



Hectare Recebíveis High Grade FII HCHG11

CNPJ: 31.152.015/0001-07

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 124.368.579

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)
R\$ 119.513.477

QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS
1.200.000

VALOR DA COTA A MERCADO
R\$ 83,84

Nº DE COTISTAS
484



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 Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI.

Público Alvo

Investidores em Geral

Início do Fundo

02/02/2021

Prazo de Duração

Indeterminado

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

PF

Conforme o Artigo 3º da Lei 11.033, os rendimentos distribuídos são isentos de IR e os ganhos de capital em negociações, são tributados a alíquota de 20%.

PJ

Rendimentos e ganhos de capital são tributados com uma alíquota de 20%

O *dividend yield* apresentado pelo Fundo em agosto foi de 1,19% (15,29% a.a.) com base no valor da cota a mercado do fechamento do mês, resultado de um dividendo de R\$ 1,00 por cota (vide DRE Gerencial da próxima página).

O Fundo permanece totalmente alocado, encerrando o mês com cerca de 2% em caixa. Sua carteira de CRIs possui ativos de alta qualidade rodando a uma taxa média ponderada real de 6,56% ao ano. Todos os papéis estão adimplentes, efetuando o pagamento de juros e amortização dentro de seus cronogramas contratados.

Mesmo com a baixa liquidez do mercado secundário de CRIs, com juros reais em patamares historicamente elevados (NTN-Bs de prazos mais relevantes para o fundo pagando cupons entre 5,7% e 5,8% a.a.), realizamos em agosto a venda do CRI Urbanes Santa Maria ao preço de curva do papel com ligeiro ganho base caixa (R\$0,03 por cota) e com vistas a contribuir para a gestão de fluxo de caixa do portfólio. O time de gestão segue monitorando ativamente também o mercado primário em busca de operações com boa relação de risco-retorno para alocação eficiente de recursos eventualmente disponíveis.

A componente de correção monetária foi a menor em um mês desde o início do Fundo já em decorrência do impacto da brusca redução da inflação entre junho e julho, a qual foi de +0,67% para -0,68%, porém deve ser ressaltado que esta linha da DRE Gerencial não possui efeito caixa, portanto não compondo o resultado mínimo a ser distribuído semestralmente conforme a legislação vigente. Além do mais, a deflação observada - resultado da decisão de retirada de impostos sobre energia elétrica e combustíveis - não tem caráter perene. Desta forma, apesar do ambiente desafiador para o mercado de fundos imobiliários de recebíveis, a equipe de gestão fica confortável em mais uma vez ter aumentado o valor mensal distribuído com base na prudência que toma ao fazer a modelagem financeira da carteira.

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

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII | DRE



Cotas	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
PL (R\$)	116.953.978	117.982.260	122.704.092	123.582.977	124.082.192	125.732.005	125.130.892	124.368.579

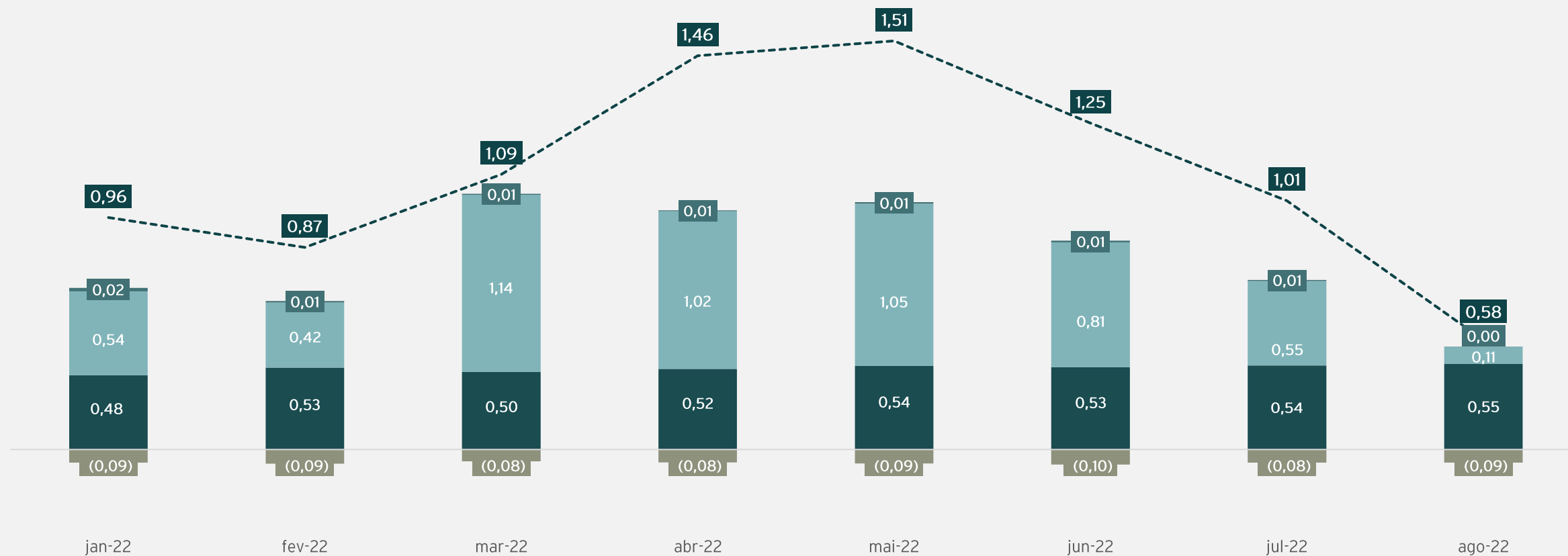
HCHG11 (R\$)

	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22
Total de Receitas	1.252.697	1.149.865	1.982.050	1.853.783	1.916.677	1.618.138	1.314.407	797.404
Receita de CRI	1.225.972	1.138.930	1.395.179	1.846.230	1.905.103	1.605.140	1.306.086	796.115
Juros	575.612	634.923	601.611	624.947	646.726	637.354	651.300	664.848
Correção Monetária	650.360	504.007	793.568	1.221.284	1.258.377	967.786	654.786	91.459
Resultado de Negociação	0	0	578.754	0	0	0	0	39.808
Outras Receitas	26.725	10.935	8.118	7.553	11.574	12.997	8.321	1.289
Receita com Fundo de Liquidez	26.725	10.935	8.118	7.553	11.574	12.997	8.321	1.289
Total de Despesas	102.227	109.955	91.657	101.011	109.229	116.206	101.116	102.436
Taxa de Adm., Controladoria e Custódia	20.941	19.436	17.824	21.123	18.628	21.706	20.813	20.957
Taxa de Gestão	73.293	68.027	62.384	73.932	65.197	75.970	72.846	73.350
Taxa de Performance	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras Despesas	7.993	22.492	11.449	5.956	25.403	18.530	7.457	8.129
Resultado	1.150.470	1.039.910	1.890.393	1.752.773	1.807.448	1.501.932	1.213.291	694.968
Reserva de Lucros	190.470	79.910	870.393	672.773	757.448	451.932	163.291	(505.032)
Distribuição	960.000	960.000	1.020.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.200.000
Distribuição por Cota	0,80	0,80	0,85	0,88	0,88	0,88	0,88	1,00
Dividend Yield Mensal	0,91%	0,91%	0,96%	1,06%	1,05%	1,07%	1,07%	1,19%

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII | RESULTADO

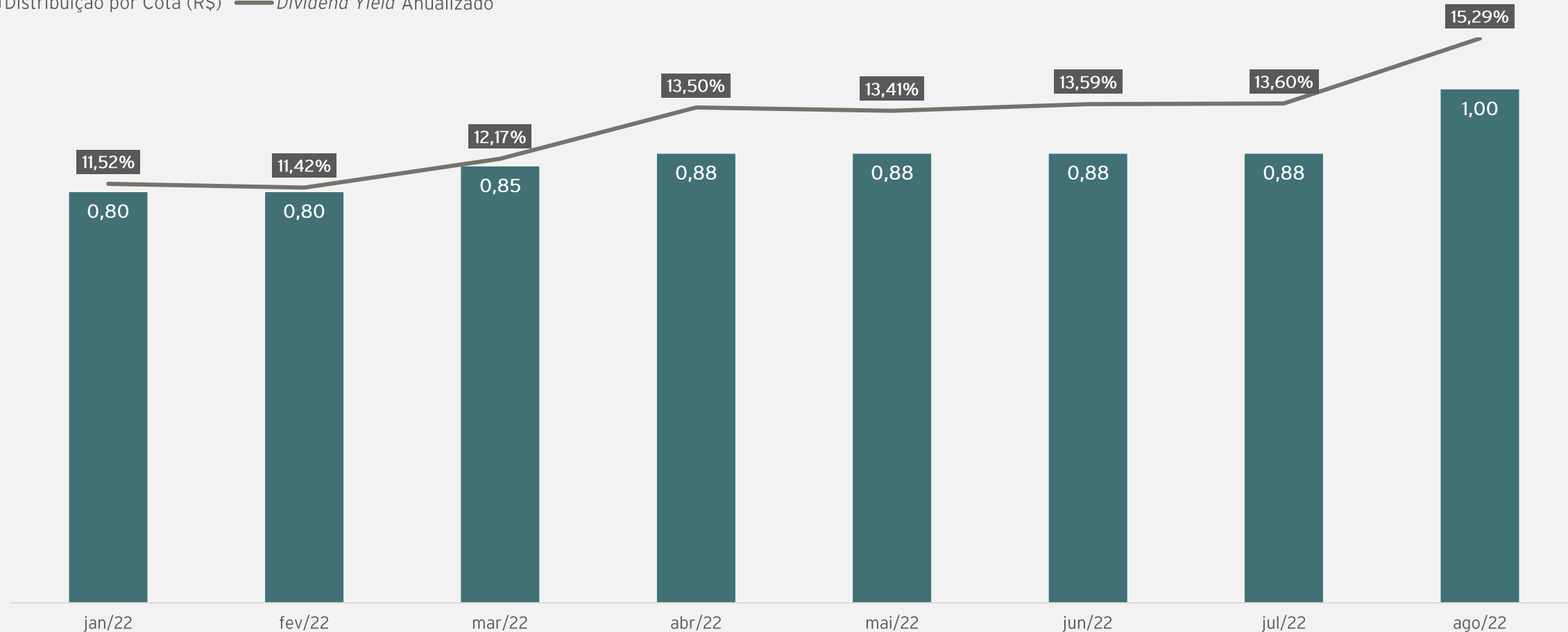
RESULTADO POR COTA (R\$)

Despesas Juros Correção Monetária Outras Receitas Resultado por Cota



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

■ Distribuição por Cota (R\$) — Dividend Yield Anualizado

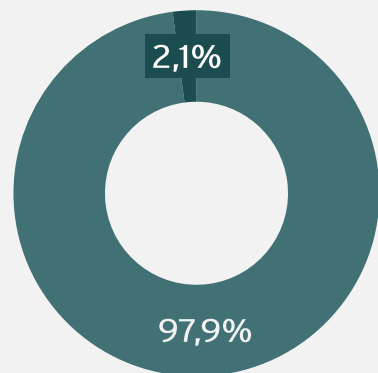


¹ Dividend Yield Anualizado é calculado de maneira composta com base na cota de fechamento.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII | CARTEIRA

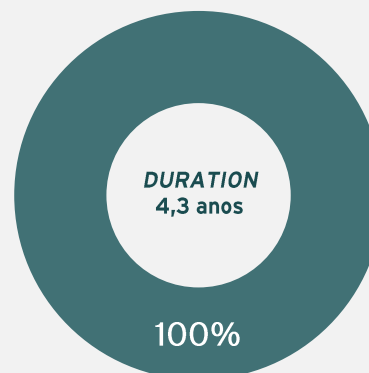
TIPO DE ATIVO

■ CRI ■ Caixa



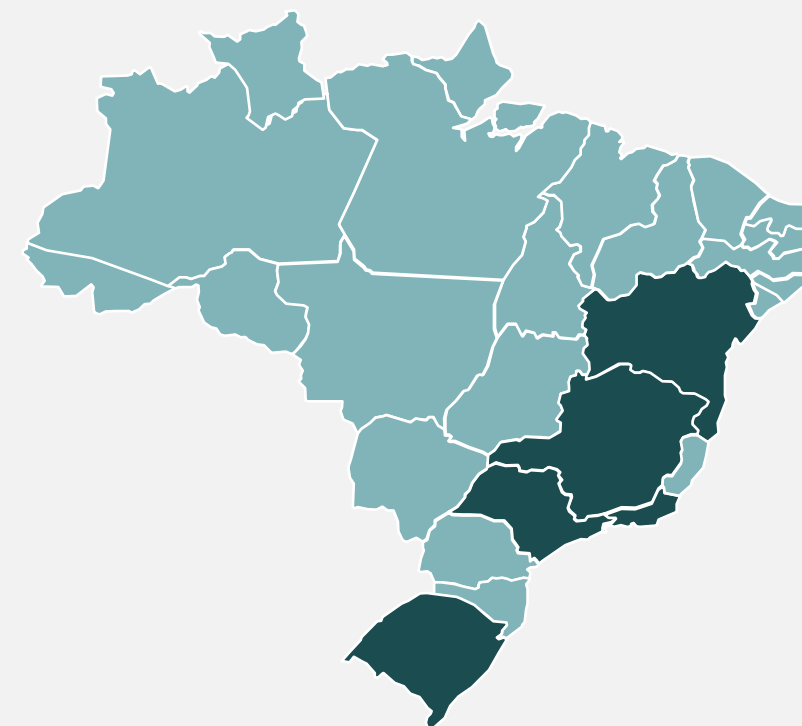
INDEXADOR

■ IPCA + 6,56%



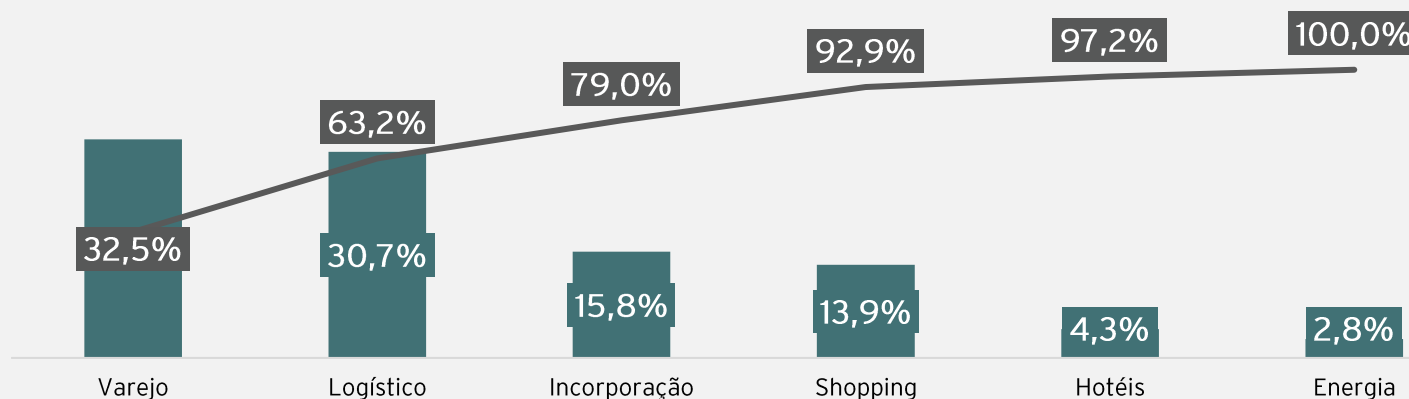
LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA⁽¹⁾

■ Operações do HCHG



SEGMENTO

■ Alocação



¹ Localização dos imóveis dados em garantia para as operações. Não considera o CRI Pulverizado II.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII | CARTEIRA



Ativo	Segmento	Vencimento	Duration (em anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Periodicidade de Pagamento	Valor de Mercado (R\$)	Concentração
CRI Reiter Log ¹	Logístico	dez/25	3,0	IPCA	8,50%	Mensal	36.971.554	30%
CRI Via Varejo ²	Varejo	nov/30	4,6	IPCA	5,34%	Mensal	13.026.920	11%
CRI General Shopping	Shopping	jul/32	5,6	IPCA	5,00%	Mensal	16.709.650	14%
CRI Canopus	Incorporação	fev/35	5,5	IPCA	6,00%	Mensal	12.280.087	10%
CRI GPA ³	Varejo	out/35	6,0	IPCA	5,00%	Mensal	11.965.550	9,7%
CRI GPA II	Varejo	dez/35	5,9	IPCA	5,60%	Mensal	8.988.269	7,3%
CRI Pulverizado II	Incorporação	jun/36	4,6	IPCA	6,50%	Mensal	6.809.527	5,5%
CRI Riachuelo	Varejo	dez/28	2,9	IPCA	7,20%	Mensal	5.266.887	4,3%
CRI B&B	Hotéis	ago/31	4,0	IPCA	7,50%	Mensal	5.217.506	4,2%
CRI Aurora ⁴	Energia	mai/29	3,3	IPCA	5,50%	Mensal	3.388.689	2,8%
Caixa							2.570.590	2,1%

¹ Amortização *Bullet* em dez/25

² Início de Amortização em dez/22

³ Início de Amortização em nov/22

⁴ Início de Amortização em out/22

Material de divulgação | agosto/22

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

CRI Reiter Log - Cota Única



Integralização	30/12/2021
Vencimento	20/12/2025
Remuneração	IPCA + 8,5% 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 - Cota Única



Integralização	17/11/2020
Vencimento	13/11/2030
Remuneração	IPCA + 5,34% 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 + 5,0% a.a.
Rating	brAA

A operação possui lastro nos recebíveis de contratos de compra e venda entre o FII General Shopping (GSFI11) e 4 SPEs, e os recebíveis de contrato de direito aquisitivo entre o FII e mais 4 SPEs, localizadas nos estados de SP, RJ, GO e BA. As garantias da operação são: i. Alienação fiduciária das frações dos shoppings, com LTV de 50%; ii. Cessão fiduciária dos recebíveis das 8 SPEs lastro da operação. O CRI possui rating brAA emitido pela S&P (mar/21).

IF: 20G0800227

CRI Canopus - Cota Única



Integralização	29/03/2021
Vencimento	15/02/2035
Remuneração	IPCA + 6,0% 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: 19L0882278

CRI GPA - Cota Única



Integralização	16/04/2021
Vencimento	19/10/2035
Remuneração	IPCA + 5,0% 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 + 5,6% 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: 20L0687133

CRI Pulverizado II - Cota Sênior



Integralização	25/06/2021
Vencimento	10/06/2036
Remuneração	IPCA + 6,5% a.a.
Rating	-

Operação com lastro em CCIs de imóveis já realizados 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: 21F0568989

CRI RCHLO - Cota Única

RCHLO
RIACHUELO

Integralização	08/02/2021
Vencimento	05/12/2028
Remuneração	IPCA + 7,2% 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: 21A0857929

CRI B&B - Cota Única



Integralização	26/08/2021
Vencimento	19/08/2031
Remuneração	IPCA + 7,5% 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 + 5,5% 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

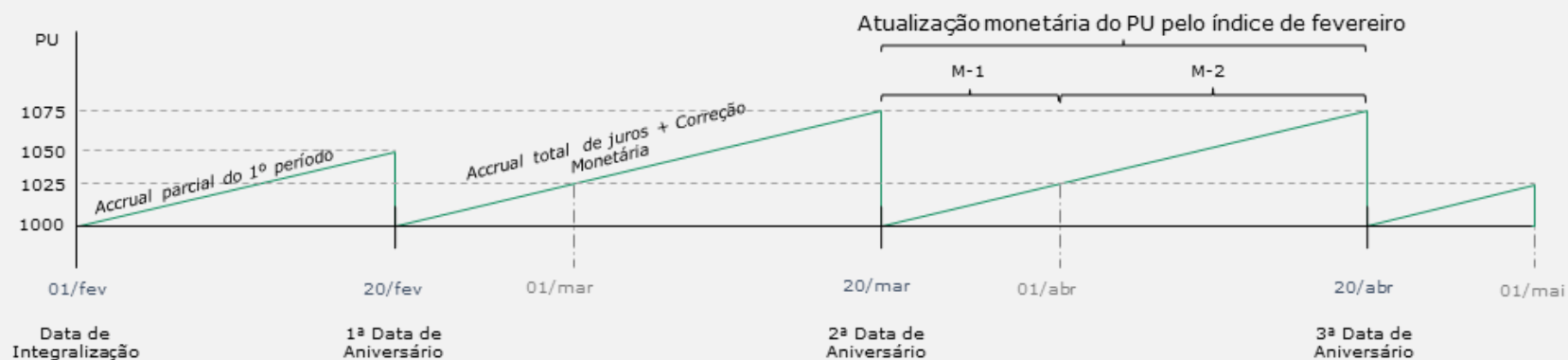
Indicadores Financeiros (1/4)

Indicadores relacionados com as características da dívida e acompanhamento da saúde financeira dos empreendimentos. Têm como objetivo mensurar valores devidos e acompanhar a capacidade de pagamento da dívida.

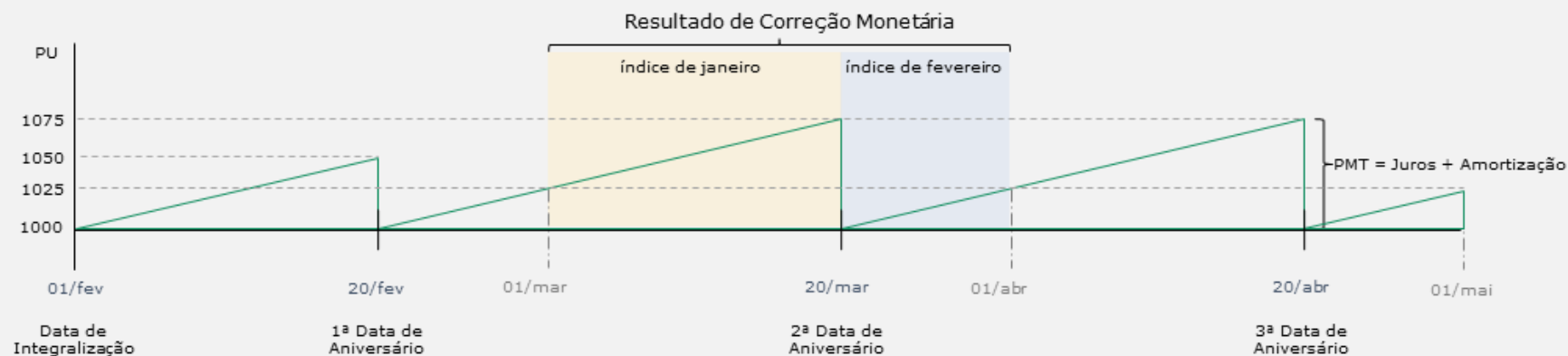
- **Valor da emissão:** Valor total captado para o projeto.
- **Prazo total:** Período entre a emissão da dívida e o vencimento.
- **Data de Integralização:** Data efetiva de captação dos recursos e início de capitalização da dívida.
- **Data de Vencimento:** Data final onde ocorrerá o último pagamento de Juros e 100% do principal remanescente.
- **Data de Aniversário:** Data onde ocorrerá pagamento de Juros capitalizados no período e Amortização, de acordo com o cronograma pré-estabelecido, para os detentores da dívida.
- **PU:** Preço unitário do papel, atualizado diariamente de acordo com a correção monetária e taxa aplicada.
- **Quantidade Integralizada:** Refere-se à unidade de dívida total captadas.
- **Saldo devedor:** Refere-se ao montante da dívida atualizada por juros e correção monetária ($PU * Qtd \text{ Integralizada}$).
- **Taxa:** Taxa anual efetiva de remuneração do investidor.
- **Atualização Monetária:** Indexador selecionado para efetuar a correção monetária do PU. No caso do HCHG11, a maioria dos CRIs é corrigida pelo IPCA anualmente.
- **PMT:** Abreviação para *Payment*, refere-se ao total de recursos pagos para o investidor na Data de Aniversário.
- **Cupom:** Valor pago ao investidor referente à parcela de juros acruada pelo papel entre as Datas de Aniversário.
- **Amortização Ordinária:** Valor pago ao investidor referente à taxa de amortização programada para aquele período que foi pré-determinada nos documentos da operação (Cronograma de Amortização prevista).
- **Amortização Extraordinária:** Valor pago ao investidor referente à amortização de principal em caráter extraordinário, ou seja, sem ser programada. Acionada em casos de operação com *Cash Sweep* ou eventos de Pré-Pagamentos ou Antecipação.
- **Amortização *Bullet*:** Valor pago ao investidor referente à taxa de amortização programada para ser quitada apenas no último mês da operação.

Indicadores Financeiros (2/4)

Exemplo de estrutura de precificação



Resultado apurado na DRE



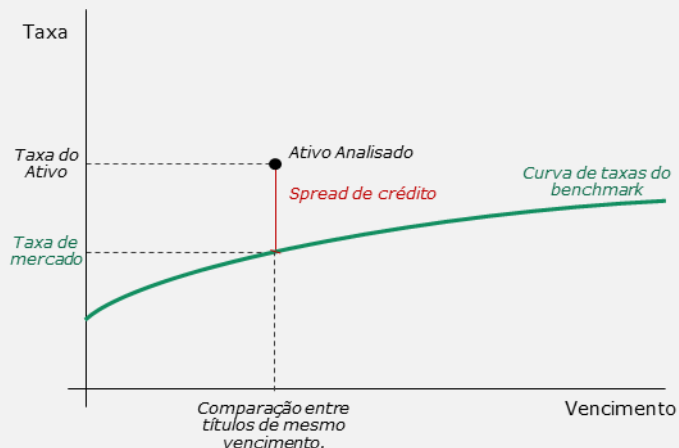
Indicadores Financeiros (3/4)

Indicadores relacionados com as características da dívida e acompanhamento da saúde financeira dos empreendimentos. Têm como objetivo mensurar valores devidos e acompanhar a capacidade de pagamento da dívida.

- **Carência:** Período definido nos documentos da operação em que não haverá pagamento de Amortização e/ou Juros.
- **Cash Sweep:** Modalidade prevista nos documentos da operação que condiciona o Devedor à amortizar a dívida extraordinariamente em caso de recebimentos além do previsto, por exemplo, um empreendimento realizando vendas mais rápidas do que o planejado poderia utilizar este excedente para amortizar a dívida.
- **Tranche:** Divisão de um contrato de acordo com a função de cada captação. No caso de CRIs que financiam projetos em construção, pode não ser interessante integralizar 100% do fundo de obras de uma só vez, portanto, as integralizações dos recursos acontecem conforme o cronograma de desembolso das obras. Para os casos de projetos sem obras e nos quais o CRI apenas antecipa a carteira de recebíveis imobiliários, as integralizações podem ser divididas conforme evolução das vendas.
- **Spread de crédito:** Margem entre a remuneração do papel versus o *benchmark* livre de risco (por exemplo, Títulos Públicos).
- **Duration:** Prazo médio no qual o detentor de um título irá recuperar o investimento feito para a aquisição do papel.
- **Marcação a Mercado (MtM/Mark to Market):** Definição do PU de uma operação em relação às taxas atuais de mercado, definida pelo *spread* de crédito da operação (fixo) mais taxa do *benchmark* (atualizada diariamente).
- **Marcação na Curva (PAR):** Definição do PU de uma operação em relação à taxa de emissão do papel (Cupom).
- **LTV (Loan to Value):** Indicador calculado com o valor da dívida dividido pelo valor de avaliação da garantia da operação.
- **Dividend Yield:** Indicador calculado com o valor do dividendo pago dividido pelo valor da cota a mercado.
- **PL (Patrimônio Líquido):** São todos os ativos do fundo marcados a mercado e caixa, subtraindo as despesas provisionadas.

Indicadores Financeiros (4/4)

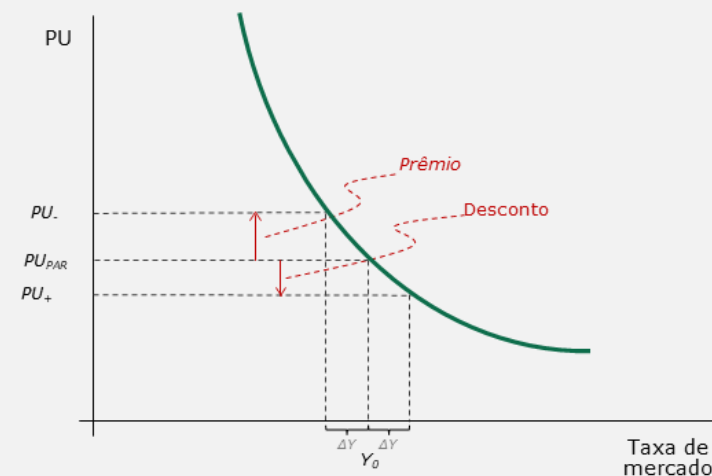
Definição de Taxa de um Título



O benchmark mais utilizado no processo de definição de taxa de um título são as curvas de títulos públicos, pois estes contemplam a expectativa de inflação e a taxa de juros real livre de risco. Desta forma, as taxas dos títulos públicos refletem os riscos macroeconômicos do país e o Spread aplicado em cima destas taxas refletem os riscos microeconômicos de cada emissor, como risco de inadimplência, liquidez e prazo da operação.

Marcação a Mercado (MtM)

O preço de um ativo (PU) apresenta uma relação inversamente proporcional às taxas de mercado, ou seja, quando as taxas sobem, a Marcação a Mercado cai (PU_{+}), apresentando um "Desconto" em relação ao seu Preço de Curva (PU_{PAR}) e quando as taxas de mercado caem, a Marcação a Mercado sobe (PU_{-}), apresentando um "Prêmio" em relação ao seu Preço de Curva (PU_{PAR}). Mas, pelo fato desta relação não ser linear, os PUs não variam na mesma proporção que as taxas e são mais ou menos impactados de acordo com a duration, convexidade e spread de cada título.



Termos Imobiliários

Relacionados com o acompanhamento qualitativo dos projetos imobiliários.

- **Fundo de Obra:** Fundo constituído para fazer frente ao saldo remanescente para a conclusão das obras do empreendimento.
- **SPE:** Sociedade de Propósito Específico. O objetivo é blindar o patrimônio do empreendimento em relação ao patrimônio da incorporadora/desenvolvedora.
- **Lastro:** Bem ou relação comercial com que se garante o pagamento da dívida.
- **Alienação Fiduciária:** É quando o proprietário do ativo deixa o mesmo no nome do financiador da dívida até o final da operação como forma de garantia.

Disclaimer



“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 CAPITAL

Telefone: + 55 11 3849-7766

Website: www.hectarecapital.com.br

E-mail: ri@hectarecapital.com.br

Endereço: Rua Fidêncio Ramos, 195, conj. 71

Vila Olímpia - São Paulo - SP



**Autorregulação
ANBIMA**

Gestão de Recursos