RELATÓRIO GERENCIAL

janeiro, 2022

HECTARE CE FII – HCTR11

HECTARE
CAPITAL

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

Comentários do Gestor

No dia 31/janeiro o fundo anunciou um *dividend yield* de 1,36%, com pagamento de R$1,60 por cota (HCTR11). A divulgação nesta data, diferente do usual e possível pelo regulamento do fundo, foi feita para eliminar, o mais rapidamente possível, qualquer dúvida que pudesse existir quanto aos impactos no fundo da publicação feita pela CVM em 27/01/22. Importante também destacar que o HCTR11 terminou o mês de janeiro com lucro contábil de aproximadamente R$ 25 mm, após a divulgação dos dividendos. A expectativa do fundo, caso não aconteça nenhum outro evento extraordinário, é retomar a publicação dos dividendos no 5° dia útil conforme o usual.

Todos os ativos pagaram as obrigações conforme previsto e a grande maioria dos projetos teve novamente vendas líquidas positivas. A Gestão mantém o acompanhamento semanal intensificado dos recebíveis das carteiras, avanço de obras e vendas a fim de atuar de maneira proativa a eventuais impactos nos recebíveis nos próximos meses. A partir deste mês, publicaremos as informações dos CRIs Pulverizados, Corporativos e FIIs em tabelas separadas, uma vez que apresentam diferentes indicadores de análise.

Em janeiro, o fundo adquiriu um total de R$ 102,65 mm e vendeu um total de R$ 87,09 mm em CRIs. Do total alocado, R$ 53 mm foram em aumento de posição em ativos que já estavam na carteira e R$ 49,65 mm em novas operações. Estas aquisições estão divididas em 46% Cota Única, 30% Cota Subordinada e 24% Cota Sênior. 46% destes CRIs são indexados ao CDI e 54% ao IPCA. Com relação às vendas, todos os CRIs foram negociados no PU Par (curva do papel), o que significa que não vendemos com ágio/deságio e portanto não houve nenhum impacto caixa. Por este motivo que a linha Negociação na DRE Gerencial não apresenta nenhum valor. Contudo, a diferença entre os valores marcados na carteira do fundo e os valores negociados na curva (abordamos o tema de marcação a mercado no relatório gerencial de out/21) geraram um resultado contábil positivo de aproximadamente R$ 9,8 mm com estas vendas.

Após estas movimentações, a taxa ponderada média dos CRIs manteve-se a mesma em relação ao mês anterior (Inflação + 10,5% a.a.). Abaixo um detalhamento das operações:

Operação	Volume	Taxa	Indexador
Compras CRIs CDI+	**R$ 47,58 mm**	**4,20%**	**CDI+**
CRI GJP - Un.	R$ 47,58 mm	4,20%	CDI
Compras CRIs IPCA+	**R$ 55,07 mm**	**10,03%**	**Inflação +**
CRI Hope - Sr.	R$ 22,09 mm	9,00%	IPCA
CRI Hope - Sub.	R$ 15,91 mm	12,34%	IPCA
CRI Brasil Parques - Sub.	R$ 15,00 mm	10,50%	IPCA
CRI Itaperapuã - Sr.	R$ 2,07 mm	11,50%	IPCA
Vendas CRIs	**(R$ 87,09 mm)**	**9,03%**	**Inflação +**
CRI Circuito de Compras - Sr.	(R$ 30,00 mm)	8,00%	IPCA
CRI Golden Lagheto - Sr.	(R$ 10,63 mm)	10,00%	IPCA
CRI GPK - Sr.	(R$ 10,00 mm)	8,50%	IPCA
CRI WAM Holding - Sr.	(R$ 10,00 mm)	8,56%	IPCA
CRI Cemara III - Sr.	(R$ 7,00 mm)	8,25%	IPCA
CRI Brasil Parques - Sr.	(R$ 5,00 mm)	9,25%	IPCA
CRI GPK II - Sr.	(R$ 5,00 mm)	10,00%	IPCA
CRI Top Park - Sr.	(R$ 5,00 mm)	9,50%	IPCA
CRI Cemara II - Sr.	(R$ 4,00 mm)	9,70%	IPCA
CRI GVI - Un.	(R$ 0,47 mm)	9,50%	IPCA

Por fim, na DRE Gerencial, o valor de Receita FII – dividendos refere-se ao SRVD11: R$ 2.376.922, RBHY11: R$ 1.029.669, HCHG11: R$ 777.426 e HREC11: R$ 199.368.

OBJETIVO DO FUNDO
O Hectare CE 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI.

PÚBLICO ALVO
Investidores em Geral

INÍCIO DO FUNDO
19/09/2018

PRAZO DE DURAÇÃO
Indeterminado

CNPJ
30.248.180/0001-96

GESTOR
Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR
Vórtx DTVM Ltda

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA
0,21% a.a. do PL

TAXA DE GESTÃO
0,99% a.a. do PL

TAXA DE PERFORMANCE
10% sobre o que exceder a variação de 100% do CDI

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$ 2.389.620.318,63

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)
R$ 1.670.325.167,76

QTD DE COTAS EMITIDAS
20.312.440

VALOR DA COTA A MERCADO
R$ 124,10

Nº DE COTISTAS
163.252

www.hectarecapital.com.br
ri@hectarecapital.com.br
Rua Fidêncio Ramos, 195 – Cj 71
(11) 3849-7766

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.

Associação ANBIMA Gestão de Recursos

Comentários do Gestor

Fundos Imobiliários Investidos:

Nas últimas páginas deste relatório publicamos os links para os relatórios gerenciais mais recentes dos fundos investidos pelo Hectare CE. Estes relatórios apresentam de forma detalhada o acompanhamento dos gestores destes fundos. Sempre que pertinente, abordaremos os principais aspectos sobre os FIIs investidos também no nosso relatório gerencial.

Neste primeiro mês de listagem do Serra Verde (SRVD11) observamos uma valorização da cota a mercado (fechamento 31/01: R$ 9,65/cota) em relação ao valor que adquirimos em agosto/21 (R$ 4,46/cota). Apesar desta valorização, entendemos que os bons dividendos que este fundo vem distribuindo (por volta de R$ 0,12/cota) e o pouco volume negociado (R$ 12.588 em 1.308 cotas) não justificam desmontarmos a nossa posição no SRVD11 neste momento. Sugerimos a leitura do relatório gerencial do SRVD11 deste mês, ele traz uma detalhada explicação sobre o mercado de multipropriedade e apresenta a tese do fundo Serra Verde. Na parte de análise do fundo, destaca-se a boa performance de venda dos empreendimentos e o 2° melhor resultado do fundo desde o início da sua operação.

No caso do FII XBXO, o Shopping Circuito de Compras iniciou suas operações no mês de Dezembro, mas pelo foco total dos lojistas nas vendas de Natal em suas lojas atuais, poucos deles fizeram a montagem das novas lojas dentro do mês. Ao final de Dezembro eram 426 pontos de venda concluídos e ao final de Janeiro esse número avançou 88% para 801, sendo 583 boxes, 207 lojas e 11 restaurantes/lanchonetes. Lembrando que durante as obras do shopping a receita do empreendimento era limitada a venda de Cessão de Direito de Uso (ou "Luvas") apenas das Lojas, já que os Boxes não podem ter essa cobrança pelo acordo com a Prefeitura de São Paulo. A partir de agora a receita de aluguel é referente a Lojas e Boxes. Pelas Luvas já vendidas o projeto já recebeu R$ 313,9 mm e ainda tem R$ 92,4 mm a receber. Estes recebimentos devem vir no curto prazo (só em Dezembro foram R$ 11 mm). Além disso as Luvas das lojas ainda em estoque (22% do total) devem render mais aproximadamente R$ 100 mm. Adicionalmente o Shopping recebeu em Janeiro, com a maioria das lojas ainda em montagem e sem a cobrança de estacionamento, R$ 6,31 mm em alugueis (fora Luvas). A receita potencial, sem inadimplência, com 100% dos boxes e as lojas já vendidas (78%) é de R$ 14,64 mm por mês. Com todas vendidas mais o estacionamento este número saltaria para próximo de R$ 20 mm mensais. Estes números mostram a saúde do CRI, que hoje tem saldo devedor aproximadamente R$ 460 mm - despesa de juros na casa de R$ 3,8 mm ao mês (e que será reduzida com a receita das Luvas amortizando parcialmente o saldo devedor nos próximos meses), para uma receita do primeiro mês de operação de R$ 6,31 mm.

Evento Subsequente:

No dia 04/02 anunciamos a 12ª Emissão de Cotas do HCTR11 no valor de R$ 300 mm. Iniciamos o ano de 2022 estruturando o pipeline para uma nova oferta menor do que as últimas realizadas e focada principalmente em CRIs High Yield similares ao que estamos acostumados a investir nesses mais de 3 anos de HCTR11. Além disso, como amplamente defendido em lives e nos relatórios gerenciais anteriores, nosso entendimento é de que só devemos lançar uma nova oferta quando temos o pipeline alinhado e com o caixa em volume mínimo. Por fim, no fim de janeiro, descontando a distribuição de dividendos de R$ 32,49 mm, nosso caixa estava em R$ 8,6 mm ou 0,36% em relação ao PL.

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 CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

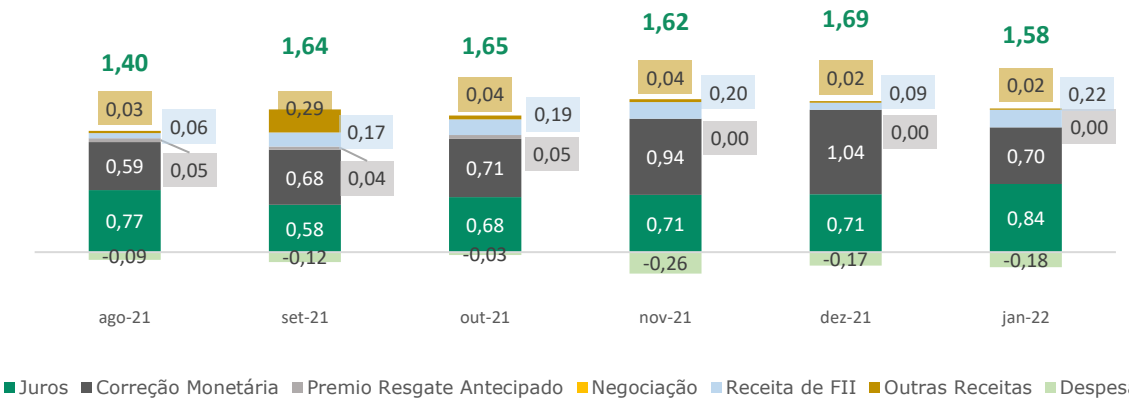
HECTARE CAPITAL

DRE Gerencial (valores em R$)

	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22
Total de receitas	**21.730.424**	**34.665.927**	**33.144.489**	**37.112.233**	**37.767.757**	**35.907.902**
Receita de CRI	**20.426.057**	**25.620.234**	**28.440.094**	**32.383.915**	**35.577.583**	**31.184.789**
Juros	11.141.026	11.451.095	13.385.620	13.908.516	14.446.374	17.048.763
Correção Monetária	8.593.014	13.429.888	14.089.440	18.475.399	21.131.209	14.136.027
Prêmio Resgate Antecipado	692.017	739.250	965.034	0	0	0
Negociação	0	0	0	0	0	0
Receita de FII	**872.299**	**3.384.309**	**3.823.151**	**4.007.485**	**1.791.429**	**4.383.385**
Dividendos	872.299	3.384.309	3.823.151	4.007.485	1.781.716	4.383.385
Negociação	0	0	0	0	9.713	0
Outras Receitas	**432.068**	**5.661.385**	**881.245**	**720.833**	**398.745**	**339.727**
Rendimento Fundo de Liquidez	432.068	993.203	881.245	720.833	398.745	339.727
Economia de Oferta	0	4.668.182	0	0	0	0
Total de despesas	**1.364.399**	**2.402.388**	**680.201**	**5.199.178**	**3.384.382**	**3.756.832**
Taxa de Gestão	1.634.144	974.015	1.341.169	1.509.828	1.452.467	1.728.811
Taxa de Adm. & Controladoria	361.656	329.927	369.194	406.490	395.400	463.911
Taxa de Performance[1]	(675.314)	1.075.000	(1.075.000)	3.251.233	1.481.496	1.529.461
Outras Despesas	43.913	23.446	44.838	31.627	55.019	34.648
Resultado	**20.366.024**	**32.263.540**	**32.464.288**	**31.913.056**	**34.383.375**	**32.151.071**
Reserva de Lucros	(2.635.515)	710.808	911.557	230.415	1.883.471	(348.833)
Distribuição	**23.001.540**	**31.552.731**	**31.552.731**	**31.682.641**	**32.499.904**	**32.499.904**
Distribuição/Cota[2]	1,50	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
Div. Yield Mensal	**1,30%**	**1,34%**	**1,35%**	**1,38%**	**1,36%**	**1,36%**

(1) A Taxa de Performance é provisionada mensalmente e paga no fim do semestre. Esta provisão tem como objetivo não ter um forte impacto negativo na rentabilidade do fundo no mês de pagamento.
(2) Valor por cota, não considera os recibos (HCTR13 e HCTR14)

Resultado por Cota (valores em R$) – Considera apenas cotas (exclui os recibos que ainda não haviam sido convertidos)

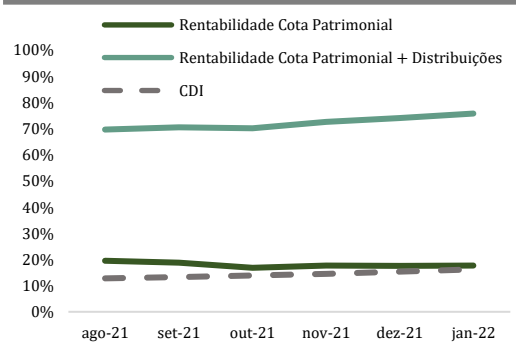


Rentabilidade Mensal do Fundo vs. CDI

Data	Distribuição por cota	Valor da Cota[3]	Rentabilidade mês	Rentabilidade Gross-Up[4]	Rentabilidade %CDI
ago-21	1,50	119,54	1,3%	1,5%	345,0%
set-21	1,60	118,79	1,3%	1,6%	343,0%
out-21	1,60	116,77	1,4%	1,6%	302,1%
nov-21	1,60	117,69	1,4%	1,6%	247,7%
dez-21	1,60	117,52	1,4%	1,6%	214,9%
jan-22	1,60	117,64	1,4%	1,6%	208,5%

3) Valor da cota é equivalente ao valor patrimonial da cota no último dia do mês;
4) A Rentabilidade Gross-Up é calculada através da alíquota de Imposto de Renda (IR) de 15%;

Rentabilidade Mensal do Fundo vs. CDI - Histórica



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.

Associação ANBIMA Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

CRIs Pulverizado

Projeto	Segmento	Razão de Saldo Devedor (Razão Mínima)	Razão de Saldo Devedor Total	Razão de Fluxo Mensal (Razão Mínima)	Razão de Fluxo Mensal Total	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros[1]	Valor de Mercado (R$)	Concentração	% Obras	% Vendas	Vendas	Distratos	Vendas Líquidas
CRI Circuito de Compras - Sr.	Shopping	N/A	N/A	N/A	N/A	jun-25	1,63	IPCA	8,00%	93.317.474,8	3,85%	100%	78%	24	1	23
CRI Circuito de Compras - Mz.	Shopping	N/A	N/A	N/A	N/A	jun-25	1,57	IPCA	16,00%	10.383.405,2	0,43%	100%	78%	24	1	23
CRI Brasil Parques - Sub.	Parques Temáticos	N/A	N/A	N/A	N/A	ago-26	3,02	IPCA	10,50%	59.560.524,0	2,46%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Brasil Parques - Sr.	Parques Temáticos	N/A	N/A	N/A	N/A	ago-26	2,72	IPCA	9,25%	28.291.874,3	1,17%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI GVI - Sr.	Multipropriedade	260% (110%)	266%	772% (110%)	867%	jun-28	2,29	IPCA	9,50%	50.225.554,7	2,07%	84%	82%	458	160	298
CRI GVI - Sub.	Multipropriedade	152% (110%)	155%	387% (110%)	434%	jun-28	2,17	IPCA	14,50%	34.766.752,8	1,43%	84%	82%	458	160	298
CRI Solar das Águas - Sr.	Multipropriedade	112% (100%)	162%	277% (100%)	362%	nov-25	1,91	IPCA	9,50%	59.890.591,1	2,47%	100%	72%	266	277	-11
CRI Solar das Águas - Sub.	Multipropriedade	71% (100%)	102%	144% (100%)	188%	nov-25	1,77	IPCA	16,64%	20.574.760,2	0,85%	100%	72%	266	277	-11
CRI Gran Viver II - Sr.	Loteamento	N/A	N/A	N/A	N/A	out-32	4,61	IPCA	11,00%	37.959.756,3	1,56%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Gran Viver II - Sub.	Loteamento	N/A	N/A	N/A	N/A	out-32	4,10	IPCA	15,20%	25.433.636,0	1,05%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Ingleses Beach - Sr.	Mixed - Use	342% (120%)	342%	176% (120%)	190%	set-31	4,33	IPCA	10,00%	33.051.053,7	1,36%	30%	43%	128	75	53
CRI Ingleses Beach - Sub.	Mixed - Use	201% (120%)	201%	88% (120%)	95%	set-31	3,80	IPCA	17,50%	22.144.252,3	0,91%	30%	43%	128	75	53
CRI Golden Laghetto - Sub.	Multipropriedade	172% (115%)	175%	316% (115%)	367%	jan-30	2,59	IPCA	13,34%	28.318.518,2	1,17%	100%	93%	172	84	88
CRI Golden Laghetto - Sr.	Multipropriedade	252% (115%)	256%	494% (115%)	574%	jan-30	2,71	IPCA	10,00%	23.318.484,3	0,96%	100%	93%	172	84	88
CRI OP Resort - Sr.	Multipropriedade	173% (110%)	174%	367% (110%)	408%	jan-29	2,42	IPCA	9,00%	30.871.328,3	1,27%	100%	94%	172	116	56
CRI OP Resort - Sub.	Multipropriedade	119% (110%)	119%	213% (110%)	236%	jan-29	2,26	IPCA	15,67%	15.239.854,2	0,63%	100%	94%	172	116	56
CRI Eco Resort - Sr.	Multipropriedade	161% (105%)	166%	132% (105%)	151%	jul-29	2,69	IPCA	9,50%	19.677.354,8	0,81%	100%	73%	352	202	150
CRI Eco Resort - Sub.	Multipropriedade	111% (105%)	114%	88% (105%)	101%	jul-29	2,61	IPCA	14,50%	18.936.160,7	0,78%	100%	73%	352	202	150
CRI Cemara III - Sr.	Loteamento	173% (110%)	176%	203% (110%)	279%	nov-33	4,34	IPCA	8,25%	24.522.240,5	1,01%	100%	92%	12	34	-22
CRI Cemara III - Sub.	Loteamento	118% (110%)	120%	133% (110%)	183%	nov-33	3,99	IPCA	12,42%	13.866.730,5	0,57%	100%	92%	12	34	-22
CRI Bewiki Floripa - Sr.	Mixed - Use	N/A	N/A	N/A	N/A	ago-31	4,43	IPCA	10,00%	33.558.350,3	1,38%	54%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Araguaína Park - Sr.	Mixed - Use	322% (120%)	340%	269% (120%)	291%	ago-36	5,04	IPCA	7,50%	23.890.853,9	0,98%	N/A	92%	32	52	-20
CRI Araguaína Park - Sub.	Mixed - Use	238% (120%)	251%	208% (120%)	226%	ago-36	5,22	IPCA	11,50%	8.565.344,7	0,35%	N/A	92%	32	52	-20
CRI Quatto Atlantis - Sr.	Loteamento	268% (120%)	269%	200% (120%)	286%	fev-31	4,00	INPC	8,00%	21.782.765,7	0,90%	100%	100%	0	0	0
CRI Quatto Atlantis - Sub.	Loteamento	185% (120%)	185%	133% (120%)	191%	fev-31	3,76	INPC	12,00%	9.738.676,7	0,40%	100%	100%	0	0	0
CRI Grupo Cem II - Sr.	Loteamento	175% (115%)	208%	154% (115%)	271%	mai-30	3,03	IPCA	7,50%	23.017.782,0	0,95%	100%	91%	38	3	35
CRI Grupo Cem II - Mz.	Loteamento	143% (115%)	170%	125% (115%)	220%	mai-30	2,90	IPCA	10,50%	5.188.202,6	0,21%	100%	91%	38	3	35
CRI Grupo Cem II - Sub.	Loteamento	121% (115%)	143%	103% (115%)	181%	mai-30	2,73	IPCA	14,50%	1.257.910,3	0,05%	100%	91%	38	3	35
CRI Resort do Lago IV - Sr.	Multipropriedade	192% (115%)	195%	146% (115%)	161%	jun-29	2,93	IPCA	10,15%	21.289.217,4	0,88%	74%	55%	134	105	29
CRI Resort do Lago IV - Sub.	Multipropriedade	122% (115%)	124%	91% (115%)	101%	jun-29	2,80	IPCA	14,00%	3.286.362,0	0,14%	74%	55%	134	105	29
CRI Termas Resort - Sr.	Multipropriedade	435% (120%)	519%	279% (120%)	319%	jan-26	1,37	IPCA	10,00%	11.713.148,1	0,48%	100%	94%	198	107	91
CRI Termas Resort - Mz.	Multipropriedade	305% (120%)	364%	205% (120%)	235%	jan-26	1,35	IPCA	12,00%	6.251.513,5	0,26%	100%	94%	198	107	91
CRI Termas Resort - Sub.	Multipropriedade	165% (120%)	197%	116% (120%)	132%	jan-26	1,32	IPCA	15,80%	6.130.762,1	0,25%	100%	94%	198	107	91
CRI EDA - Sr.	Multipropriedade	104% (120%)	117%	184% (120%)	197%	set-27	3,11	IGP-M	10,00%	23.527.463,1	0,97%	100%	55%	52	49	3
CRI Thermas São Pedro - Sr.	Multipropriedade	190% (110%)	190%	171% (110%)	210%	abr-29	2,92	IPCA	10,00%	13.554.573,0	0,56%	63%	40%	430	111	319
CRI Thermas São Pedro - Sub.	Multipropriedade	151% (110%)	151%	126% (110%)	154%	abr-29	2,64	IPCA	17,50%	7.454.670,2	0,31%	63%	40%	430	111	319
CRI Loteamento NG30 - Sr.	Loteamento	181% (120%)	182%	134% (120%)	163%	set-31	3,26	IPCA	10,00%	15.948.784,7	0,66%	100%	81%	15	5	10
CRI Loteamento NG30 - Sub.	Loteamento	144% (120%)	144%	104% (120%)	126%	set-31	3,04	IPCA	15,00%	4.142.660,9	0,17%	100%	81%	15	5	10
CRI Resort do Lago Park - Sr.	Multipropriedade	60% (130%)	63%	47% (130%)	51%	fev-29	2,27	IGP-M	13,00%	17.948.750,3	0,74%	65%	21%	168	117	51
CRI Buzios Beach - Sr.	Multipropriedade	161% (100%)	209%	97% (100%)	112%	mar-26	2,21	IPCA	9,50%	14.660.087,7	0,60%	N/A	73%	121	51	70
CRI Buzios Beach - Sub.	Multipropriedade	161% (100%)	209%	97% (100%)	112%	mar-26	2,11	IPCA	14,50%	3.165.276,9	0,13%	N/A	73%	121	51	70

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

Projeto	Segmento	Razão de Saldo Devedor (Razão Mínima)	Razão de Saldo Devedor Total	Razão de Fluxo Mensal (Razão Mínima)	Razão de Fluxo Mensal Total	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros[1]	Valor de Mercado (R$)	Concentração	% Obras	% Vendas	Vendas	Distratos	Vendas Líquidas
CRI Aquan Prime - Sr.	Multipropriedade	371% (110%)	371%	705% (110%)	763%	ago-29	2,66	IPCA	10,00%	11.611.405,5	0,48%	10%	41%	186	65	121
CRI Aquan Prime - Sub.	Multipropriedade	256% (110%)	256%	416% (110%)	450%	ago-29	2,45	IPCA	16,65%	5.697.717,3	0,23%	10%	41%	186	65	121
CRI Barretos Country - Sr.	Multipropriedade	341% (120%)	496%	184% (120%)	205%	abr-26	1,54	IGP-M	10,47%	9.171.506,3	0,38%	100%	80%	161	178	-17
CRI Barretos Country - Sub.	Multipropriedade	194% (120%)	282%	105% (120%)	117%	abr-26	1,45	IGP-M	16,00%	5.877.273,3	0,24%	100%	80%	161	178	-17
CRI Terra Nova - Sr.	Loteamento	242% (120%)	301%	228% (120%)	242%	dez-29	3,51	IPCA	9,00%	9.203.005,6	0,38%	100%	95%	26	33	-7
CRI Terra Nova - Sub.	Loteamento	178% (120%)	222%	160% (120%)	170%	dez-29	3,20	IPCA	16,00%	5.794.562,4	0,24%	100%	95%	26	33	-7
CRI Solar Pedra - Sr.	Multipropriedade	276% (115%)	283%	475% (115%)	564%	mai-28	2,43	IPCA	10,00%	11.808.645,4	0,49%	100%	84%	114	34	80
CRI Solar Pedra - Sub.	Multipropriedade	218% (115%)	224%	362% (115%)	431%	mai-28	2,36	IPCA	12,50%	2.954.310,4	0,12%	100%	84%	114	34	80
CRI Recanto das Flores - Sr.	Loteamento	226% (120%)	237%	253% (120%)	329%	ago-29	2,84	IPCA	8,50%	6.878.004,2	0,28%	94%	99%	3	0	3
CRI Recanto das Flores - Sub.	Loteamento	155% (120%)	162%	171% (120%)	222%	ago-29	2,66	IPCA	13,00%	3.191.248,2	0,13%	94%	99%	3	0	3
CRI Belle Ville - Sr.	Loteamento	195% (115%)	195%	135% (115%)	140%	fev-30	3,58	IPCA	8,00%	9.551.818,6	0,39%	100%	94%	11	2	9
CRI União do Lago - Sr.	Loteamento	415% (130%)	479%	433% (130%)	554%	nov-31	4,27	IPCA	8,25%	6.814.293,3	0,28%	100%	95%	6	4	2
CRI União do Lago - Sub.	Loteamento	286% (130%)	330%	288% (130%)	369%	nov-31	4,00	IPCA	12,08%	2.225.740,2	0,09%	100%	95%	6	4	2
CRI Top Park Bahia - Sr.	Loteamento	281% (115%)	288%	269% (115%)	296%	set-30	4,51	IPCA	9,50%	9.016.027,2	0,37%	82%	60%	10	18	-8
CRI Cemara II - Sr.	Loteamento	146% (120%)	157%	164% (120%)	202%	jun-32	4,16	IPCA	9,70%	8.360.180,1	0,34%	97%	96%	4	1	3
CRI Servic Un.	Loteamento	122% (N/A)	122%	86% (N/A)	86%	set-36	7,87	IPCA	10,00%	7.854.223,3	0,32%	99%	77%	16	4	12
CRI Loteamentos Goiás - Mz.	Loteamento	74% (110%)	81%	60% (110%)	80%	dez-32	3,49	IGP-M	13,00%	7.724.710,8	0,32%	58%	96%	35	3	32
CRI Alta Vista Thermas Resort - Un.	Multipropriedade	102% (130%)	163%	84% (130%)	89%	mai-25	1,50	IGP-M	10,00%	7.080.055,4	0,29%	100%	87%	34	38	-4
CRI Heritage Tower - Sr.	Escritorio	430% (120%)	433%	N/A	N/A	mar-25	2,70	IPCA	10,00%	3.627.705,0	0,15%	30%	69%	0	0	0
CRI Heritage Tower - Sub.	Escritorio	253% (120%)	254%	N/A	N/A	mar-25	2,55	IPCA	14,38%	2.419.679,2	0,10%	30%	69%	0	0	0
CRI Fix Laguna - Sr.	Loteamento	273% (110%)	282%	N/A	N/A	mar-31	6,27	IPCA	9,15%	3.771.186,2	0,16%	100%	85%	3	3	0
CRI Fix Laguna - Sub.	Loteamento	175% (110%)	180%	N/A	N/A	mar-31	5,87	IPCA	11,00%	1.957.285,9	0,08%	100%	85%	3	3	0
CRI Urbanes Santa Maria - Sr.	Loteamento	242% (115%)	247%	344% (115%)	527%	abr-28	2,31	IPCA	9,00%	3.530.749,5	0,15%	100%	80%	2	0	2
CRI Urbanes Santa Maria - Sub.	Loteamento	178% (115%)	182%	255% (115%)	390%	abr-28	2,27	IPCA	11,00%	1.698.411,8	0,07%	100%	80%	2	0	2
CRI Eldorado Minas - Sr.	Loteamento	195% (120%)	224%	175% (120%)	187%	abr-31	3,28	IPCA	9,00%	3.324.353,5	0,14%	93%	88%	6	6	0
CRI Eldorado Minas - Sub.	Loteamento	132% (120%)	152%	122% (120%)	131%	abr-31	3,27	IPCA	15,67%	1.517.822,1	0,06%	93%	88%	6	6	0
CRI Gramado Dilly - Un.	Multipropriedade	161% (135%)	193%	115% (135%)	124%	set-27	2,50	IPCA	10,00%	4.188.000,6	0,17%	100%	89%	115	56	59
CRI LR Loteamentos - Sr.	Loteamento	187% (120%)	211%	252% (120%)	262%	jun-28	4,18	IGP-M	9,00%	2.812.720,6	0,12%	95%	67%	7	5	2
CRI LR Loteamentos - Sub.	Loteamento	130% (120%)	146%	153% (120%)	158%	jun-28	3,84	IGP-M	14,00%	1.183.692,8	0,05%	95%	67%	7	5	2
CRI Unique Medical Center - Sr.	Escritorio	1535% (130%)	1535%	3650% (130%)	3839%	out-25	3,20	IPCA	8,50%	2.225.031,6	0,09%	29%	72%	0	0	0
CRI Unique Medical Center - Sub.	Escritorio	1066% (130%)	1066%	2419% (130%)	2544%	out-25	3,11	IPCA	10,17%	953.554,8	0,04%	29%	72%	0	0	0
CRI Morada Verde - Sr.	Loteamento	238% (120%)	255%	233% (120%)	256%	jul-30	3,65	IPCA	10,00%	1.772.277,6	0,07%	95%	100%	0	0	0
CRI Morada Verde - Sub.	Loteamento	138% (120%)	148%	127% (120%)	140%	jul-30	3,34	IPCA	16,25%	1.178.495,0	0,05%	95%	100%	0	0	0
CRI Solaris Sul - Sr.	Incorporação	327% (120%)	442%	329% (120%)	351%	abr-28	2,75	IGP-M	10,00%	2.043.170,5	0,08%	100%	95%	0	0	0
CRI Solaris Sul - Sub.	Incorporação	191% (120%)	257%	187% (120%)	199%	abr-28	2,62	IGP-M	15,00%	714.554,3	0,03%	100%	95%	0	0	0
CRI Olímpia Park - Sub.	Multipropriedade	181% (130%)	248%	113% (130%)	132%	fev-26	1,43	IPCA	13,00%	1.701.433,8	0,07%	100%	73%	160	97	63
CRI Olímpia Park - Sr.	Multipropriedade	265% (130%)	362%	167% (130%)	195%	fev-26	1,50	IPCA	8,00%	571.956,8	0,02%	100%	73%	160	97	63
CRI Wyndham - Sr.	Time-Sharing	587% (120%)	803%	262% (120%)	276%	jul-24	0,91	IPCA	9,47%	1.813.773,1	0,07%	77%	100%	508	212	296
CRI Wyndham - Sub.	Time-Sharing	315% (120%)	432%	152% (120%)	160%	jul-24	0,88	IPCA	17,50%	325.407,8	0,01%	77%	100%	508	212	296
CRI Itaperapuã - Sr.	Multipropriedade	314% (N/A)	356%	192% (N/A)	236%	jun-27	2,16	IPCA	11,50%	1.906.716,2	0,08%	N/A	94%	36	9	27
CRI A&C Lima - Sub.	Loteamento	151% (130%)	160%	134% (130%)	136%	nov-26	2,09	IPCA	16,00%	1.141.003,1	0,05%	100%	98%	0	0	0

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

CRIs Corporativo

Projeto	Segmento	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros[1]	Valor de Mercado (R$)	Concentração
CRI Hope - Sr.	Corporativo	fev-34	6,11	IPCA	9,00%	185.502.523,4	7,65%
CRI Hope - Sub.	Corporativo	fev-34	5,50	IPCA	12,34%	77.365.145,8	3,19%
CRI WAM Holding - Sub.	Corporativo	dez-27	4,23	IPCA	12,56%	89.836.792,1	3,70%
CRI WAM Holding - Sr.	Corporativo	dez-25	2,22	IPCA	8,56%	78.053.659,3	3,22%
CRI GPK - Sub.	Corporativo	jul-25	2,20	IPCA	11,50%	53.223.899,9	2,19%
CRI GPK - Sr.	Corporativo	jul-25	1,88	IPCA	8,50%	49.603.864,9	2,04%
CRI GPK II - Sr.	Corporativo	jul-26	2,63	IPCA	10,00%	81.856.802,8	3,37%
CRI GJP - Un.	Corporativo	dez-31	8,46	IPCA	4,20%	45.561.060,9	1,88%
CRI Carvalho Hosken - Un.	Corporativo	jun-27	2,90	CDI	7,00%	10.022.741,6	0,41%

Fundos

Projeto	Segmento	Qtd	Preço Médio de Aquisição	Valor Médio de Aquisição	Valor de Mercado (R$)	Concentração
XBXO11	FII	2.310.000	100,00	231.000.000,00	231.000.000,00	9,52%
SERRA VERDE	FII	19.015.374	4,47	84.998.721,78	181.121.372,7	7,47%
HCHG11	FII	971.783	92,25	89.646.981,75	85.983.359,8	3,54%
RBHY11	FII	520.035	101,16	52.606.740,60	53.038.369,7	2,19%
IC Loteamentos - FII	FII	200.000	100,00	20.000.000,00	20.110.584,1	0,83%
HCST11	FII	224.610	98,04	22.020.764,40	19.767.926,1	0,81%
HREC11	FII	199.368	100,39	20.014.553,52	19.129.359,6	0,79%
Caixa	Caixa				41.097.510,0	1,69%

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

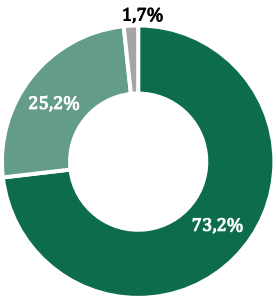
HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

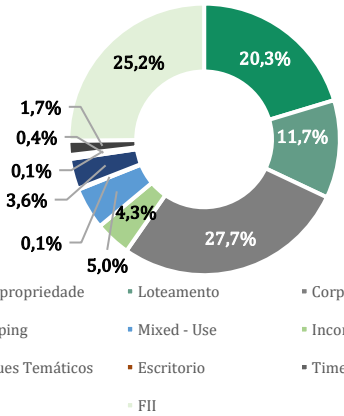
HECTARE CAPITAL

Estratégia de Investimento e Alocação

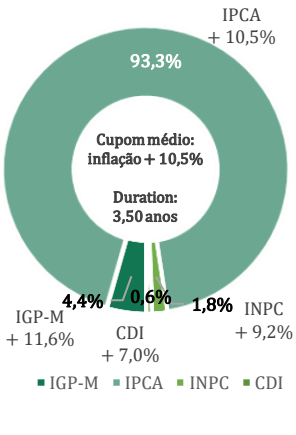
Alocação por Ativo



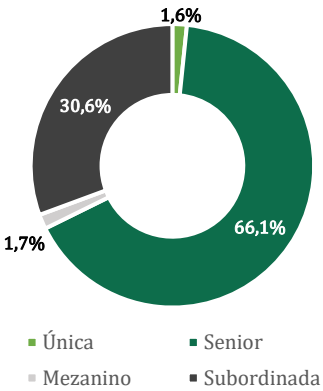
Alocação por Segmento



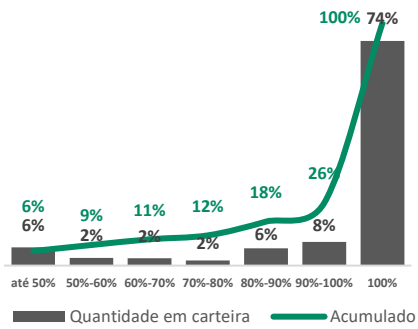
Alocação por Indexador



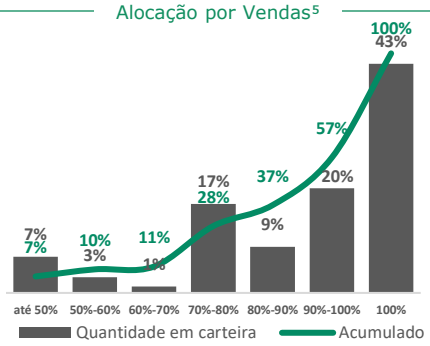
Subordinação



Alocação por Obra[5]



Alocação por Vendas[5]

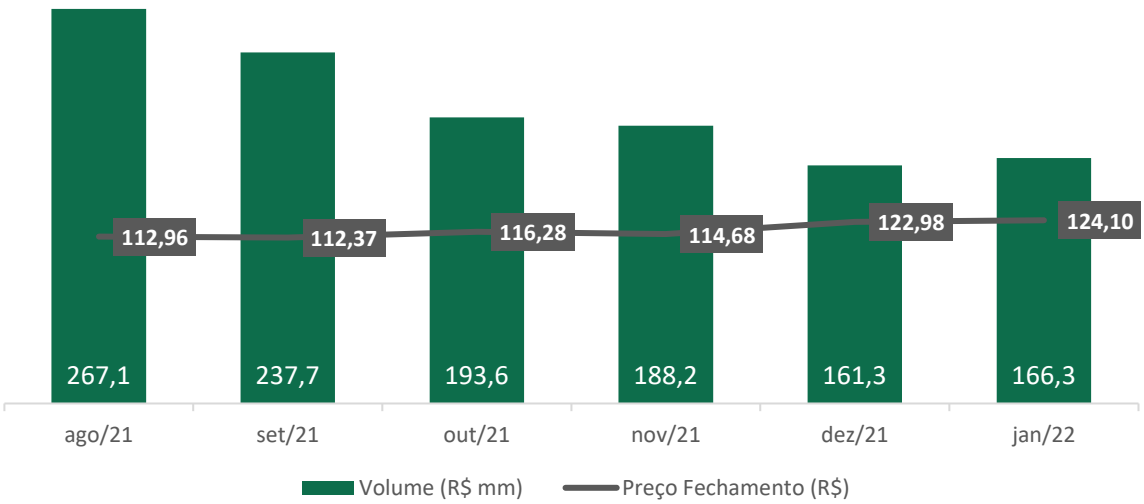


Distribuição Geográfica

(5) N/A não está sendo considerado nos gráficos

Liquidez [6]

	Mês	Ano	12 meses
Volume Financeiro	166.290.745	166.290.745	2.480.267.977
Valorização da Cota	0,9%	0,9%	13,5%
Presença em Pregões	100%	100%	100%



(6) Os valores das cotas são reajustados retroativamente pelos efeitos de subscrição e rendimentos

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI A&C Lima - Subordinada

Integralização	10/06/2019
Vencimento	20/11/2026
Remuneração	IPCA + 16,00% a.a.
Rating	BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades do empreendimento Morada Verde, localizado em Caruaru - PE. 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 SPE; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI. 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 CRI.

A operação possui um total de 285 lotes.
A inadimplência acumulada é de 3,19%.
O Fundo de Reserva é de R$ 265.376,90 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: 19D1329451

CRI Alta Vista Thermas Resort - Única

Integralização	28/08/2020
Vencimento	20/05/2025
Remuneração	IGP-M + 10 % a.a
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Alta Vista Thermas Resort localizado em Caldas Novas - GO. 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 SPEs; 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 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 CRI.

A operação possui um total de 2.873 frações.
A inadimplência acumulada é de 0,94%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.008.129,91 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: 19H0167424

CRI Aquan Prime– Sênior e Subordinada

Integralização	06/09/2021
Vencimento	20/08/2029
Remuneração	IPCA + 10 % a.a IPCA + 16,65 % a.a
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Aquan Prime Resort localizado em Foz do Iguaçu - PR. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Coobrigação; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras e (vii) Fundo de Juros. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis acrescido do fluxo livre do shopping vs PMT do CRI e de no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 6.214 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,63%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.282.574,65 (múltiplo de 3 PMTs).

IF: [Sr.] 21F0953750 [Sub.] 21F0953751

CRI Araguaína Park – Sênior e Subordinada

Integralização	26/08/2021
Vencimento	20/08/2036
Remuneração	IPCA + 7,50 % a.a IPCA + 11,50 % a.a
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades dos loteamentos Cidade Nova em Balsas-MA e Lagoa Sul em Araguaína-TO e nos contratos de locação do Shopping Araguaína. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros de vendas dos loteamentos Cidade Nova e Lago Azul; ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis referentes aos contratos de locação do Shopping Araguaína; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de SPEs e do Shopping e iv. Fiança dos sócios PF e PJ. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis acrescido do fluxo libre do shopping vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 4.123 lotes.
A inadimplência acumulada é de 4,14%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.101.716,33 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: [Sr.] 21H0853779; 21H0853781 [Sub.] 21H0853780; 21H0853789

CRI Barretos Country – Sênior e Subordinada

Integralização	18/12/2020
Vencimento	20/12/2025 20/12/2027
Remuneração	IGP-M + 10,47 % a.a IGP-M + 16,00 % a.a
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Barretos Country localizado em Barretos - SP. 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 SPEs; 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 CRI.

A operação possui um total de 3.068 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,62%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.939.745,35 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: [Sr.] 20L0483915; 20L0483929; 20L0483919 [Sub.] 20L0483914; 20L0483917; 20L0483921

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI Belle Ville – Sênior

Integralização	16/03/2020
Vencimento	20/02/2030
Remuneração	IPCA + 8,00% a.a.
Rating	BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do Loteamento Jardim Belle Ville localizados em Taubaté – SP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança e Coobrigação; iii. Fundo de Obras iv. Fundo de Reserva, de despesa e distrato equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 80% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 938 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,01%.
O Fundo de Reserva é de R$ 684.185,72 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: 20B0816413; 20B0817014; 20B0817015

CRI Bewiki - Única

Integralização	20/08/2021
Vencimento	20/08/2031
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada em (i) contrato de locação atípico e (ii) Debenture emitida pelo empreendedor, localizado em Florianópolis - SC. As garantias da operação são: i. Alienação Fiduciária de todas as unidades do projeto ii. Cessão Fiduciária dos aluguéis; iii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iv. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 250% vs o saldo devedor dos CRI.

IF: 21H0850158

CRI Brasil Parques – Sênior e Subordinada

Integralização	20/08/2021
Vencimento	20/08/2026
Remuneração	IPCA + 9,25% a.a. IPCA + 10,50% a.a.
Rating	-

GRAMADO PARKS
PARQUES TEMÁTICOS · RESORTS

A operação é lastreada nas receitas dos parques de diversão Snowland e Acquamotion em Gramado-RS, Acquaventura em Carneiros-PE e Acquaventura 2 em Praia do Forte-BA e das rodas gigantes Rio Star em Rio de Janeiro-RJ, Salvador-BA e Foz Star em Foz do Iguaçu-PR. As garantias da operação são: i. Fiança de PJs; ii. Cessão Fiduciária de 100% da receita; iii. Alienação Fiduciária das Ações da Devedora e iv. Alienação Fiduciária dos Imóveis. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI até o 6º mês, 250% até o 24º mês e 150% a partir do 25º mês. E de no mínimo 150% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

IFs: [Sr.] 21H0769214; 21H0769217 [Sub.] 21H0769216; 21H0769218

CRI Búzios Beach - Sênior e Subordinada

Integralização	01/10/2018
Vencimento	20/03/2026
Remuneração	IPCA + 9,50% a.a. IPCA + 14,50% a.a.
Rating	BB- B+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Búzios Beach Resort, localizado em Búzios - RJ. 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 três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de Aquisição das Unidades. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 100% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 100% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 2.100 frações.
A inadimplência acumulada é de 15,23%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.284.600,59 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 21B0656297 [Sub.] 21B0656306

CRI Carvalho Hosken - Única

Integralização	08/10/2021
Vencimento	15/06/2027
Remuneração	CDI + 7,00% a.a
Rating	-

CARVALHO HOSKEN S/A

A operação é lastreada em uma CCB emitida pela incorporadora Carvalho Hosken. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária de direitos creditórios; ii. Alienação Fiduciária de Imóveis / Terrenos – 1,8x (considerando valor de venda forçada) ou 2,4x (considerando valor de venda a mercado) o valor da dívida em garantia real; iii. Fundo de Reserva: 100% da maior parcela de juros da CCB; v. Fundo de Despesas; vi. Aval do Controlador; e vii. Fluxo de aluguéis em garantia.

IFs: 20F0692684

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI Cemara II – Sênior

Integralização	16/03/2020
Vencimento	20/06/2032
Remuneração	IPCA + 9,70% a.a
Rating	BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes dos empreendimentos Jardim Bela Vista, Parque Petrópolis localizados em Várzea Paulista e Hortolândia - SP. 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 SPEs; 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 CRI.

A operação possui um total de 865 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,93%.
O Fundo de Reserva é de R$ 989.151,56 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: 19L0882681; 19L0882694; 19L0882701; 19L0882700

Cemara III – Sênior e Subordinada

Integralização	29/12/2019
Vencimento	20/11/2033
Remuneração	IPCA + 8,25% a.a IPCA + 12,42% a.a
Rating	BBB BB

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes dos empreendimentos Jardim Piazza Itália, Residencial Vila Lobos, Parque Bellaville, Jardim Girassol, Jardim Pau Brasil e Jardim dos Pinheiros localizados em Piracicaba, São José do Rio Preto, Hortolândia, Mirassol, São José do Rio Preto, Hortolândia e Americana - SP. 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 SPEs; 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 110% 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 CRI.

A operação possui um total de 4.217 lotes.
A inadimplência acumulada é de 4,35%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.352.001,29 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 20L0483144; [Sub.] 20L0483145

CRI Circuito de Compras – Sênior e Mezanino

Integralização	07/08/2020
Vencimento	20/06/2025
Remuneração	IPCA + 8,00 % a.a. IPCA + 16,00 % a.a.
Rating	BB- B+

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.
Esta operação, diferente das demais, além da venda de unidades que já estão gerando recebíveis durante a obra, contará também, após a entrega do shopping (prevista para Novembro/21), com a cessão de recebíveis de aluguel das lojas além do pagamento de luvas pela concessão do estacionamento (estimada em R$ 100 Milhões). Durante todo o período de obras a operação conta ainda com um Fundo de Reserva equivalente a 16 meses de juros. Em 21/12/2020 foi decidido em assembleia pela alteração do indexador da operação de IGP-M para IPCA.

A operação possui um total de 4.000 boxes e 1.325 lojas.
A inadimplência acumulada é de 4,20%.
O Fundo de Aplicação é de R$ 5.636.683,76.

IFs: [Sr.] 20G0684774; 20G0684775; 20G0684776; 20G0684778; 20G0684779 [Mez.] 20G0684823; 20G0684828

CRI Eco Resort – Sênior e Subordinada

Integralização	06/08/2021
Vencimento	20/07/2029
Remuneração	IPCA + 9,50 % a.a. IPCA + 14,50 % a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Praias do Lago, 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 do imóvel objeto da matrícula 70.455, pertencente à Eldorado Empreendimentos Turísticos LTDA e v. Hipoteca do Empreendimento.. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 105% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI até o 12º mês e de 110% a partir do 13º mês. E de no mínimo 105% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI CRI até o 12º mês e de 110% a partir do 13º mês.

A operação possui um total de 8.723 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,50%.
Fundo de Reserva de R$ 4.124.791,81 (múltiplo de 2 PMTs).

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

CRI EDA – Sênior

Integralização	01/11/2019
Vencimento	20/09/2027
Remuneração	IGP-M + 10,00% a.a.
Rating	B-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Encontro das Águas, 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 ações da cedente e estoque do empreendimento iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de Despesa. 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.

A operação possui um total de 6.016 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,02%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.323.627,00 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: 19J0713614, 19J0713616

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI Eldorado Minas– Sênior e Subordinada

Integralização	26/03/2021
Vencimento	20/04/2031
Remuneração	IPCA + 9,00 % a.a IPCA + 15,67 % a.a
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Residencial Vitória e Residencial Maura Corrêa localizados em Unaí – MG e Vazante– MG. 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 CRI.

A operação possui um total de 1.106 lotes.
A inadimplência acumulada é de 3,89%.
O Fundo de Reserva é de R$ 399.721,24 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 21C0678164; [Sub.] 21C0678189

CRI Fix Laguna – Sênior e Subordinada

Integralização	18/03/2021
Vencimento	20/03/2031
Remuneração	IPCA + 9,15 % a.a. IPCA + 11,00 % a.a.
Rating	BB+ B+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes Loteamento Residencial Laguna I e II localizados em Porto Nacional - TO. 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 SPEs; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com a razão de no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 3.305 lotes.
A inadimplência acumulada é de 5,25%.
O Fundo de Reserva é de R$ 432.953,03 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: [Sr.] 21C0529621 [Sub.] 21C0529641

CRI GJP - Única

Integralização	21/01/2022
Vencimento	24/12/2031
Remuneração	CDI + 4,2% % a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma CCB emitida pela GJP Administradora de Hotéis com garantia na carteira de recebíveis futuras de dois terrenos localizados em Foz do Iguaçu - PR e Maceió - AL. Conforme laudo de avaliação independente, estes terrenos estão avaliados em R$ 103 mm para uma emissão do CRI de R$ 51,2 mm (LTV de aprox. 50%). A garantia da operação é a Alienação Fiduciária dos terrenos citados anteriormente.

IF: 19L0853159

CRI Golden Laghetto – Sênior e Subordinada

Integralização	23/03/2018
Vencimento	15/05/2025
Remuneração	IPCA + 10% a.a. IPCA+13,34% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do resort Golden Laghetto, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; iv. Fundo de Reserva com valor aproximado referente as 2 próximas PMTs dos CRI; v. Fundo de obra; vi. Hipoteca do Empreendimento; e vii. Fundo hipotecário. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 8.625 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,27%.
O Fundo de Reserva é de R$ 9.160.733,54 (múltiplo de 6,3 PMTs).

IFs:[Sr.] 21I0183215 [Sub.] 21I0183216.

CRI GPK – Sênior e Subordinada

Integralização	25/08/2020
Vencimento	20/07/2025
Remuneração	IPCA + 8,50 % a.a. IPCA + 11,50 % a.a.
Rating	BBB+ BB

GRAMADO PARKS
PARQUES TEMÁTICOS · RESORTS

A operação tem como risco primário uma debenture emitida pela Gramado Parks com garantia na carteira de recebíveis de todos os empreendimentos detidos pela empresa. As garantias da operação são: i. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; ii. Aval da Brasil Parques SA; iii. Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e das vendas futuras dos Empreendimentos/Projetos da Contratante que até a data da integralização da Operação não emitiram CRI; iv. Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos Empreendimentos que levantarem recursos via CRI, tais como Gramado BV, Gramado Termas Resort, Gramado Buona Vitta e outros que vierem a fazer futuras captações, bem como o excedente mensal do empreendimento Gramado Exclusive; e v. Alienação Fiduciária das Ações da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S A e dos Empreendimentos que constituírem Garantia das Operações.

O Fundo de Juros é de R$ 2.936.054,65.

IFs: [Sr.] 20H0225976; 20H0225977; 20H0225978; 20H0225979 [Sub.] 20H0225980; 20H0225981; 20H0225982; 20H0225983

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI GPK II - Sênior

Integralização	09/07/2021
Vencimento	20/07/2026
Remuneração	IPCA + 10,0 % a.a.
Rating	BBB

GRAMADO PARKS
PARQUES TEMÁTICOS · RESORTS

A operação tem como risco primário uma debenture emitida pela Gramado Parks com garantia no excedente da carteira de recebíveis de todos os empreendimentos detidos pela empresa. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e das vendas futuras dos Empreendimentos e projetos da Cedente que até a data da integralização da Operação não emitiram CRI; ii. Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos Empreendimentos que levantarem recursos via CRI, tais como Gramado BV, Gramado Termas Resort, Gramado Buona Vitta, Aquan Prime, e outros que vierem a fazer futuras captações, bem como o excedente mensal do empreendimento Gramado Exclusive; e iii. Alienação Fiduciária das Ações da Cedente e dos Empreendimentos que constituírem Garantias das Operações.

O Fundo de Juros é de R$ 12.534.770,67

IFs: 21G0064620; 21G0064621

CRI Gramado Dilly - Única

Integralização	31/03/2020
Vencimento	20/09/2027
Remuneração	IPCA + 10,00 % a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades de Gramado Dilly Resort, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; do Estacionamento do empreendimento e das operações do hotel ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. A quitação dos contratos lastro será repassado ao CRI sob a forma de amortização extraordinária 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 135% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 1.649 frações.
A inadimplência acumulada é de 5,75%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.732.580,78 (múltiplo de 3,2 PMTs).

IF: 20A0811991

CRI Gramado Parks – Sênior e Subordinada

Integralização	30/11/2018
Vencimento	20/03/2023
Remuneração	IPCA + 12,00% a.a./ IPCA + 17,35% a.a.
Rating	A- BBB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Gramado BV Resort, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Aval e coobrigação das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; 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 125% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 125% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 3.759 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,78%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.471.125,32 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 18K1268843; 18K1268856; 18K1268861; [Sub.] 18K1268854; 18K1268857; 18K1268860; 18K1268862

CRI Gran Viver II – Sênior e Subordinada

Integralização	08/11/2021
Vencimento	20/10/2032
Remuneração	IPCA + 11% a.a. IPCA + 15,20% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos empreendimentos da loteadora Gran Viver. Nesta operação, a garantia da operação são: i. Alienação Fiduciária de 100% das ações da Gran Viver Urbanismo S.A.; ii. Fundo de Liquidez; e iii. Fundo de Reserva.

IF: [Sr.] 21J0989453 [Sub.] 21J0989842

CRI Grupo Cem II – Sênior, Mezanino e Subordinada

Integralização	29/06/2020
Vencimento	20/05/2030
Remuneração	IPCA + 7,50 % a.a. IPCA + 10,50 % a.a. IPCA + 14,50 % a.a.
Rating	A- BBB- BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes de 32 empreendimentos do Grupo Cem, localizados nos estados de São Paulo e Mato Grosso. 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 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.
Em Novembro CRI Grupo CEM II realizou o pré-pagamento do CRI Grupo CEM I e assim a partir de Dezembro contará com as garantias que estavam cedidas para esta primeira operação. Teremos assim uma melhora nas razões de garantias em relação ao valor atual e estimamos que estas voltarão a estar enquadradas.

A operação possui um total de 12.044 lotes.
A inadimplência acumulada é de 1,65%.
O Fundo de Reserva é de R$ 3.492.383,30 (múltiplo de 2 PMTs).
IFs: [Sr.] 20D1003071; 20D1003072. [Mez.] 20D1003076; 20D1003079 [Sub.] 20D1003081

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI GVI – Sênior e Subordinada

Integralização	25/06/2021
Vencimento	20/06/2028
Remuneração	IPCA + 9,50 % a.a./ IPCA + 14,50 % a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Gramado Buona Vitta Resort SPA, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iii. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e iv. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% 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 CRI.

A operação possui um total de 9.997 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,94%.
O Fundo de Reserva é de R$ 10.300.029,37 (múltiplo de 3,9 PMTs).

IFs: [Sr.] 21F0950048; 21F0950049; 21F0950051 [Sub] 21F0950050

CRI Itaperapuã – Sênior

Integralização	25/06/2021
Vencimento	20/06/2027
Remuneração	IPCA + 11,50 % a.a.
Rating	BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Encantos de Itaperapuã, localizado em Porto Seguro - BA. 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 SPE; e iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI. 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 CRI.

A operação possui um total de 1.248 frações.
A inadimplência acumulada é de 9,1%
O Fundo de Reserva é de R354.694,28 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 20L0592423;

CRI Heritage Tower – Sênior e Subordinada

Integralização	08/10/2021
Vencimento	20/05/2025
Remuneração	IPCA + 10,00 % a.a./ IPCA + 14,375 % a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das salas comerciais do empreendimento Heritage Tower, localizado em Rondonópolis - MT. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iii. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e iv. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% entre a soma do valor presente dos recebíveis e 50% do valor total das unidades em estoque vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 177 unidades.
A inadimplência acumulada é de 0,13%.
O Fundo de Reserva é de R$ 380.590,56 (múltiplo de 3 PMTs).

IFs: [Sr.] 21I0887723 [Sub] 21I0888511

CRI Hope – Sênior e Subordinada

Integralização	01/09/2021
Vencimento	20/02/2034
Remuneração	IPCA + 9,00 % a.a./ IPCA + 12,34 % a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debenture com garantia na carteira de recebíveis dos empreendimentos de hóteis Wish Serrano em Gramado/RS, Wish Foz em Foz do Iguaçu/PR,Wish Bahia em Salvador/BA,Wish Natal em Natal/RN e Maruipiara em Porto de Galinhas/PE, Prodigy Santos Dumont no Rio de Janeiro/RJ, Linx Galeão no Rio de Janeiro/RJ, Prodigy Gramado em Gramado/RS e Linx Confins em Belo Horizonte/MG. As garantias da operação são: i. Alienação Fiduciária das quotas da Devedora; ii. Cessão Fiduciária de 100% da receita dos Empreendimentos da Devedora; iii. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI e iv. Fundo de Juros com volume suficiente para arcar com os juros dos primeiros 28 meses da Operação. Na cota subordinada, além da remuneração de IPCA + 12,34% a.a., existe um prêmio de equity pela performance dos ativos.

Os imóveis que garantem a operação tem valor de avaliação de R$ 700 Milhões e potencial de VGV com projetos de multipropriedade de R$ 3,8 Bilhões.

O Fundo de Reserva é de R$ 4.218.540,02 (múltiplo de 1,7 PMTs).

IFs: [Sr.] 21H1029300; 21H1029307; 21H1029309; 21H1029311 [Sub] 21H1029302; 21H1029308; 21H1029310; 21H1029315

CRI Loteamentos Goiás – Mezanino

Integralização	23/06/2020
Vencimento	20/12/2032
Remuneração	IGP-M + 13,00 % a.a.
Rating	B

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 dos 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 105% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 5.204 lotes.
A inadimplência acumulada é de 4,08%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.387.447,50 (múltiplo de 1,3 PMTs).

IFs: 20F0736289; 20F0736290

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI Loteamento Morada Verde – Sênior e Subordinada

Integralização	04/11/2019
Vencimento	20/07/2030
Remuneração	IPCA + 10,00 % a.a. IPCA + 16,25 % a.a.
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades do loteamento Morada Verde 2, localizado em Caruaru - PE. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança dos sócios pessoa física do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Quotas da contratante; iv. Coobrigação da Contratante para pagar as despesas recorrentes mensais e anuais dos prestadores de serviço da operação. V. Fundo de obras no valor remanescente das obras do empreendimento. 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.

A operação possui um total de 261 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,70%.
O Fundo de Reserva é de R$ 105.173,51 (múltiplo de 1,9 PMTs).

IFs: 20F0638988; 20F0638993

CRI Loteamento NG30 – Sênior e Subordinada

Integralização	30/08/2021
Vencimento	20/09/2031
Remuneração	IPCA + 10,00 % a.a. IPCA + 15,00 % a.a.
Rating	BBB BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades dos loteamentos Residencial Eldorado Park I e II, localizados em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Fiança dos sócios pessoas jurídicas dos Empreendimentos; ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis referentes dos créditos atuais e de vendas futuras e iii. Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente. 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.

A operação possui um total de 1.812 lotes.
A inadimplência acumulada é de 3,67%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.432.922,26 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 21H0921848; 21H0921851; 21H0921853 [Sub.] 21H0921850; 21H0921852; 21H0921854

CRI LR Loteamento – Sênior e Subordinada

Integralização	22/06/2021
Vencimento	20/06/2031
Remuneração	IGP-M + 9,00 % a.a. IGP-M + 14,00 % a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades dos loteamentos Portal do Cariri e Várzea da Jurema, localizado em Pocinhos – PB e Patos – PB. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança dos sócios pessoa física do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Quotas da contratante; iv. Alienação Fiduciária de um Imóvel localizado na Várzea da Jurema avaliado em R$ 2,85 mm. V. Fundo de obras no valor remanescente das obras do empreendimento. 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.

A operação possui um total de 757 lotes.
A inadimplência acumulada é de 3,15%.
O Fundo de Reserva é de R$ 198.877,41 (múltiplo de 2,4 PMTs).

IFs: [Sr.] 21F0190223; [Sub.] 21F0190224

CRI Olímpia Park Resort - Sênior e Subordinada

Integralização	21/02/2020
Vencimento	20/02/2026
Remuneração	IPCA + 8,00 % a.a IPCA + 13,00 % a.a.
Rating	A- BBB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Olímpia Park Resort, 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 quotas da SPE; 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 CRI.

A operação possui um total de 11.886 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,25%
O Fundo de Reserva é de R$ 1.827.821,36 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 20A0813348; [Sub.] 20A0813344

CRI OP – Sênior e Subordinada

Integralização	20/07/2021
Vencimento	20/01/2029
Remuneração	IPCA + 9,0 % a.a. IPCA + 15,67 % a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Ondas Praia Resort, localizado em Porto Seguro - BA. 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 despesa de R$ 5,18 mm. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI durante os doze primeiros meses e posteriormente 115% e de no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI durante os doze primeiros meses e posteriormente 115%.

A operação possui um total de 12.584 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,45%.
O Fundo de Reserva é de R$ 7.425.905,75 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 21G0511750; [Sub.] 21G0511751

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI Quatto Atlantis – Sênior e Subordinada

Integralização	01/03/2021
Vencimento	20/02/2031
Remuneração	INPC + 8,00 % a.a. INPC + 12,00 % a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes dos Loteamentos Monte Líbano I ,Monte Líbano II e Condomínio Almaclara localizados em Sorriso - MT. 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 Registro. 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.

A operação possui um total de 815 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,39%.
O Fundo de Reserva é de R$ 910.630,03 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: [Sr.] 21B0718274 ; [Sub.] 21B0718276

CRI Recanto das Flores – Sênior e Subordinada

Integralização	14/08/2020
Vencimento	20/08/2029
Remuneração	IPCA + 8,50 % a.a. IPCA + 13,00 % a.a.
Rating	BB+ BB-

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 CRI.

A operação possui um total de 1.669 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,50%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.206.495,00 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 20F0851401; 20F0851403; 20F0851404 [Sub.] 20F0851406; 20F0851408; 20F0851409; 20F0851410

CRI Resort do Lago IV – Sênior e Subordinada

Integralização	03/05/2021
Vencimento	20/06/2029
Remuneração	IPCA + 10,15 % a.a. IPCA + 14,00 % a.a.
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada na antecipação da carteira de recebíveis e vendas futuras advindas do Resort do Lago – Caldas Novas / GO. As garantias da operação são: i. Coobrigação da Devedora pelo pagamento dos recebíveis do empreendimento; ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis do Empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente iv. Índice de cobertura mínimo: 115%; v. Razão de Garantia do Saldo Devedor: 115%; vi. Fundo de reserva no valor de 2 PMTs; e vii. Fundo de Obras.

A operação possui um total de 7.334 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,68%.
Fundo de Reserva é de R$ 2.051.372,80 (múltiplo de 2 PMTs)

IFs: [Sr.] 21D0805847; [Sub.] 21D0805849

CRI Resort do Lago Park – Sênior

Integralização	21/02/2020
Vencimento	20/02/2029
Remuneração	IGP-M + 13,00 % a.a.
Rating	BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Resort Do Lago Park, 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 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 CRI.

A operação possui um total de 11.219 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,26%.
Fundo de Reserva é de R$ 939.682,53 (múltiplo de 0,6 PMTs)

IFs: 19L0882495; 19L0882537

CRI Servic - Única

Integralização	24/07/2019
Vencimento	20/09/2026
Remuneração	IPCA + 10,00 % a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do Loteamento Jardim das Flores, localizado no Castanhal - PA. 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 das SPEs; iv. Fundo de Reserva, Fundo de Juros e Fundo de Despesa.

IFs: 21E0823441

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI Shopping Ingleses – Sênior e Subordinada

Integralização	04/10/2021
Vencimento	20/09/2031
Remuneração	IPCA + 10 % a.a IPCA + 17,5 % a.a
Rating	-

A operação é lastreada na antecipação da carteira de recebíveis e vendas futuras advindas do Ingleses Beach Square e das receitas geradas pelo Shopping Center pertencente ao Complexo Ingleses Beach Square localizados em Florianópolis – SC. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária de Imóvel Joaçaba; iv. Alienação Fiduciária do Shopping Ingleses Beach Square; v. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI; e vi. 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 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 5.122 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,04%.
Fundo de Reserva é de R$ 1.428.274,27 (múltiplo de 2 PMTs)

IF: [Sr.] 21I0663725 ; [Sub.] 21I0663726

CRI Solar das Águas – Sênior e Subordinada

Integralização	20/03/2020
Vencimento	20/11/2025
Remuneração	IPCA + 9,50 % a.a. IPCA + 16,64 % a.a.
Rating	BB+ BB-

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 100% 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 CRI.

A operação possui um total de 15.866 frações.
A inadimplência acumulada é de 5,33%.
O Fundo de Reserva é de R$ 7.694.386,54(múltiplo de 4,6 PMTs).

IFs: [Sr.] 19K1139241; 19K1139242; 19K1139243; [Sub.] 19K1139247; 19K1139248

CRI Solar Pedra – Sênior e Subordinada

Integralização	13/09/2019
Vencimento	20/09/2028
Remuneração	IPCA + 10 % a.a. IPCA + 12,50% a.a.
Rating	-

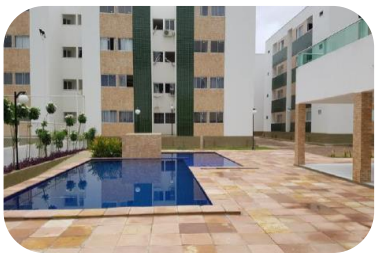
A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Solar Pedra da Ilha, localizado em Penha - SC. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento e coobrigação da cedente; iii. 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 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 2.542 frações.
A inadimplência acumulada é de 5,87%.
O Fundo de Reserva é de R$ 937.960,12 (múltiplo de 3,9 PMTs).

IF: [Sr.] 21I0142406; 21I0142394 [Sub.] 21I0142395; 21I0142421

CRI Solaris Sul – Sênior e Subordinada

Integralização	18/05/2021
Vencimento	20/04/2028
Remuneração	IGP-M + 10,00 % a.a. IGP-M + 15,00 % a.a.
Rating	A- BB-



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades residenciais dos empreendimentos Solaris Flowers e Solaris Sul localizados em Teresina - PI. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança dos sócios pessoa física do Empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Participações Societárias da Contratante; iv. Registro do Contrato de Cessão da Operação do Solaris Sul - PI; v. Alienação Fiduciária de um terreno em Timon - MA;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.

A operação possui um total de 336 unidades.
A inadimplência acumulada é de 9,79%.
O Fundo de Reserva é de R$ 313.154,17 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: [Sr.] 21E0537591; 21E0537593; [Sub.] 21E0537594

CRI Thermas São Pedro – Sênior e Subordinada

Integralização	28/10/2021
Vencimento	20/04/2029 20/04/2032
Remuneração	IPCA + 10,00 % a.a. IPCA + 17,50 % a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Thermas de São Pedro, localizado em São Pedro - 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 três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% 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 CRI.

A operação possui um total de 16.777 frações[7] (Fase I; 7.633 / Fase II:9.144) .
A inadimplência acumulada é de 3,85%.
O Fundo de Reserva é de R$ 3.408.573,47 (múltiplo de 2 PMTs)

IFs: [Sr] 21J0856192; [Sub] 21J0856224

[7]As informações de venda e obra são referentes a Fase I. A Fase II ainda não foi lançada e nem comercializada.

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI Termas Resort – Sênior, Mezanino e Subordinada

Integralização	25/09/2020
Vencimento	20/01/2026
Remuneração	IPCA + 10,00 % a.a. IPCA + 12,00 % a.a. IPCA + 15,80 % a.a.
Rating	BBB+ BBB- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Gramado Termas Resort localizado em Gramado - RS. 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 e iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI;. 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.

A operação possui um total de 7.449 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,42%.
O Fundo de Reserva é de R$ 6.867.478,73 (múltiplo de 2 PMTs)

IFs: [Sr.] 20G0661474; [Mez.] 20G0661481; 20G0661482; [Sub.] 20G0661483

CRI Terra Nova – Sênior e Subordinada

Integralização	04/11/2019
Vencimento	20/12/2029
Remuneração	IPCA + 9,00 % a.a. IPCA + 16,00 % a.a.
Rating	BBB- BB

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do Loteamento Terra Nova Bosque, Terra Nova Amapá e Terra Nova Solaris, localizados no Macapá - AP. 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 das SPEs; iv. Fundo de Reserva, de despesa e distrato equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI. 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.

A operação possui um total de 5.669 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,06%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.124.124,14 (múltiplo de 2 PMTs)

IFs: [Sr] 19L0883469; [Sub] 19L0883757

CRI Top Park Bahia – Sênior

Integralização	29/12/2020
Vencimento	20/11/2032
Remuneração	IPCA + 9,50 % a.a.
Rating	BBB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes dos empreendimentos Top Park Itabuna I e II, Novo Horizonte, São Francisco localizado em Itabuna – BA, Alagoinhas – BA, Bom Jesus da Lapa – BA. 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 e iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI;. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 4.174 lotes.
A inadimplência acumulada é de 15,30%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.136.837,36 (múltiplo de 2 PMTs)

IF: 20I0622245

CRI União do Lago– Sênior e Subordinada

Integralização	19/08/2021
Vencimento	20/11/2031
Remuneração	IPCA + 8,25 % a.a. IPCA + 12,08 % a.a.
Rating	BBB+ BB

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Parque dos Girassóis, localizado em Campo Novo do Parecis - MT. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos da comercialização das unidades; ii. Alienação Fiduciária da totalidade das quotas da desenvolvedora do Empreendimento e iii. Fiança, a ser prestada pelos sócios pessoas físicas da desenvolvedora do Empreendimento. 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 CRI.

A operação possui um total de 1.383 lotes.
A inadimplência acumulada é de 8,68%.
O Fundo de Reserva é de R$ 654.422,67 (múltiplo de 2 PMTs)

IFs: [Sr.] 21A0796001; [Sub.] 21A0796002

CRI Unique Medical Center – Sênior e Subordinada

Integralização	05/11/2021
Vencimento	20/05/2025
Remuneração	IPCA + 8,50 % a.a./ IPCA + 10,17 % a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das salas comerciais voltadas para a área da saúde do empreendimento Unique Medical Center, localizado em Maringá - PR. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança, constituída pelos sócios pessoas jurídicas da Cedente; iii. Seguro de risco de engenharia; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e iv. Fundo de obra; v. Alienação Fiduciária da totalidade das quotas emitidas pela Cedente; e vi. Alienação Fiduciára do Empreendimento. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% entre a soma do valor presente dos recebíveis e 70% do valor total das unidades em estoque vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 269 unidades.
A inadimplência acumulada é de 0,13%.
O Fundo de Reserva é de R$ 126.189,74 (múltiplo de 2 PMTs)

IFs: [Sr.] 21J0764386 [Sub] 21J0764804

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI Urbanes Santa Maria – Sênior e Subordinada

Integralização	20/04/2021
Vencimento	20/07/2026
Remuneração	IPCA + 9,00 % a.a. IPCA + 11,00 % a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes dos empreendimentos Alberto Schonz, Bauhaus e cidade universitária localizados em Santa Maria - RS. As garantias da operação são: i. Fiança dos sócios pessoas físicas; ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis e vendas futuras do empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das unidades do empreendimento Bauhaus; iv. Alienação fiduciária da matrícula mãe dos empreendimentos Cidade Universitária e Schons; v. Fundo de reserva (2 PMTs); e vi. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 1.059 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,01%.
O Fundo de Reserva é de R$ 725.708,24 (múltiplo de 2,1 PMTs).

IFs: [Sr.] 21D0503168; 21D0503170 J; [Sub.] 21D0503169; 21D0503171

CRI WAM Holding – Sênior e Subordinada

Integralização	18/12/2020
Vencimento	20/12/2025 20/12/2027
Remuneração	IPCA + 8,56 % a.a. IPCA + 12,56 % a.a.
Rating	-

WAM GROUP

A operação tem como risco primário uma debenture emitida pela WAM com garantia na carteira de recebíveis dos empreendimentos Pousada Lá-Bas e nos excedentes mensais dos empreendimentos Praias do Lago, Alta Vista Thermas Park, Golden Gramado, Chatêau du Golden, Ondas Praias Resort e Thermas São Pedro localizados em Campos do Jordão – SP, Caldas Novas – GO, Gramado – RS, Porto Seguro – BA e São Pedro – SP. As garantias da operação são: i. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; ii. Fiança jurídica de todas empresas do grupo WAM; iii. Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento Lá-Bas; iv. Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos demais Empreendimentos citados anteriormente; v. Alienação Fiduciária das Ações da da WAM Comercialização, WAM Incorporação, WAM Fidelidade, WAM Hotéis e Resort e WPA Gestão.

IFs: [Sr.] 20L0504499; [Sub.] 20L0505084

CRI Wyndham – Sênior e Subordinada

Integralização	08/12/2021
Vencimento	20/07/2024 20/07/2024
Remuneração	IPCA + 9,47 % a.a. IPCA + 17,50 % a.a.
Rating	BB B

GR GROUP

A operação é lastreada nos contratos de direito de uso das unidades dos empreendimentos Pratagy Beach Hotel, Laghetto Allegro Pedras Altas, Hotel Vila do Mar e Condomínio Golden Foz Residence Service. 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. 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.

A inadimplência acumulada é de 6,44%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.158.801,31 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 20H0206725; 20H0206726 [Sub.] 20H0206729

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

FIIs – Fundos de Investimento Imobiliário

HCST11 – Hectare Desenvolvimento Student Housing

1ª Integralização	03/11/2020
Saldo Investido	R$ 19,77 mm
Concentração (% Fundo)	0,81%

O Hectare Desenvolvimento Student Housing FII tem por objetivo aplicar seus recursos no desenvolvimento e posterior operação, com foco em renda, de empreendimentos de moradia estudantil em regiões localizadas próximo à universidades e que possuam mercado imobiliário ativo. No mês de novembro, o Fundo teve suas cotas listadas na B3, e iniciou as negociações no mercado secundário sob o ticker HCST11

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=262344&cvm=true

HCHG11 – Hectare Recebíveis High Grade

1ª Integralização	04/02/2021
Saldo Investido	R$ 85,98 mm
Concentração (% Fundo)	3,54%

O Hectare Recebivéis High Grade tem como objetivo a alocação de recursos em operações de renda fixa consideradas high grade, preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), e buscando um retorno superior a inflação + 6,00% a.a. O Fundo teve início via Oferta ICVM 476 e teve suas cotas listadas no mês de fevereiro/2021.

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=259357&cvm=true

HREC11 – Hedge Recebíveis Imobiliários

1ª Integralização	29/06/2021
Saldo Investido	R$ 19,2 mm
Concentração (% Fundo)	0,79%

O fundo Hedge Recebpiveis Imobiliários tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme sua política de investimentos, preponderantemente pelo investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=265010&cvm=true

IC Loteamentos & Recebíveis

1ª Integralização	26/04/2021
Saldo Investido	R$ 20,11 mm
Concentração (% Fundo)	0,83%

O IC Loteamentos e Recebíveis FII tem como objetivo o desenvolvimento de loteamentos residenciais e comerciais, voltados para classe média e baixa. Adicionalmente, possui a estratégia de alocar seu caixa, que será futuramente utilizado no desenvolvimento de seus equities, em CRIs adquiridos no mercado secundário. A principal região de atuação do fundo é no Estado de São Paulo

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=267029&cvm=true

XBXO11 - RCAP 1810 FII

1ª Integralização	26/07/2021
Saldo Investido	R$ 231 mm
Concentração (% Fundo)	9,52%

Em julho adquirimos uma participação no Shopping Centro Popular Nova Feira da Madrugada, através da subscrição de cotas do FII RCAP 1810. Localizado no Brás em São Paulo, este Shopping Center tem como foco atender comerciantes de todo o Brasil que vem a região para comprar mercadorias para abastecer as suas lojas. Em relatórios gerenciais anteriores do HCTR11 e nos *podcasts* Papo Concreto abordamos em diversas ocasiões este ativo pela denominação Circuito de Compras, pois temos em carteira o CRI que financia a sua construção. Por conta do investimento neste CRI conhecemos em detalhe este empreendimento e por isso identificamos a oportunidade de compra desta participação. O Brás é uma das maiores regiões de comércio popular do Brasil. Segundo associações dos lojistas hoje são quase 5.000 lojas fragmentadas em 55 ruas, recebendo em média 300.000 pessoas por dia, com picos diários de 1 milhão de pessoas. O Shopping foi inaugurado em novembro/21 e tem ABL de 43.966 m², com 4.000 boxes, 1.240 lojas, 73 quiosques e 37 restaurantes. Além disso do ponto de vista logístico o Shopping tem vantagens como a localização na Av. do Estado (via mais relevante do bairro) e Linha Coral da CPTM, além de 2.400 vagas de carros, 315 vagas de ônibus e estação de transporte público dentro do próprio shopping. Acreditamos que estas características farão dele um ativo altamente irreplicável e portanto capaz de proporcionar ótimos resultados. Nas imagens abaixo fica claro que será o único shopping center dessas dimensões nas proximidades.

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=265957&cvm=true

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

HECTARE CE FII – HCTR11

Material de Divulgação | janeiro/2022

HECTARE CAPITAL

FIIs – Fundos de Investimento Imobiliáiro

RBHY11 – Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

1ª Integralização	29/12/2020
RBHY11	
Saldo Investido	R$ 53,04 mm
Concentração (% Fundo)	2,19%

RIO BRAVO

O fundo Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield – FII tem como objetivo proporcionar retorno acima do IMA-B por meio do investimento em ativos imobiliários de renda fixa, preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O fundo investe principalmente em ativos com risco crédito considerável (high yield).

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=264345&cvm=true

Serra Verde

1ª Integralização	19/08/2021
Saldo Investido	R$ 181,12 mm
Concentração (% Fundo)	7,47%

O FII Serra Verde é um fundo de investimento imobiliário que tem como objetivo o desenvolvimento de projetos de multipropriedade ao redor do país. Atualmente o Fundo conta com um portfólio de 23 projetos, dos quais 3 empreendimentos entregues, um parcialmente concluído, 3 com obras e/ou vendas iniciadas e mais 16 em fase de aprovação para serem lançados.

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=265797&cvm=true

Glossário

Duration: Prazo médio no qual o detentor de um título irá recuperar o investimento feito para a aquisição do papel.

Fundo de Obra: Fundo constituído para fazer frente ao saldo remanescente para a conclusão das obras do empreendimento.

Fundo de Reserva: Fundo constituído para fazer frente aos pagamentos das obrigações da operação em cenários de stress.

Marcação a Mercado: Precificação dos ativos pelo Custodiante que representa os preços de negociação atualizados (ativos líquidos) ou uma estimativa do preço justo pelo qual o ativo seria negociado no mercado (ativos ilíquidos como os CRIs que compõem as carteiras dos principais fiis de crédito).

Razão Fluxo Mensal: Recebimento do mês excluindo antecipações dividido pela PMT do mês seguinte .

Razão Fluxo Mensal Total: Recebimento do mês incluindo antecipações dividido pela PMT do mês seguinte.

Razão Saldo Devedor: Valor presente dos recebíveis elegíveis durante o prazo da operação dividido pelo saldo devedor líquido do Fundo de Reserva.

Razão Saldo Devedor Total: Valor presente de todos os recebíveis elegíveis cedidos a operação (durante o prazo da operação e após o prazo da operação) dividido pelo saldo devedor líquido do Fundo de Reserva.

Recebíveis Elegíveis: Recebíveis de contratos de compra e venda sem nenhuma parcela em atraso por mais de 120 dias, ser oriundo do respectivo Empreendimento Imobiliário e ter respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 4.591. Os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais, os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente e uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais.

Vendas Líquidas: Saldo de vendas no mês descontadas da somatória de distratos no mês.

Material meramente informativo destinado a cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos