

# RELATÓRIO GERENCIAL

Junho, 2021

## HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

HECTARE  
CAPITAL

# HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Junho/2021

HECTARE  
CAPITAL

## Comentários do Gestor

O Fundo encerrou sua oferta de distribuição em 15 de junho de 2021, captando todo montante inicial e o lote adicional, totalizando 1.200.000 cotas subscritas. Os recibos serão convertidos durante o mês de julho, quando o fundo passará a ser negociado na B3.

O Fundo apresentou um *dividend yield* de 0,56% em junho, resultando em um dividendo de R\$0,56 para os recibos M12, M13, M14, M15 e M16, e R\$0,40 para o recibo M11, integralizado em 10 de junho, resultando em uma média de R\$0,50/cota, conforme a DRE gerencial abaixo.

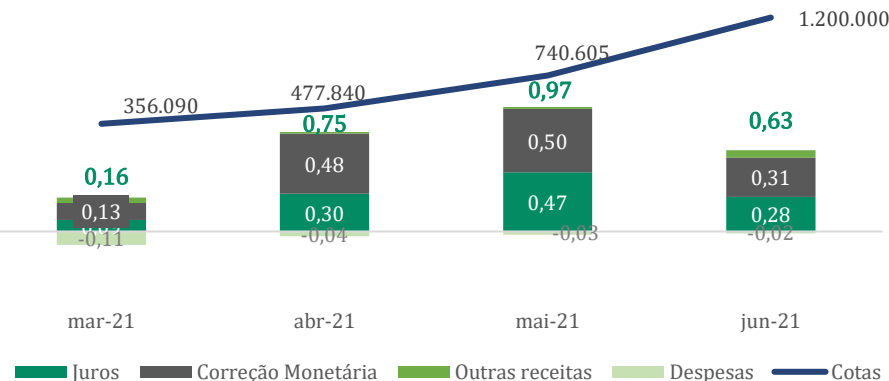
Ao longo do mês, o fundo alocou recursos em três novas operações:

- CRI Estância é uma antecipação de contratos de locação atípicos da Aurora Alimentos e Reiterlog, locatárias de um galpão logístico refrigerado em Passo Fundo, RS. O Fundo adquiriu a tranche sênior do investimento, que possui como garantia a alienação fiduciária do galpão logístico (LTV de 35%), cessão dos contratos de locação atípicos, conta reserva com 2 PMTs e aval dos sócios;
- CRI Pulverizado Sênior possui como lastro CCIs de imóveis com alienação fiduciária, sendo que 90% dos ativos são incorporações residenciais na cidade de São Paulo. Todos os contratos possuem longo histórico de pagamentos ou coobrigação do incorporador, e um LTV de 60%;
- CRI GPA II é uma operação que possui como lastro o contrato de locação atípico de duas lojas do Grupo GPA – Supermercado Pão de Açúcar localizado em São Paulo, e Hipermercado Extra, localizado em Guarulhos. A operação conta com a cessão fiduciária dos contratos atípicos de locação e alienação fiduciária dos ativos, com LTV de 72%.

## DRE Gerencial (valores em R\$)

|                                      | mar-21        | abr-21         | mai-21         | jun-21         |
|--------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Total de receitas</b>             | <b>96.272</b> | <b>378.025</b> | <b>704.343</b> | <b>775.645</b> |
| <b>Receita de CRI</b>                | <b>80.518</b> | <b>372.210</b> | <b>692.439</b> | <b>704.118</b> |
| Juros <sup>1</sup>                   | 32.786        | 143.335        | 347.952        | 330.525        |
| Correção Monetária                   | 47.732        | 228.875        | 344.486        | 373.594        |
| <b>Receita com Fundo de Liquidez</b> | <b>15.755</b> | <b>5.815</b>   | <b>11.904</b>  | <b>71.526</b>  |
| <b>Despesas</b>                      | <b>38.087</b> | <b>17.959</b>  | <b>18.750</b>  | <b>18.291</b>  |
| <b>Resultado</b>                     | <b>58.186</b> | <b>360.066</b> | <b>685.593</b> | <b>757.354</b> |
| Reserva de Lucros                    | 58.186        | 151.583        | 351.192        | 157.354        |
| <b>Distribuição</b>                  | <b>0</b>      | <b>208.483</b> | <b>334.401</b> | <b>600.000</b> |
| Distribuição/Cota                    | 0,00          | 0,44           | 0,45           | 0,50           |

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



## 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 GESTÃO<sup>1</sup>

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<sup>2</sup>

R\$ 119.748.488,71

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)

R\$ 56.574.189,47

## QTD DE COTAS EMITIDAS

1.200.000

## VALOR DA COTA A MERCADO

R\$100,00

## Nº DE COTISTAS

243

(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

# HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

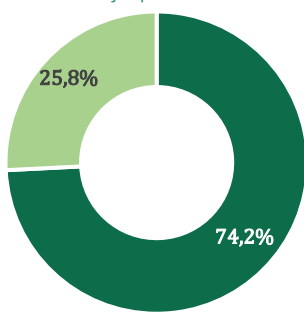
Material de Divulgação | Junho/2021

HECTARE  
CAPITAL

|       | Projeto                | Segmento     | Vencimento | Duration em anos | Indexador | Taxa de Juros <sup>1</sup> | Periodicidade | Valor de Mercado (R\$) | Concentração |
|-------|------------------------|--------------|------------|------------------|-----------|----------------------------|---------------|------------------------|--------------|
| CRI   | CRI RCHLO Un.          | Varejo       | dez-28     | 3,5              | IPCA      | 7,20%                      | Mensal        | 5.485.954              | 4,6%         |
| CRI   | CRI FS Bioenergia Un.  | Agronegócio  | fev-23     | 1,3              | CDI       | 3,00%                      | Trimestral    | 9.175.991              | 7,7%         |
| CRI   | CRI Canopus Un.        | Incorporação | fev-35     | 6,2              | IPCA      | 6,00%                      | Mensal        | 12.906.769             | 10,8%        |
| CRI   | CRI Cogna Un.          | Educacional  | jul-27     | 3,1              | IPCA      | 6,00%                      | Mensal        | 3.974.869              | 3,3%         |
| CRI   | CRI GPA Un.            | Varejo       | out-35     | 6,0              | IPCA      | 4,99%                      | Mensal        | 11.073.745             | 9,3%         |
| CRI   | CRI GSFI Un.           | Shopping     | jul-32     | 6,2              | IPCA      | 5,14%                      | Mensal        | 15.605.682             | 13,1%        |
| CRI   | CRI Estância Sr.       | Logístico    | abr-30     | 4,2              | IPCA      | 7,00%                      | Mensal        | 11.855.872             | 10,0%        |
| CRI   | CRI Pulverizado II Sr. | Incorporação | jun-36     | 5,0              | IPCA      | 6,50%                      | Mensal        | 9.231.502              | 7,8%         |
| CRI   | CRI GPA II Un.         | Varejo       | dez-35     | 6,5              | IPCA      | 5,30%                      | Mensal        | 9.047.554              | 7,6%         |
| Caixa | Caixa                  | Caixa        |            |                  |           |                            |               | 30.721.740             | 25,8%        |
| Total |                        |              |            |                  |           |                            |               | 119.079.679            | 100,0%       |

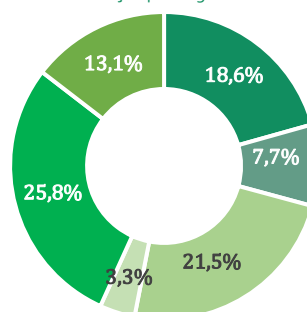
Estratégia de Investimento e Alocação

Alocação por Ativo



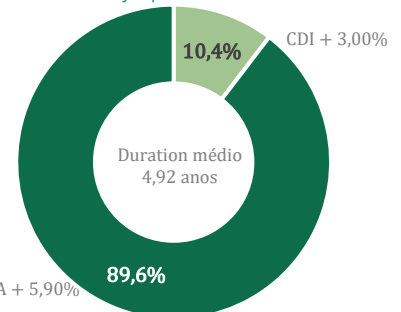
■ CRI ■ Caixa

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 Gasmões e Quadra 50, do Complexo Júlio Prestes, ambos já entregues. As garantias da operação são: i. penhor de 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 Juniores 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.

Autoregulação  
ANBIMA  
Gestão de Recursos



## CRI COGNA – Cota Única

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



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

## 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

## CRI Estância – Cota Sênior

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 08/06/2021       |
| Vencimento     | 17/04/2030       |
| Remuneração    | IPCA + 7,00% a.a |
| Rating         | -                |



Cessão dos contratos de locação atípicos da Aurora Alimentos e Reiterlog, referente a locação de um galpão logístico refrigerado em Passo Fundo, Rio Grande do Sul. As garantias são: i. Cessão Fiduciária dos contratos de locação atípicos; ii. Alienação Fiduciária do ativo, com LTV de 35%; iii. Aval dos sócios da Cedente; iv. Covenants de Dívida líquida / Ebitda menor ou igual a 3x, com apuração anual; v. Reserva de Liquidez de 2 PMTs.; vi. Razão de subordinação de 25%.

IF:21E0801545

## CRI Pulverizado – Cota Sênior

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 25/06/2021       |
| Vencimento     | 10/06/2036       |
| Remuneração    | IPCA + 6,50% a.a |
| Rating         | -                |



Operação com lastro em CCIs de imóveis já performados e com alienação fiduciária registrada. Adicionalmente, 63% da carteira possui coobrigação do incorporador e há uma razão de 20% de subordinação. As garantias são: i. Cessão Fiduciária dos contratos de compra e venda de imóvel; ii. Alienação Fiduciária de todos os ativos lastro da operação; iii. Coobrigação de 63% da carteira até o enquadramento da elegibilidade; iv. Razão de subordinação de 20%.

IF:21Fo568989

## CRI GPA II – Cota Única

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 23/06/2021       |
| Vencimento     | 26/12/2035       |
| Remuneração    | IPCA + 5,30% a.a |
| Rating         | -                |



Operação possui lastro em dois contratos de locação atípicos do Grupo GPA, sendo uma loja do Pão de Açúcar em São Paulo, e um Hipermercado Extra em Guarulhos. As garantias são: i. Alienação fiduciária do imóvel; ii. Cessão Fiduciária do contrato de locação atípico.

IF:20Lo687133