

RELATÓRIO GERENCIAL

Fevereiro, 2022

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

HECTARE
CAPITAL

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Fevereiro/2022



Comentários do Gestor

O *dividend yield* apresentado pelo Fundo em fevereiro foi de 0,91% (11,42% a.a.) com base no valor da cota a mercado de fechamento do mês, resultado de um dividendo de R\$ 0,80 por cota (vide DRE gerencial abaixo).

O Fundo permanece totalmente alocado, encerrando o mês com 1,0% em caixa. Sua carteira de CRIs possui ativos de alta qualidade rodando a uma taxa média ponderada anual de 6,40% e se encontra 100% atrelada ao IPCA. Embora a inflação medida por este indicador tenha tido alta de 1,01% em fevereiro, a componente de correção monetária do resultado do Fundo no mês continua em trajetória de queda por ser influenciada majoritariamente pelos meses anteriores, fato que persistirá ainda no mês de março.

Em fevereiro, foi adquirida uma nova operação no mercado primário, utilizando parte do caixa proveniente das amortizações dos outros papéis, a saber:

- CRI Urbanes Santa Maria – Cota Sênior, lastreado pelas carteiras de recebíveis atuais e futuros dos compromissos de compra e venda de três loteamentos com obras já entregues localizados em Santa Maria (RS), contando também com fiança dos sócios, alienação fiduciária das unidades (empreendimento Bauhaus) e da matrícula mãe (empreendimentos Cidade Universitária e Schons) e fundo de reserva (2 PMTs). Embora este CRI pulverizado seja remunerado à taxa de IPCA + 9,00% a.a., o time de gestão o considera aderente à estratégia *high grade* do Fundo em virtude de sua posição sênior na estrutura de garantias e por se tratar de ativos já performados, com baixa inadimplência em suas carteiras (2,0% acumulada). O Fundo comprou o valor corresponde a R\$ 0,8 mi do papel.

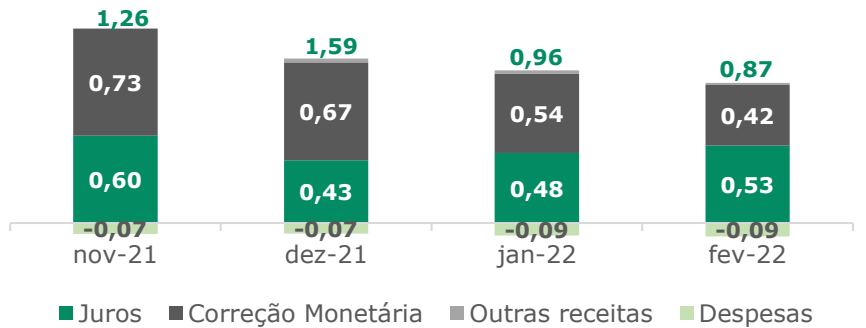
O mercado secundário também é monitorado pela equipe de gestão em busca de operações com boa relação entre risco e retorno para o Fundo. Nele, notamos que o volume de negociações continua menor nos dois primeiros meses do ano quando comparado ao fechamento de 2021, reflexo de mais uma abertura dos juros reais observada desde o início de 2022 (por ex., NTN-B 2026: +38 pontos-base).

Para receber as atualizações do Fundo, cadastre-se em nosso mailing pelo link: [HCHG11](#)

DRE Gerencial (valores em R\$)

	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22
Total de receitas	1.599.850	1.993.352	1.252.697	1.149.865
Receita de CRI	1.595.197	1.960.944	1.225.972	1.138.930
Juros	718.593	514.098	575.612	634.923
Correção Monetária	876.603	804.236	650.360	504.007
Resultado de Negociação	0	642.610	0	0
Receita com Fundo de Liquidez	4.654	32.408	26.725	10.935
Despesas	88.932	86.259	102.227	109.955
Resultado	1.510.919	1.907.093	1.150.470	1.039.910
Reserva de Lucros	610.919	947.093	190.470	79.910
Distribuição/Cota	0,75	0,80	0,80	0,80

Resultado por Cota (valores em R\$)



OBJETIVO DO FUNDO

O Hectare Recebíveis High Grade FII é um fundo imobiliário que busca proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, por meio de investimentos em ativos imobiliários, auferindo rendimentos e ganhos de capital advindos destes.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo investirá preponderantemente em Ativos Imobiliários, conforme definido na Política de Investimento, definida no Regulamento.

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DO FUNDO

02/02/2021

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

CNPJ

34.508.959/0001-54

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtx DTVM Ltda

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

0,20% a.a. do PL

TAXA DE GESTÃO

0,70% a.a. do PL

TAXA DE PERFORMANCE

Não será cobrada taxa de performance

TIPO

Condomínio Fechado

TRIBUTAÇÃO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 117.982.260

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)

R\$ 92.860.538

QTD DE COTAS EMITIDAS

1.200.000

VALOR DA COTA A MERCADO

R\$88,38

Nº DE COTISTAS

324

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



HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

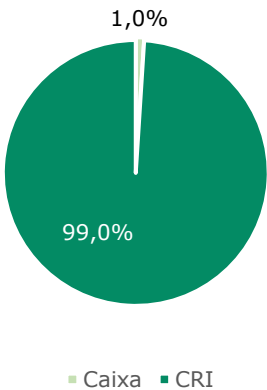
Material de Divulgação | Fevereiro/2022

HECTARE
CAPITAL

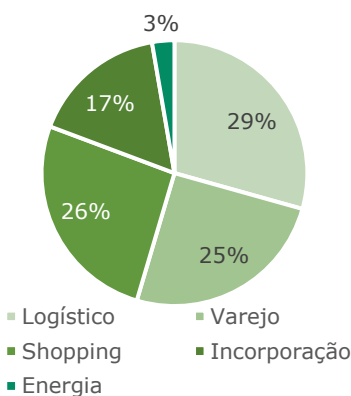
Nome	Tipo	Projeto	Segmento	Vencimento	Duration Remanescente(em anos)	Indexador	Taxa de Juros	Periodicidade	Valor de Mercado (R\$)	Concentração
Reiter Log	CRI	Reiter Log	Logístico	dez/25	3,40	IPCA	8,50%	Mensal	23.052.311	19,39%
Via Varejo	CRI	Via Varejo	Shopping	nov/30	5,01	IPCA	5,34%	Mensal	15.571.119	13,10%
General Shopping	CRI	General Shopping	Shopping	jul/32	5,87	IPCA	5,00%	Mensal	14.953.355	12,58%
Canopus	CRI	Canopus	Incorporação	fev/35	5,74	IPCA	6,00%	Mensal	12.232.682	10,29%
Estância	CRI	Estância	Logístico	abr/30	3,81	IPCA	7,00%	Mensal	11.222.607	9,44%
GPA	CRI	GPA	Varejo	out/35	6,40	IPCA	5,00%	Mensal	11.139.527	9,37%
GPA II	CRI	GPA II	Varejo	dez/35	6,16	IPCA	5,60%	Mensal	8.307.704	6,99%
Pulverizado II	CRI	Pulverizado II	Incorporação	jun/36	4,74	IPCA	6,50%	Mensal	7.129.715	6,00%
Riachuelo	CRI	Riachuelo	Varejo	dez/28	3,19	IPCA	7,20%	Mensal	5.144.382	4,33%
B&B	CRI	B&B	Varejo	ago/31	4,22	IPCA	7,50%	Mensal	4.880.602	4,11%
Aurora	CRI	Aurora	Energia	mai/29	3,72	IPCA	5,50%	Mensal	3.169.656	2,67%
Urbanes Santa Maria	CRI	Urbanes Santa Maria	Loteamento	abr/28	3,81	IPCA	9,00%	Mensal	875.946	0,74%
Caixa									1.198.496	1,01%

Estratégia de Investimento e Alocação

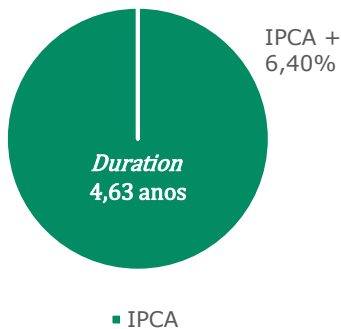
Alocação por Ativo



Alocação por Segmento



Alocação por Indexador



CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI Reiter Log – Cota Única

Integralização	30/12/2021
Vencimento	20/12/2025
Remuneração	IPCA + 8,50% a.a.
Rating	-



Operação possui lastro em contrato de locação atípico firmado com a Reiter Log em galpão localizado em Nova Santa Rita, Rio Grande do Sul. As garantias são: i. Alienação fiduciária do empreendimento com LTV de 59%; ii. Cessão fiduciária do contrato de locação atípico, iii. Aval do sócio pessoa física da cedente e, iv. Aval dos sócios pessoa jurídica.

IF:21L1012230

CRI Via Varejo BM – Cota Única

Integralização	17/11/2020
Vencimento	13/11/2030
Remuneração	IPCA + 5,20% a.a.
Rating	-



Operação de alavancagem financeira para a aquisição de galpão logístico construído no formato *built to suit* para a Via Varejo, com lastro em contrato de locação atípico até 2030. As garantias da operação são: i. Cessão fiduciária do contrato de locação atípico e ii. Alienação fiduciária do ativo com LTV de 66%.

IF:20K0571487

CRI GSFI – Cota Única

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

GeneralShopping&Outlets
DO BRASIL

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

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

IF:20G0800227

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Fevereiro/2022

HECTARE
CAPITAL

CRI CANOPUS – Cota Única

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



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

IF: 19Lo882278

CRI Estância – Cota Sênior

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



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

IF: 21Eo801545

CRI GPA – Cota Única

Integralização	16/04/2021
Vencimento	19/10/2035
Remuneração	IPCA + 4,99% a.a.
Rating	-



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

IF: 20K0010253

CRI GPA II – Cota Única

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



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

IF: 20Lo687133

CRI Pulverizado – Cota Sênior

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



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

IF: 21Fo568989

CRI RCHLO – Cota Única

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

RCHLO
RIACHUELO

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

IF: 21Ao857929

CRI B&B – Cota Única

Integralização	26/08/2021
Vencimento	19/08/2031
Remuneração	IPCA + 7,50% a.a.
Rating	-



Operação financeira com lastro em contrato de locação atípico referente ao B&B Hotel Copacabana Forte. As garantias da operação são: i. Cessão fiduciária do contrato de locação atípico; ii. Alienação fiduciária do ativo com LTV de 29%; iii. Carta fiança da matriz B&B; iv. Fundo de reserva com valor correspondente a 3 PMTs.

IF:21H0720107

CRI Aurora Vale – Cota Única

Integralização	20/10/2021
Vencimento	21/05/2029
Remuneração	IPCA + 5,50% a.a.
Rating	-



Operação financeira com lastro em contrato de arrendamento de terreno com a Vale S.A., a qual adquiriu um projeto fotovoltaico. As garantias da operação são: i. Cessão fiduciária do contrato de arrendamento; ii. Alienação fiduciária de 100% das cotas da SPE proprietário do terreno; iii. Fiança dos sócios proprietários da SPE; iv. Fundo de liquidez com valor correspondente a 13 parcelas de juros; iv. Fundo de reserva com R\$240.000.

IF:21I0850574

CRI Urbanes Santa Maria – Cota Sênior

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



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). Suas garantias 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). Conta ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% de fluxo mensal de recebíveis versus PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis versus o saldo devedor dos CRIs.

IF: 21D0503170