no bairro Vila Romana, São Paulo, e possui como lastro um contrato de locação atípico. As garantias da operação são: i. Alienação fiduciária do imóvel; ii. Cessão Fiduciária do contrato de locação atípico.

IF:20K0010253

CRI COGNA – Cota Única

Integralização	16/04/2021
Vencimento	19/07/2027
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a
Rating	-



A operação de alavancagem financeira para a aquisição do imóvel localizado em Santo André, SP, e possui um contrato de locação atípico com a faculdade Anhanguera, do grupo Cogna Educação. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária do contrato de locação atípico; ii. Alienação Fiduciária do ativo com LTV de 43%; iii. Fundo de Reserva com valor fixo de 1 parcela de pagamento (PMT) dos CRI.

IF:21D0453486