

RELATÓRIO GERENCIAL

Maio, 2021

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

HECTARE
CAPITAL

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Maio/2021

HECTARE
CAPITAL

Comentários do Gestor

Em maio o fundo apresentou um *dividend yield* de 0,52%, com pagamento de R\$0,52 para os recibos das subscrições M14, M15 e M16, subscritas até o final de abril, R\$0,47 para o recibo da subscrição M13, integralizada na janela de subscrição do dia 05 de maio, e R\$0,17 para o recibo de subscrição M12, referente a integralização do dia 21 de maio, resultando em uma média de R\$0,45/cota, conforme a DRE gerencial.

O *pipeline* de operações originadas internamente está em fase final de estruturação, com expectativa das operações serem adquiridas ao longo do mês de junho/21.

Ao longo do mês de maio, o fundo alocou recursos em uma nova operação:

- CRI GSFI é uma operação com lastro nos recebíveis de Contratos de Compra e Venda entre o FII General Shopping (GSFI11) e 4 SPEs e os recebíveis de Contrato de Direito Aquisitivo entre o FII e mais 4 SPEs, totalizando 8 shopping centers localizados nos estados de SP, RJ, GO e BA. A operação possui como garantia a alienação fiduciária das frações dos shopping centers e a cessão fiduciária dos recebíveis dos mesmos, lastro da operação. O CRI possui rating brAA emitido pela S&P em março de 2021.

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\$ 73.641.070,14

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)

R\$ 40.780.614,66

QTD DE COTAS EMITIDAS

740.605

VALOR DA COTA A MERCADO

R\$100,00

Nº DE COTISTAS

190

(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

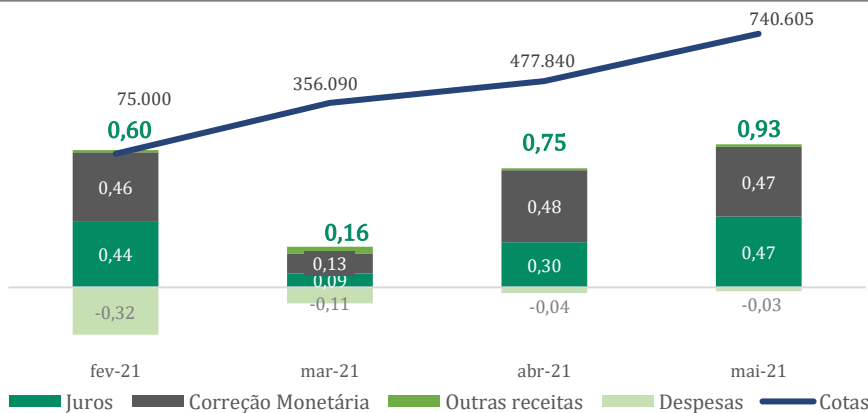


Gestão de Recursos

DRE Gerencial (valores em R\$)

	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21
Total de receitas	68.550	96.272	378.025	704.343
Receita de CRI	67.341	80.518	372.210	692.439
Juros ¹	33.060	32.786	143.335	347.952
Correção Monetária	34.281	47.732	228.875	344.486
Negociação	0	0	0	0
Outras receitas ²	1.209	15.755	5.815	11.904
Despesas	23.676	38.087	17.959	18.750
Despesas do Fundo	23.676	38.087	17.959	18.750
Resultado	44.874	58.186	360.066	685.593
Reserva de Lucros Mensal	44.874	58.186	151.583	351.192
Reserva de Lucros Distribuída	0	0	0	0
Distribuição	0	0	208.483	334.401
Distribuição/Cota	0,00	0,00	0,44	0,45

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



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. O Fundo teve início em 19/09/18 e não tem prazo definido de duração. Rentabilidades passadas não representam garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

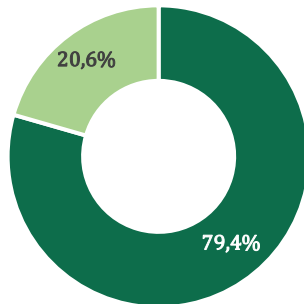
Material de Divulgação | Maio/2021

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	5.583.795	7,6%
CRI CRI FS Bioenergia Un.	Agronegócio	fev-23	1,3	CDI	3,00%	Trimestral	9.125.599	12,5%
CRI CRI Canopus Un.	Incorporação	fev-35	6,2	IPCA	6,00%	Mensal	12.962.313	17,8%
CRI CRI Cogna Un.	Educacional	jul-27	3,1	IPCA	6,00%	Mensal	4.009.243	5,5%
CRI CRI GPA Un.	Varejo	out-35	6,0	IPCA	4,99%	Mensal	11.114.293	15,2%
CRI CRI GSFI Un.	Shopping	jul-32	6,2	IPCA	5,14%	Mensal	15.199.224	20,8%
Caixa	Caixa	Caixa	-	-	-	-	15.005.647	20,6%
Total							73.000.114	100,0%

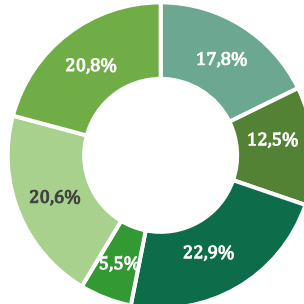
Estratégia de Investimento e Alocação

Alocação por Ativo



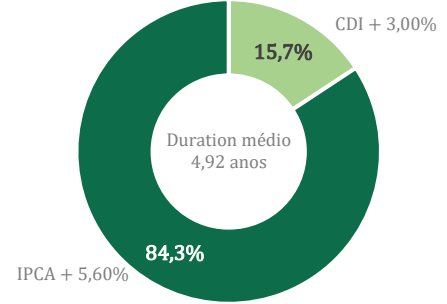
■ CRI ■ Caixa

Alocação por Segmento



■ Incorporação ■ Agronegócio ■ Varejo
■ Educacional ■ Caixa ■ Shopping

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 Guzmões 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

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. O Fundo teve início em 04/02/21 e não tem prazo definido de duração. Rentabilidades passadas não representam garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC.

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:21Do453486

CRI GSFI – Cota Única

Integralização	06/05/2021
Vencimento	19/07/2032
Remuneração	IPCA + 5,14% a.a
Rating	brAA



A operação possui lastro nos recebíveis de contratos de compra e venda entre o FII General Shopping (GSFI11) e 4 SPEs, e os recebíveis de contrato de direito aquisitivo entre o FII e mais 4 SPEs, localizadas nos estados de SP, RJ, GO e BA. As garantias da operação são: i. Alienação Fiduciária das frações dos shoppings, com LTV de 50%; ii. Cessão Fiduciária dos Recebíveis das 8 SPEs lastro da operação.

O CRI possui rating brAA emitido pela S&P (mar/21).

IF:20Go800227