

RELATÓRIO GERENCIAL

Maio, 2022

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

HECTARE
CAPITAL

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | maio/2022

HECTARE
CAPITAL

Comentários do Gestor

O *dividend yield* apresentado pelo Fundo em abril foi de 1,05% (13,41% a.a.) com base no valor da cota a mercado do fechamento do mês, resultado de um dividendo de R\$ 0,88 por cota (vide DRE gerencial abaixo).

O Fundo permanece totalmente alocado, encerrando o mês com 1,2% em caixa. Sua carteira de CRIs possui ativos de alta qualidade rodando a uma taxa média ponderada real de 6,53% ao ano. Todos os papéis estão adimplentes, efetuando o pagamento de juros e amortização dentro de seus cronogramas contratados. Continua sendo observada uma componente alta de correção monetária no resultado do Fundo em decorrência das altas acentuadas do IPCA nos meses de abril, março e fevereiro (1,06%, 1,62% e 1,01%, respectivamente).

Em sintonia com a leve abertura dos juros reais neste mês (NTN-B 2026: +12 bps, NTN-B 2028: +5 bps), observamos um aumento do *spread* médio demandado pelo mercado secundário de CRIs *high grade* na mesma magnitude. Mesmo com o nível residual de caixa atualmente detido pelo Fundo, o time de gestão segue monitorando ativamente os mercados primário e secundário em busca de operações com boa relação de risco-retorno para alocação eficiente de recursos eventualmente disponíveis.

Para receber as atualizações do Fundo, cadastre-se em nosso mailing pelo link: [HCHG11](https://www.hectarecapital.com.br/HCHG11)

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\$ 124.082.192

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)

R\$ 117.169.144

QTD DE COTAS EMITIDAS

1.200.000

VALOR DA COTA A MERCADO

R\$82,98

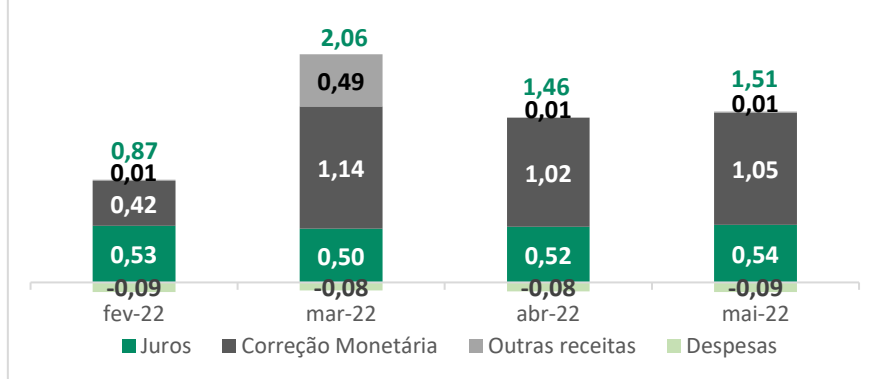
Nº DE COTISTAS

435

DRE Gerencial (valores em R\$)

	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22
Total de receitas	1.149.865	1.982.050	1.853.783	1.916.677
Receita de CRI	1.138.930	1.395.179	1.846.230	1.905.103
Juros	634.923	601.611	624.947	646.726
Correção Monetária	504.007	793.568	1.221.284	1.258.377
Resultado de Negociação	0	578.754	0	0
Receita com Fundo de Liquidez	10.935	586.872	7.553	11.574
Despesas	109.955	91.657	101.011	109.229
Resultado	1.039.910	1.890.393	1.752.773	1.807.448
Distribuição	960.000	1.020.000	1.050.000	1.050.000
Reserva de Lucros	79.910	870.393	672.773	757.448
Distribuição/Cota	0,80	0,85	0,88	0,88

Resultado por Cota (valores em R\$)



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

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.



HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

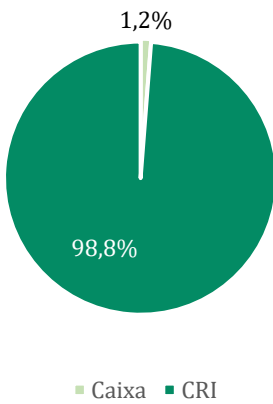
Material de Divulgação | maio/2022

HECTARE
CAPITAL

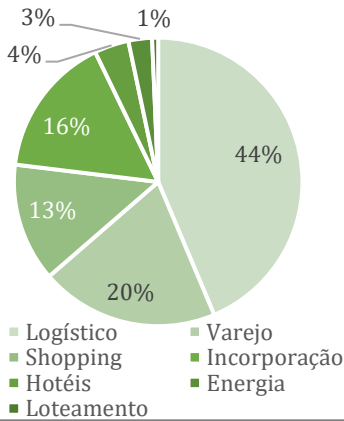
Tipo	Projeto	Segmento	Vencimento	Duration Remanescente (em anos)	Indexador	Taxa de Remuneração	Periodicidade	Valor de Mercado (R\$)	Concentração
CRI	Reiter Log	Logístico	dez/25	3,15	IPCA	8,50%	Mensal	36.358.076	29,04%
CRI	Via Varejo	Logístico	nov/30	4,75	IPCA	5,20%	Mensal	17.623.711	14,07%
CRI	General Shopping	Shopping	jul/32	5,67	IPCA	5,14%	Mensal	16.426.727	13,12%
CRI	Canopus	Incorporação	fev/35	5,60	IPCA	6,00%	Mensal	12.612.352	10,07%
CRI	GPA	Varejo	out/35	6,16	IPCA	5,00%	Mensal	11.450.710	9,14%
CRI	GPA II	Varejo	dez/35	6,02	IPCA	5,30%	Mensal	8.185.398	6,54%
CRI	Pulverizado II	Incorporação	jun/36	4,63	IPCA	6,50%	Mensal	7.035.380	5,62%
CRI	Riachuelo	Varejo	dez/28	3,03	IPCA	7,20%	Mensal	5.092.085	4,07%
CRI	B&B	Hotéis	ago/31	4,08	IPCA	7,50%	Mensal	4.784.717	3,82%
CRI	Aurora	Energia	mai/29	3,46	IPCA	5,50%	Mensal	3.270.305	2,61%
CRI	Urbanas Santa Maria	Loteamento	mai/28	2,19	IPCA	9,00%	Mensal	834.758	0,67%
Caixa								1.539.213	1,23%

Estratégia de Investimento e Alocação

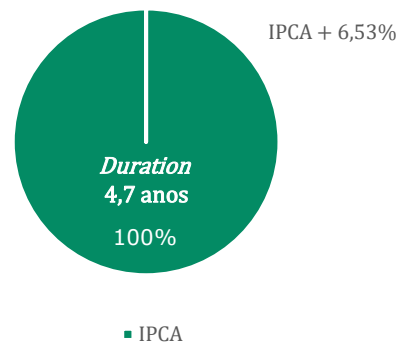
Alocação por Ativo



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
IF:21L1012231

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 56%.

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 | maio/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 Guzmões e Quadra 50, do Complexo Júlio Prestes, ambos já entregues. As garantias da operação são: i. Penhor de cotas do fundo de investimento da CPP, totalizando seis prestações mensais; ii. Penhor de fluxo de direitos creditórios CDHU; iii. Fundo de reserva equivalente a uma PMT.

IF: 19Lo882278

CRI GPA – Cota Única

Integralização	16/04/2021
Vencimento	19/10/2035
Remuneração	IPCA + 5,00% 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 II – Cota Sênior

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



Operação com lastro em CCLs 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	-



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: 21Ho720107

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:2110850574

CRI Urbanes Santa Maria – Cota Sênior

Integralização	16/04/2021
Vencimento	20/05/2028
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.

A inadimplência acumulada é de 2,2%.

IF: 21D0503170