HECTARE
CAPITAL

Hectare CE FII

HCTR11

CNPJ: 30.248.180/0001-96

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R$ 2.684.065.701,14

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)
R$ 2.612.136.786,06

QTD DE COTAS EMITIDAS
22.084.202,90

VALOR DA COTA A MERCADO
R$ 99,15

Nº DE COTISTAS
208.140

Cadastre-se no mailing e nos siga nas redes sociais:

HECTARE CAPITAL

Material de divulgação | dezembro/22

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

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
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%.

No dia 06/janeiro, o fundo anunciou uma distribuição de R$ 1,10/cota, o que representa um dividend yield de 0,91% a.m. em relação à cota patrimonial e 1,10% a.m. em relação à cota a mercado. O resultado do período foi impactado positivamente pela retomada do IPCA (0,59% em out/22 e 0,41% em nov/22), indexador de 91% da carteira de recebíveis do fundo.

Hoje, 100% dos CRIs em carteira tem proteção contra deflação, ou seja, em cenários de variação negativa do índice o resultado de correção monetária dos papéis se limita a zero e praticamente 100% das operações, com exceção de Bewiki II, são corrigidos com defasagem de 2 meses. Portanto, quando fora anunciada a deflação de julho, o impacto na correção dos ativos e consequentemente no resultado do fundo seria observado apenas na competência de setembro. Devido à este cenário, à época optou-se por uma estratégia mais conservadora de antecipar a redução dos dividendos em agosto/22 e utilizar da reserva de lucros nos demais meses de forma a manter uma distribuição estável de 1,10/cota e assim contrabalancear os efeitos da deflação no resultado. Este mês, a fim de manter a distribuição no mesmo patamar, o fundo utilizou R$ 0,13 mm da reserva de lucros, uma queda de 97% em comparação com o utilizado no mês anterior e espera-se que a retomada do IPCA afete positivamente o fluxo de recebimentos.

Em dezembro, o fundo adquiriu R$ 101,15 mm em CRIs, sendo 100% em ativos já investidos, divididos em 51% Subordinada e 49% Sênior, 94% indexadas ao IPCA e 6% indexadas ao IGP-M. Em relação às vendas, foram R$ 51,25 mm em CRIs e R$ 36,60 mm em FIIs (os detalhamentos destas negociações encontram-se na seção Movimentações). Além disso, tivemos a antecipação da operação Olímpia Park, onde a multa de pré pagamento foi alocada na linha Prêmio da DRE.

Por fim, na DRE Gerencial, o valor de Receita FII – dividendos refere-se: HCHG11: R$ 971.783,00, RBHY11: R$ 464.635,20 e HREC11: R$ 189.399,60.

A partir deste mês foi aberto o segmento anteriormente classificado como “Corporativo”, que abrange 50,8% dos CRIs, de acordo com setor de atuação de cada companhia.

Fundos Imobiliários Investidos:

FII SRVD11 (link disponível na página 32)

O fundo Serra Verde (SRVD11) foi constituído com o intuito de ser uma plataforma para projetos de multipropriedade em distintos estágios de maturação, englobando desde a concepção do conceito, passando pelo desenvolvimento do projeto, construção, comercialização e operação. Os projetos investidos estão dentro do guarda-chuva da holding Gramado Parks responsável pela gestão destes projetos e na alocação do capital de acordo com as expectativas futuras de retorno.

A companhia direciona o capital proveniente das vendas de cotas para lançamentos, obras ou distribuição de dividendos visando maximizar o retorno aos investidores e remunerar o capital investido, não há portanto uma regra de distribuição de dividendos mês a mês, impactando na receita do fundo Serra Verde. Desta forma, nossa equipe mantém um acompanhamento próximo da performance de vendas das operações, status das obras e saúde financeira da companhia. Em novembro, os empreendimentos da Gramado Parks apresentaram aumento de 50% nas vendas líquidas em relação ao mês anterior que totalizaram R$ 26,64 mm, resultando em um VGV Líquido acumulado de R$ 344 mm em 2022, crescimento de 32% em comparação com o mesmo período de 2021.

FII XBXO11 (link disponível na página 32)

No XBXO11, fundo que investe no Shopping Nova Feira da Madrugada, a equipe de gestão juntamente com a equipe de gestão da Hectare seguem próximos à nova diretoria acompanhando a implementação das diversas estratégias traçadas ao longo do segundo semestre para, dentre outras, (i) desenvolver o shopping e aumentar continuamente a eficiência da operação, (ii) atrair novos lojistas para locação dos espaços, (iii) capacitação dos atuais lojistas e disponibilização de alternativas que auxiliem seu comércio e (iv) atrair maior fluxo de consumidores no complexo. O fluxo de pessoas segue aumentando gradativamente à medida que a ocupação do shopping cresce e novos lojistas iniciam suas operações. Em dez/22 a ocupação do Boulevard, principal acesso do empreendimento, atingiu 90% e o pavimento térreo 89%. A crescente ocupação destes dois ambientes tende a atrair um fluxo maior de público e acaba refletindo também em uma maior atratividade dos boxes nos andares superiores pela maior movimentação no complexo, além de ajudar também na divulgação do shopping e cada vez mais pessoas passarem a considerar a Feira da Madrugada em suas rotas de compras. A receita de aluguel fechou o mês em R$ 4,4 mm, crescimento de 15% em relação à nov/22, influenciada principalmente pelo maior número de parcelas pagas. O fluxo de ônibus, vans e carros segue crescendo gradativamente mês a mês. Em dez/22, devido à sazonalidade positiva das compras de final de ano, o fluxo total de veículos foi de 23.911, um salto expressivo de 104% em relação ao mês anterior, o que representa um crescimento composto de 19% ao mês desde jul/22.

Reestruturação do CRI Loteamento Goiás

No mês, foi aprovada a restruturação do CRI Loteamentos Goiás. A reestruturação se deu devido à piora do cenário econômico, com o aumento da inadimplência da carteira de recebíveis dos loteamentos que lastreiam a operação, em conjunto com o impacto da alta do IGP-M (índice de correção do saldo devedor), que levou a um aumento de aproximadamente 40% no saldo devedor da operação mesmo com os pagamentos sendo realizados anteriormente, levando a um desenquadramento dos covenants financeiros da operação. A reestruturação, definida em assembleia onde participaram todos os investidores do CRI, deliberou alguns temas conforme detalhado a seguir: i) aumento do prazo da operação em 56 meses e ii) alteração da taxa de IGPM + 9,25% a.a. para pré de 10% a.a., mantido no saldo devedor toda a correção acumulada do IGP-M no período.

A reestruturação da operação aprovada pelos investidores teve como objetivo criar as condições necessárias para que a companhia tenha maior disponibilidade de caixa para poder renegociar/distratar os mutuários inadimplentes e revender os lotes para recuperação dos indicadores da carteira. Vale ressaltar que ainda que a operação esteja formalmente adimplente, entendemos que ocorreu uma piora do risco de crédito. A exposição total do HCTR11 nesse CRI é baixa e representa aproximadamente apenas 2,64% do PL do Fundo.

FII HECTARE CE | MOVIMENTAÇÕES

COMPRAS

Operação	Volume	Taxa	Indexador
Compra CRIs	**R$ 101,15 mm**	**10,97%**	**Inflação +**
CRI WAM Holding - Sr.	R$ 37,20 mm	8,56%	IPCA
CRI WAM Holding - Sub.	R$ 47,85 mm	12,56%	IPCA
CRI Resort do Lago Park - Sr.	R$ 6,09 mm	13,00%	IGPM
CRI Hope - Sr.	R$ 4,20 mm	9,00%	IPCA
CRI Hope - Sub.	R$ 1,80 mm	12,34%	IPCA
CRI Gran Viver II - Sr.	R$ 2,40 mm	11,00%	IPCA
CRI Gran Viver II - Sub.	R$ 1,60 mm	15,20%	IPCA

VENDAS

Operação	Volume	Taxa	Indexador
Venda CRIs	**R$ (51,25) mm**	**10,00%**	**Inflação +**
CRI Bewiki - Un.	R$ (51,25) mm	10,00%	IPCA

FIIs	Volume	Qtd	Preço
Venda FIIs	**R$ (36,60) mm**	**387.196**	**94,53**
RBHY11	R$ (36,60) mm	387.196	94,53

FII HECTARE CE | DRE

Cotas	**22.084.203**	**22.084.203**	**22.084.203**	**22.084.203**	**22.084.203**	**22.084.203**
PL	**2.678.908.803**	**2.680.234.011**	**2.686.571.769**	**2.684.538.725**	**2.681.663.951**	**2.684.065.701**

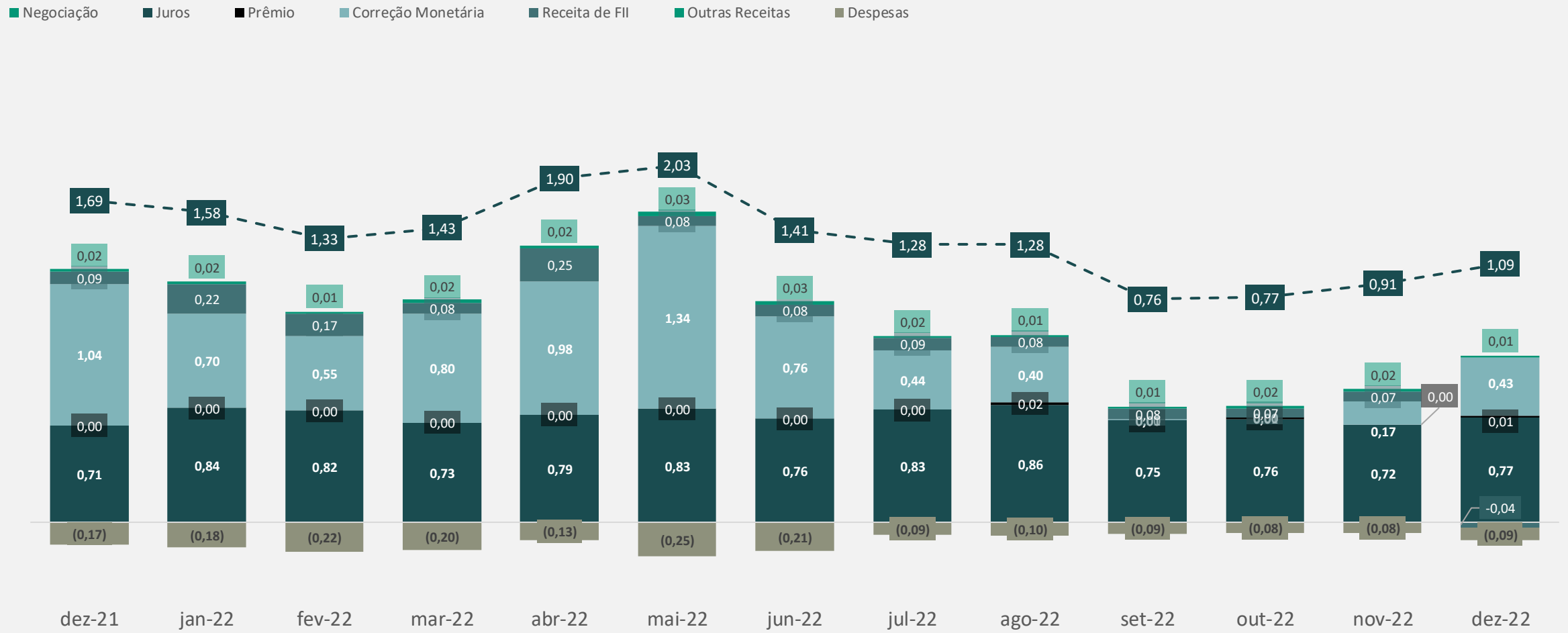
HCTR11

	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
Total de receitas	**30.262.125**	**30.376.667**	**18.697.431**	**18.877.795**	**21.725.833**	**26.124.166**
Receita de CRI	**27.961.782**	**28.414.810**	**16.680.900**	**17.069.605**	**19.601.627**	**26.796.570**
Juros	18.247.629	19.004.832	16.514.068	16.685.865	15.869.751	17.054.983
Correção Monetária	9.714.153	8.914.359	166.832	87.770	3.731.876	9.498.800
Prêmio	0	495.620	0	295.970	0	242.787
Negociação	0	0	0	0	0	0
Receita de FII	**1.918.759**	**1.727.647**	**1.813.268**	**1.437.773**	**1.639.081**	**(941.166)**
Dividendos	1.930.279	1.817.735	1.813.268	1.783.616	1.639.081	1.625.818
Negociação	(11.520)	(90.089)	0	(345.843)	0	(2.566.984)
Outras Receitas	**381.584**	**234.210**	**203.262**	**370.417**	**485.125**	**268.763**
Rendimento Fundo de Liquidez	381.584	234.210	203.262	370.417	485.125	268.763
Economia de Oferta	0	0	0	0	0	0
Total de despesas	**2.080.424**	**2.171.822**	**1.907.790**	**1.777.159**	**1.705.897**	**1.961.612**
Taxa de Gestão	1.612.003	1.678.776	1.471.259	1.364.230	1.305.828	1.517.437
Taxa de Adm. & Controladoria	435.891	460.290	407.505	379.905	368.401	404.040
Taxa de Performance[5]	0	0	0	0	0	0
Outras Despesas	32.530	32.756	29.026	33.025	31.668	40.135
Resultado	**28.181.700**	**28.204.845**	**16.789.641**	**17.100.635**	**20.019.935**	**24.162.554**
Reserva de Lucros	576.447	3.912.222	(7.502.982)	(7.191.988)	(4.272.688)	(130.069)
Distribuição	**27.605.254**	**24.292.623**	**24.292.623**	**24.292.623**	**24.292.623**	**24.292.623**
Distribuição/Cota[6]	1,25	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Dividend Yield Mensal	**1,03%**	**0,91%**	**0,91%**	**0,90%**	**0,90%**	**0,91%**

(5) 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.
(6) Valor por cota, não considera os recibos (HCTR13 e HCTR14)

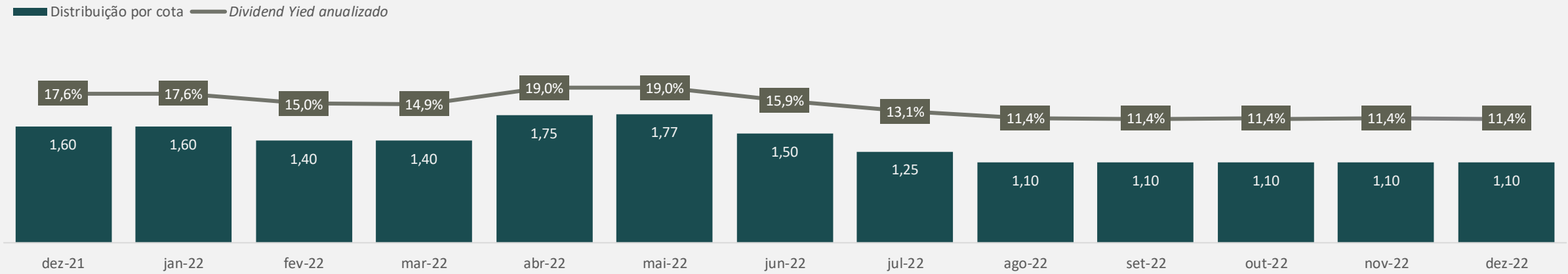
FII HECTARE CE | RESULTADO

RESULTADO POR COTA

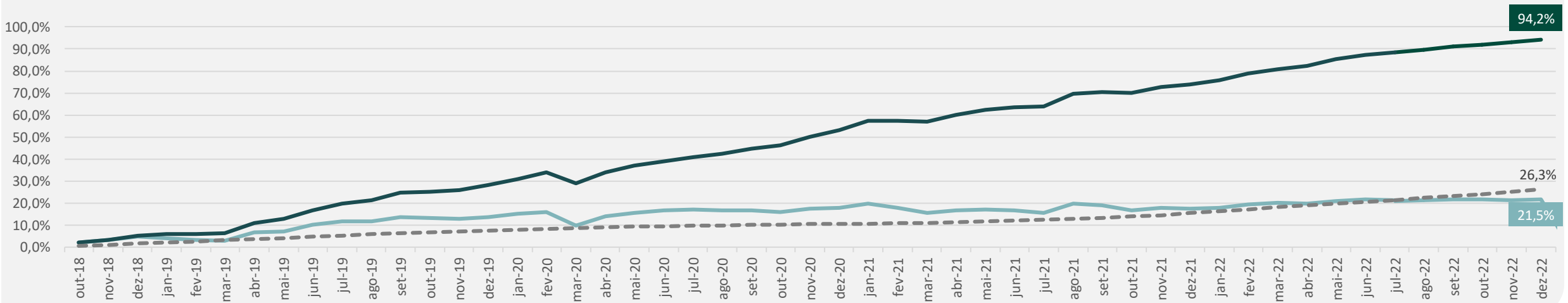


FII HECTARE CE | RENTABILIDADE

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

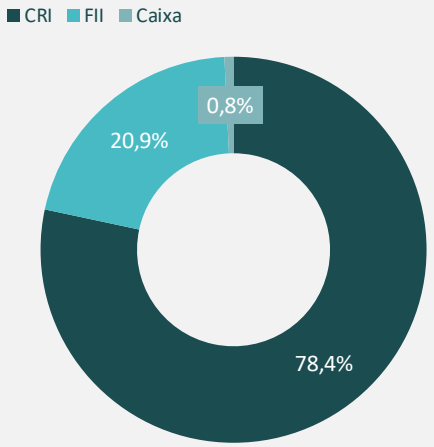


RENTABILIDADE

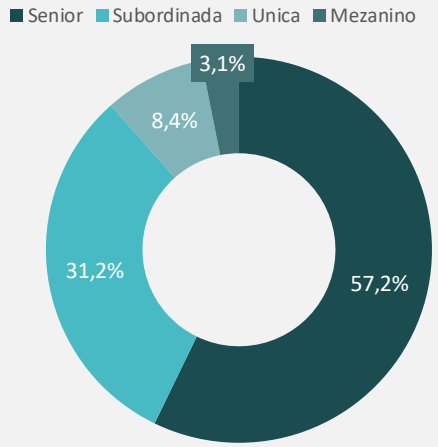


FII HECTARE CE | CARTEIRA

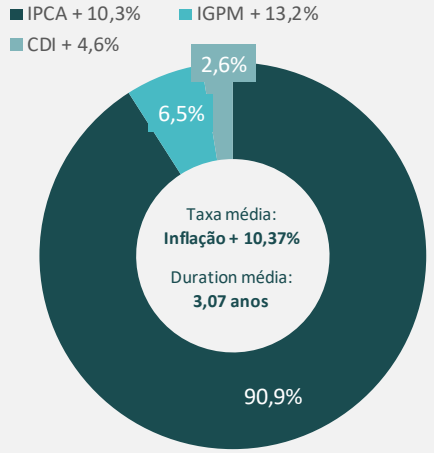
TIPO DE ATIVO (%ATIVO)



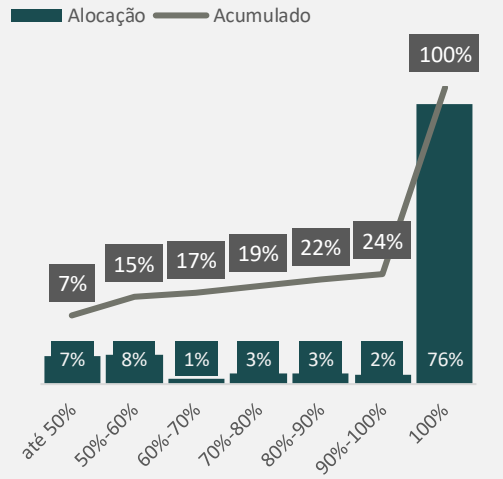
SUBORDINAÇÃO (%CRI)



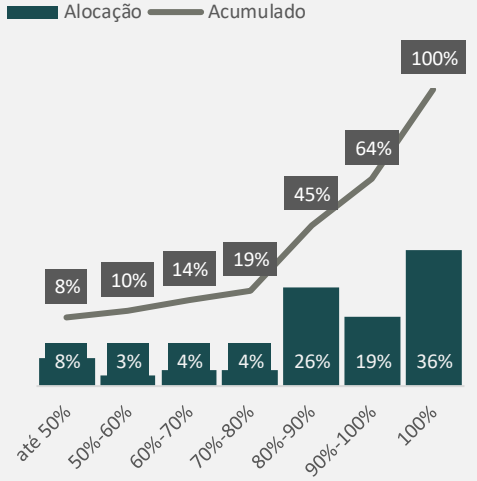
INDEXADOR (%CRI)



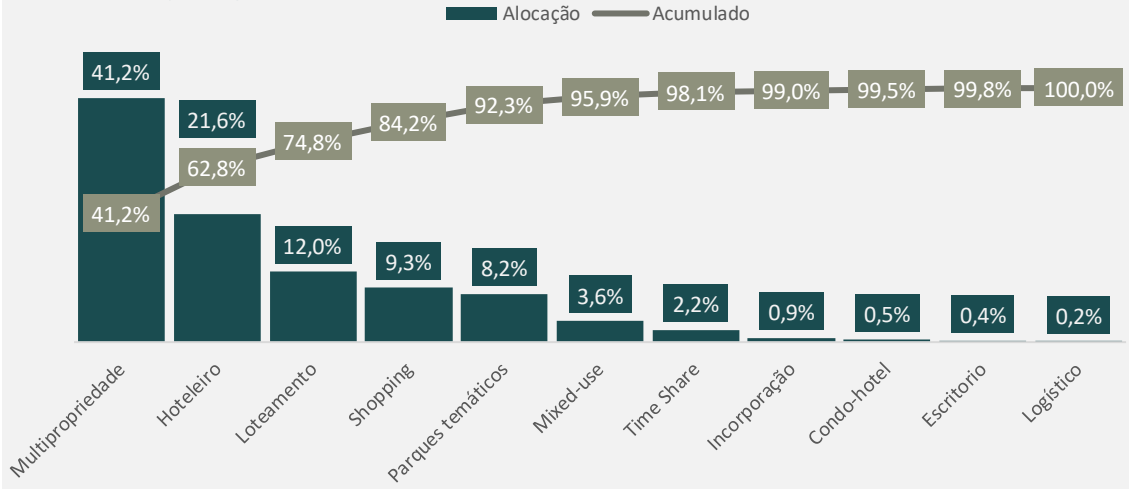
FAIXA DE OBRAS (%CRI)



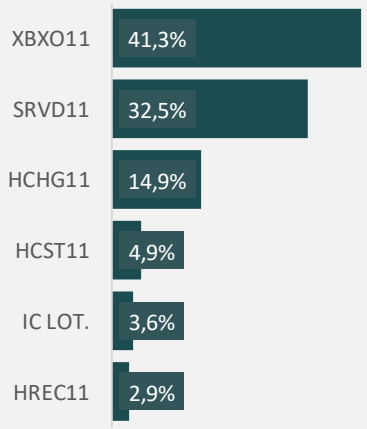
FAIXA DE VENDAS (%CRI)



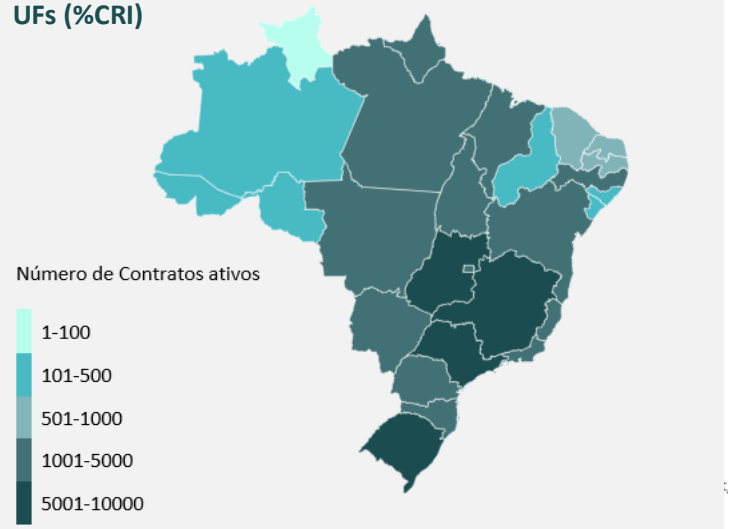
SEGMENTO (%CRI)



FIIs (%FIIs)



UFs (%CRI)



FII HECTARE CE | CARTEIRA

CRIs Pulverizados (1/3)

Ativo	Segmento	Razão de S.D. (Razão Mínima)	Razão de S.D. Total	Razão de F. M. (Razão Mínima)	Razão de F.M. Total	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Valor de Mercado (R$ MM)	% PL	% Obras	% Vendas	Vendas	Distratos	Vendas Líquidas
CRI Circuito de Compras - Sr.	Shopping	N/A	N/A	N/A	N/A	jun/25	1,22	IPCA	8,00%	175,34	6,54%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Circuito de Compras - Mez.	Shopping	N/A	N/A	N/A	N/A	jun/25	1,19	IPCA	16,00%	20,84	0,78%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Brasil Parques - Sub.	Parques temáticos	228% (150%)	228%	753% (150%)	753%	ago/26	2,37	IPCA	10,50%	121,39	4,53%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Brasil Parques - Sr.	Parques temáticos	228% (150%)	228%	753% (150%)	753%	ago/26	2,01	IPCA	9,25%	50,39	1,88%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Gran Viver II - Sr.	Loteamento	192% (N/A)	194%	139% (N/A)	211%	out/32	4,17	IPCA	11,00%	44,63	1,67%	N/A	82%	8	7	1
CRI Gran Viver II - Sub.	Loteamento	115% (N/A)	116%	77% (N/A)	117%	out/32	3,75	IPCA	15,20%	39,81	1,49%	N/A	82%	8	7	1
CRI Solar das Águas - Sr.	Multipropriedade	104% (110%)	184%	86% (130%)	97%	nov/25	1,40	IPCA	9,50%	60,05	2,24%	100%	81%	206	269	-63
CRI Solar das Águas - Sub.	Multipropriedade	66% (110%)	118%	52% (130%)	59%	nov/25	1,32	IPCA	16,64%	19,95	0,74%	100%	81%	206	269	-63
CRI Loteamentos Goiás - Mez.	Loteamento	70% (110%)	77%	61% (105%)	68%	dez/32	3,24	IGPM	13,00%	39,75	1,48%	58%	97%	18	10	8
CRI Loteamentos Goiás - Sub.	Loteamento	59% (110%)	65%	46% (105%)	52%	dez/32	2,89	IGPM	19,50%	24,48	0,91%	58%	97%	18	10	8
CRI Loteamentos Goiás - Sr.	Loteamento	119% (110%)	132%	120% (105%)	134%	dez/32	3,47	IGPM	9,25%	6,71	0,25%	58%	97%	18	10	8
CRI Ingleses Beach - Sr.	Mixed-use	314% (120%)	314%	215% (105%)	254%	set/31	3,85	IPCA	10,00%	37,10	1,38%	41%	42%	50	117	-67
CRI Ingleses Beach - Sub.	Mixed-use	186% (120%)	186%	100% (105%)	118%	set/31	3,50	IPCA	17,50%	2,64	0,10%	41%	42%	50	117	-67
CRI GVI - Sr.	Multipropriedade	236% (110%)	237%	191% (110%)	210%	dez/29	2,18	IPCA	10,50%	36,95	1,38%	100%	93%	471	205	266
CRI Eco Resort - Sub.	Multipropriedade	115% (110%)	126%	83% (110%)	122%	jul/29	2,20	IPCA	14,50%	24,69	0,92%	100%	85%	305	420	-115
CRI Eco Resort - Sr.	Multipropriedade	167% (110%)	183%	118% (110%)	174%	jul/29	2,26	IPCA	9,50%	6,43	0,24%	100%	85%	305	420	-115
CRI Araguaína Park - Sr.	Mixed-use	399% (120%)	442%	333% (120%)	360%	ago/36	4,82	IPCA	7,50%	20,00	0,75%	N/A	91%	32	32	0
CRI Araguaína Park - Sub.	Mixed-use	290% (120%)	321%	263% (120%)	284%	ago/36	4,85	IPCA	11,50%	7,24	0,27%	N/A	91%	32	32	0
CRI EDA - Sr.	Multipropriedade	71% (120%)	88%	100% (120%)	118%	set/27	2,60	IGPM	10,00%	26,37	0,98%	100%	56%	68	113	-45
CRI Grupo CEM II - Sr.	Loteamento	182% (115%)	223%	174% (115%)	298%	mai/30	2,85	IPCA	7,50%	19,73	0,74%	100%	94%	54	9	45
CRI Grupo CEM II - Mez.	Loteamento	148% (115%)	183%	141% (115%)	242%	mai/30	2,74	IPCA	10,50%	4,96	0,18%	100%	94%	54	9	45
CRI Grupo CEM II - Sub.	Loteamento	125% (115%)	155%	116% (115%)	200%	mai/30	2,61	IPCA	14,50%	1,14	0,04%	100%	94%	54	9	45
CRI Resort do Lago Park - Sr.	Multipropriedade	84% (130%)	96%	43% (130%)	45%	fev/29	1,97	IGPM	13,00%	25,18	0,94%	70%	31%	132	87	45
CRI Resort do Lago IV - Sr.	Multipropriedade	157% (115%)	169%	118% (115%)	122%	jun/29	2,61	IPCA	10,15%	20,65	0,77%	85%	67%	56	171	-115
CRI Resort do Lago IV - Sub.	Multipropriedade	99% (115%)	106%	74% (115%)	76%	jun/29	2,51	IPCA	14,00%	3,16	0,12%	85%	67%	56	171	-115
CRI Macapá - Sr.	Loteamento	269% (110%)	269%	N/A	N/A	jan/37	7,41	IPCA	11,00%	20,36	0,76%	100%	73%	20	35	-15
CRI Búzios Beach - Sr.	Multipropriedade	161% (100%)	216%	41% (100%)	51%	mar/26	1,56	IPCA	9,50%	15,73	0,59%	N/A	62%	98	182	-84
CRI Búzios Beach - Sub.	Multipropriedade	161% (100%)	216%	41% (100%)	51%	mar/26	1,52	IPCA	14,50%	3,25	0,12%	N/A	62%	98	182	-84
CRI OP Resort - Sr.	Multipropriedade	177% (115%)	190%	126% (115%)	154%	jan/29	2,09	IPCA	9,00%	15,14	0,57%	100%	94%	279	272	7
CRI OP Resort - Sub.	Multipropriedade	122% (115%)	131%	86% (115%)	105%	jan/29	1,98	IPCA	15,67%	0,84	0,03%	100%	94%	279	272	7

Razão de S.D. = Razão de Saldo Devedor
Razão de F.M. = Razão de Fluxo Mensal
N/A = Não se Aplica

FII HECTARE CE | CARTEIRA

CRIs Pulverizados (2/3)

Ativo	Segmento	Razão de S.D. (Razão Mínima)	Razão de S.D. Total	Razão de F. M. (Razão Mínima)	Razão de F.M. Total	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Valor de Mercado (R$ MM)	% PL	% Obras	% Vendas	Vendas	Distratos	Vendas Líquidas
CRI Thermas São Pedro - Sr.	Multipropriedade	181% (110%)	181%	151% (115%)	190%	abr/29	2,46	IPCA	10,00%	13,50	0,50%	61%	86%	447	509	-62
CRI Recanto dos Pássaros - Sr.	Loteamento	232% (115%)	244%	165% (115%)	203%	fev/30	3,14	IPCA	9,00%	7,49	0,28%	100%	89%	6	5	1
CRI Recanto dos Pássaros - Sub.	Loteamento	135% (115%)	142%	96% (115%)	118%	fev/30	3,04	IPCA	11,50%	5,04	0,19%	100%	89%	6	5	1
CRI Aquan Prime - Sr.	Multipropriedade	406% (110%)	411%	356% (110%)	368%	ago/29	2,11	IPCA	10,00%	11,27	0,42%	21%	50%	49	92	-43
CRI STX - Un.	Condo-hotel	N/A	N/A	N/A	N/A	jan/24	0,99	IPCA	14,00%	9,97	0,37%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Melchioretto - Sr.	Incorporação	476% (140%)	591%	1011% (140%)	1585%	jul/28	2,83	IPCA	8,50%	7,01	0,26%	26%	85%	6	1	5
CRI Melchioretto - Sub.	Incorporação	324% (140%)	402%	607% (140%)	951%	jul/28	2,61	IPCA	13,50%	2,52	0,09%	26%	85%	6	1	5
CRI Servic - Un.	Loteamento	124% (N/A)	125%	92% (N/A)	93%	set/36	7,68	IPCA	10,00%	8,93	0,33%	100%	87%	3	3	0
CRI Bewiki II - Un.	Mixed-use	N/A	N/A	N/A	N/A	ago/31	3,69	IPCA	12,00%	8,16	0,30%	91%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Heritage Tower - Sr.	Escritorio	456% (120%)	460%	N/A	N/A	mar/25	2,00	IPCA	10,00%	4,42	0,16%	50%	76%	0	0	0
CRI Heritage Tower - Sub.	Escritorio	268% (120%)	271%	N/A	N/A	mar/25	1,92	IPCA	14,38%	2,97	0,11%	50%	76%	0	0	0
CRI União do Lago - Sr.	Loteamento	473% (130%)	562%	493% (130%)	540%	nov/31	3,96	IPCA	8,25%	4,18	0,16%	100%	98%	14	10	4
CRI União do Lago - Sub.	Loteamento	325% (130%)	385%	335% (130%)	368%	nov/31	3,74	IPCA	12,08%	2,95	0,11%	100%	98%	14	10	4
CRI Loteamento NG30 - Sub.	Loteamento	86% (120%)	87%	46% (120%)	51%	set/31	2,79	IPCA	15,00%	4,34	0,16%	100%	79%	0	0	0
CRI Loteamento NG30 - Sr.	Loteamento	109% (120%)	110%	60% (120%)	66%	set/31	2,97	IPCA	10,00%	1,50	0,06%	100%	79%	0	0	0
CRI Alta Vista Thermas Resort - Un.	Multipropriedade	68% (130%)	130%	57% (130%)	75%	mai/25	1,13	IGPM	10,00%	5,67	0,21%	100%	81%	12	24	-12
CRI Gramado BV - Sr.	Multipropriedade	208% (120%)	216%	455% (120%)	466%	dez/28	2,06	IPCA	10,00%	4,52	0,17%	100%	87%	29	64	-35
CRI LR Loteamentos - Sr.	Loteamento	150% (120%)	174%	137% (120%)	144%	jun/31	3,74	IGPM	9,00%	2,88	0,11%	100%	75%	1	5	-4
CRI LR Loteamentos - Sub.	Loteamento	104% (120%)	120%	91% (120%)	95%	jun/31	3,49	IGPM	14,00%	1,24	0,05%	100%	75%	1	5	-4
CRI Estância - Sub.	Logístico	N/A	N/A	N/A	N/A	abr/30	2,78	IPCA	15,21%	3,97	0,15%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Gramado Dilly - Un.	Multipropriedade	139% (140%)	181%	130% (140%)	145%	set/27	2,16	IPCA	9,00%	3,73	0,14%	100%	84%	64	45	19
CRI Itaperapuã - Sub.	Multipropriedade	110% (130%)	125%	96% (130%)	96%	jun/27	1,74	IPCA	19,45%	2,01	0,07%	100%	88%	1	5	-4
CRI Itaperapuã - Sr.	Multipropriedade	189% (130%)	215%	169% (130%)	169%	jun/27	1,85	IPCA	11,50%	1,68	0,06%	100%	88%	1	5	-4
CRI Barretos Country - Sub.	Multipropriedade	179% (120%)	295%	102% (120%)	106%	abr/26	1,16	IGPM	16,00%	2,53	0,09%	100%	75%	12	111	-99
CRI Barretos Country - Sr.	Multipropriedade	324% (120%)	534%	175% (120%)	181%	abr/26	1,19	IGPM	10,47%	1,12	0,04%	100%	75%	12	111	-99
CRI Fix Laguna - Sub.	Loteamento	214% (110%)	221%	N/A	N/A	mar/31	5,54	IPCA	11,00%	2,10	0,08%	100%	81%	0	16	-16
CRI Fix Laguna - Sr.	Loteamento	335% (110%)	346%	N/A	N/A	mar/31	5,88	IPCA	9,15%	1,07	0,04%	100%	81%	0	16	-16
CRI A&C Lima II - Sr.	Loteamento	227% (120%)	246%	295% (120%)	308%	jul/30	3,33	IPCA	10,00%	1,77	0,07%	95%	99%	0	0	0
CRI A&C Lima II - Sub.	Loteamento	131% (120%)	142%	161% (120%)	168%	jul/30	3,08	IPCA	16,25%	1,20	0,04%	95%	99%	0	0	0

Razão de S.D. = Razão de Saldo Devedor
Razão de F.M. = Razão de Fluxo Mensal
N/A = Não se Aplica

FII HECTARE CE | CARTEIRA

CRIs Pulverizados (3/3)

Ativo	Segmento	Razão de S.D. (Razão Mínima)	Razão de S.D. Total	Razão de F. M. (Razão Mínima)	Razão de F.M. Total	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Valor de Mercado (R$ MM)	% PL	% Obras	% Vendas	Vendas	Distratos	Vendas Líquidas
CRI Urbanes Santa Maria - Sub.	Loteamento	219% (115%)	251%	169% (115%)	213%	abr/28	1,92	IPCA	11,00%	2,13	0,08%	100%	90%	5	2	3
CRI Urbanes Santa Maria - Sr.	Loteamento	298% (115%)	342%	227% (115%)	286%	abr/28	1,95	IPCA	9,00%	0,46	0,02%	100%	90%	5	2	3
CRI Eldorado Minas - Sub.	Loteamento	117% (120%)	139%	118% (120%)	125%	abr/31	3,08	IPCA	15,67%	1,49	0,06%	93%	84%	1	17	-16
CRI Eldorado Minas - Sr.	Loteamento	178% (120%)	212%	165% (120%)	175%	abr/31	3,16	IPCA	9,00%	0,48	0,02%	93%	84%	1	17	-16
CRI Wyndham - Sr.	Time Share	1282% (120%)	2395%	471% (120%)	487%	jul/24	0,61	IPCA	9,47%	0,93	0,03%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Wyndham - Sub.	Time Share	644% (120%)	1204%	275% (120%)	284%	jul/24	0,60	IPCA	17,50%	0,64	0,02%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Olímpia Park - Sub.	Multipropriedade	216% (130%)	355%	133% (130%)	154%	fev/26	1,14	IPCA	13,00%	1,09	0,04%	100%	78%	318	91	227
CRI Olímpia Park - Sr.	Multipropriedade	317% (130%)	522%	195% (130%)	226%	fev/26	1,18	IPCA	8,00%	0,30	0,01%	100%	78%	318	91	227
CRI A&C Lima - Sub.	Loteamento	140% (130%)	155%	151% (130%)	151%	nov/26	1,75	IPCA	16,00%	1,06	0,04%	100%	99%	12	0	12
CRI THCM Cajamar - Sub.	Loteamento	159% (120%)	201%	108% (120%)	124%	jun/29	2,48	IPCA	15,80%	0,69	0,03%	100%	88%	4	5	-1

CRIs Corporativos

Ativo	Segmento	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Valor de Mercado (R$ MM)	% PL
CRI Hope - Sr.	Hoteleiro	fev/34	5,70	IPCA	9,00%	284,16	10,60%
CRI Hope - Sub.	Hoteleiro	fev/34	5,18	IPCA	12,34%	124,32	4,64%
CRI WAM Holding - Sub.	Multipropriedade	dez/27	3,77	IPCA	12,56%	161,93	6,04%
CRI WAM Holding - Sr.	Multipropriedade	dez/25	1,45	IPCA	8,56%	150,84	5,63%
CRI GPK - Sr.	Multipropriedade	jul/25	1,26	IPCA	8,50%	92,77	3,46%
CRI GPK - Sub.	Multipropriedade	jul/25	1,48	IPCA	11,50%	66,70	2,49%
CRI GPK II - Un.	Multipropriedade	jul/26	1,93	IPCA	10,00%	86,53	3,23%
CRI GJP - Un.	Hoteleiro	dez/31	5,02	CDI	1,68%	45,62	1,70%
CRI GR Holding - Sr.	Time Share	out/28	3,06	IPCA	10,00%	28,01	1,05%
CRI GR Holding - Sub.	Time Share	out/28	3,24	IPCA	12,60%	16,49	0,62%
CRI Carvalho Hosken - Un.	Incorporação	jun/27	2,08	CDI	7,00%	8,63	0,32%

Razão de S.D. = Razão de Saldo Devedor
Razão de F.M. = Razão de Fluxo Mensal
N/A = Não se Aplica

FII HECTARE CE | CARTEIRA

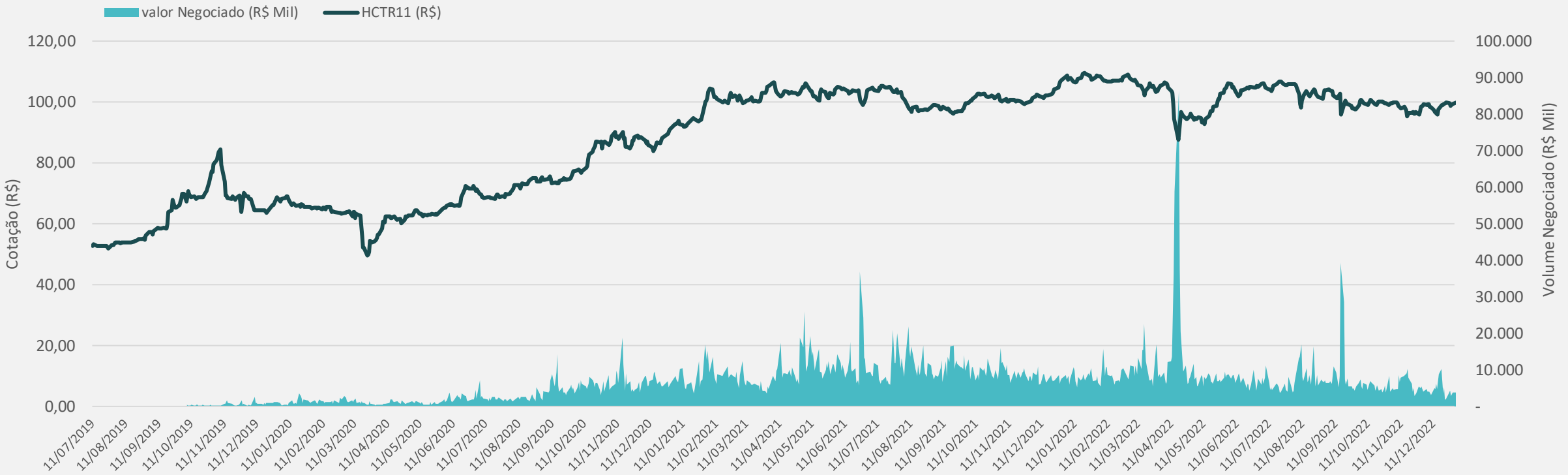
FIIs – Fundos de Investimento Imobiliário

Ativo	Segmento	Quantidade	Preço Médio Aquisição (R$)	Valor Médio Aquisição (R$ MM)	Valor de Mercado (R$ MM)	% PL
XBXO11	FII	2.310.000	100	231,00	231,00	8,62%
FII SERRA VERDE	FII	19.015.374	4	85,00	181,69	6,78%
HCHG11	FII	971.783	92	89,65	83,27	3,11%
HCST11	FII	449.038	100	44,90	27,40	1,02%
FII IC LOTEAMENTOS	FII	200.000	98	19,61	20,18	0,75%
HREC11	FII	199.368	100	20,01	16,25	0,61%
Caixa	Caixa	3.080.302	0	0,00	20,35	0,76%

FII HECTARE CE | NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIO

Negocição	dez/22	nov/22	out/22	Acumulado 2022	Acumulado 12M
Cota Fechamento (R$)	R$ 99,15	R$ 98,33	R$ 98,82	R$ 99,15	R$ 99,15
Volume Total (R$ Mil)	R$ 94.194,38	R$ 118.139,70	R$ 110.080,21	R$ 2.067.281,46	R$ 2.067.281,46
Volume Médio Diário (R$ Mil)	R$ 4.485,45	R$ 5.906,99	R$ 5.504,01	R$ 8.269,13	R$ 8.269,13

O fundo começou a ser negociado na Bolsa Brasileira B3 em 11/07/2019. Os valores das cotas demonstradas neste gráfico são ajustados retroativamente pelos efeitos de subscrição e distribuição de dividendos.



Fonte: B3 e Bloomberg

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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 CRIs. 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 CRIs.

A operação possui um total de 460 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,76%.
O Fundo de Reserva é de R$ 271.860,56 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: 19D1329451

CRI Alta Vista Thermas Resort - Única

Integralização	28/08/2020
Vencimento	20/05/2025
Remuneração	IGP-M + 10,00% 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 pagamentos (PMT) dos CRIs; 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 CRIs.

A operação possui um total de 2.873 frações.
A inadimplência acumulada é de 0,49%.
O Fundo de Reserva é de R$ 402.124,55 (múltiplo de 0,8 PMTs).

IF: 19H0167424

CRI Aquan Prime - Sênior

Integralização	06/09/2021
Vencimento	20/08/2029
Remuneração	IPCA + 10,00% 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 CRIs.

A operação possui um total de 6.214 frações.
A inadimplência acumulada é de 6,33%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.123.607,42.

IF: 21F0953750; 21F0953752; 21F0966694; 21F0966704; 21F0953755; 21F0953756

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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 concluídos Cidade Nova em Balsas-MA e Lago Sul em Araguaína-TO e nos contratos de locação do Shopping Araguaína - TO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros de vendas dos loteamentos Cidade Nova e Lago Sul; 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 livre do shopping vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 4.123 lotes.
A inadimplência acumulada é de 4,02%.
O Fundo de Reserva é de R$ 968.919,81 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: [Sr.] 21H0853779; 21H0853781; 21H0853790; 21H0853792; 21H0853798 [Sub.] 21H0853780; 21H0853789; 21H0853791; 21H0853796; 21H0853799

CRI Barretos Country - Sênior e Subordinada

Integralização	18/12/2020
Vencimento	20/04/2026
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 pagamentos (PMT) dos CRIs; 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 CRIs.

A operação possui um total de 3.068 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,44%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.062.973,49 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: [Sr.] 20L0483915; 20L0483929; 20L0483919; 20L0483923 [Sub.] 20L0483914; 20L0483917; 20L0483921; 20L0483924

CRI Bewiki II - Única

Integralização	20/08/2021
Vencimento	20/08/2031
Remuneração	IPCA + 12,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada em (i) contrato de locação atípico e (ii) Debênture 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 CRIs. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 250% vs o saldo devedor dos CRIs.

IF: [I] 21H0850158; [II] 21H0850177

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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	-

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 CRIs.

IFs: [Sr.] 21H0769214; 21H0769217; 21H0769219; 21H0769230 [Sub.] 21H0769216; 21H0769218; 21H0769220; 21H0769231

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 CRIs; 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 CRIs.

A operação possui um total de 2.470 frações.
A inadimplência acumulada é de 13,97%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.068.040,03 (múltiplo de 1,6 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	-

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

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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. Cessão fiduciária da conta vinculada dos recebíveis do empreendimento; iii. 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 geravam recebíveis durante a obra, conta também, após a entrega do shopping com a cessão de recebíveis de aluguel das lojas e boxes. Durante todo o período de obras a operação contou 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 XP Investimentos atuou como Coordenador Líder da operação.

A operação possui um total de 4.002 boxes e 1.440 lojas.

O Fundo de Aplicação é de R$ 2.456.661,05.
IFs: [Sr.] 20G0684774; 20G0684775; 20G0684776; 20G0684778; 20G0684779 [Mez.] 20G0684823; 20G0684824; 20G0684826; 20G0684827; 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 CRIs até o 12º mês e de 110% a partir do 13º mês.

A operação possui um total de 8.366 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,67%.
Fundo de Reserva de R$ 2.140.507,38.

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 CRIs; 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 CRIs.

A operação possui um total de 6.016 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,40%.
O Fundo de Reserva é de R$ 65.724,17 (múltiplo de 0,1 PMTs).

IF: 19J0713614, 19J0713616

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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 pagamentos (PMT) dos CRIs; 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 CRIs.

A operação possui um total de 1.106 lotes.
A inadimplência acumulada é de 5,39%.
O Fundo de Reserva é de R$ 432.180,60 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 21C0678164; 21C0678190 [Sub.] 21C0678189; 21C0678191

CRI Estância - Subordinada

Integralização	14/03/2022
Vencimento	17/04/2030
Remuneração	IPCA + 15,21% 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 52%; 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: 21E0801562

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 do 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 pagamentos (PMT) dos CRIs; 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 CRIs.

A operação possui um total de 3.305 lotes.
A inadimplência acumulada é de 5,03%.
O Fundo de Reserva é de R$ 454.396,53 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: [Sr.] 21C0529621; 21C0529642 [Sub.] 21C0529641; 21C0529643

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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 GPK - Sênior e Subordinada

GRAMADO PARKS
PARQUES TEMÁTICOS · RESORTS

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

A operação tem como risco primário uma debênture 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 S.A; 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.

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

CRI GPK II - Única

GRAMADO PARKS
PARQUES TEMÁTICOS · RESORTS

Integralização	09/07/2021
Vencimento	20/07/2026
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	BBB

A operação tem como risco primário uma debênture 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$ 1.118.894,78

IFs: 21G0064620; 21G0064621

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

CRI GR Holding - Sênior e Subordinada

Integralização	16/03/2022
Vencimento	20/10/2028
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 12,60% a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela GR Participações e Investimentos S.A. 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 Barretos Country Suites, Laghetto Allegro Pedras Altas, Pratagy Beach Resort, Hotel Vila do Mar, Goldez Foz Residence Service, e outros que vierem a fazer futuras captações; iii. Fiança constituída pelos sócios/acionistas pessoas físicas da Companhia; iv. Alienação Fiduciária da totalidade das ações da GR Participações e Investimentos S.A.; v. Alienação Fiduciária das ações/quotas de titularidade da Companhia nas SPEs desenvolvedoras ou nas empresas controladas da Cedente dos Empreendimentos; e vi. Alienação Fiduciária das matrículas do Parque Barretos, Parque Natal e do Hotel Barretos.

O Fundo de Reserva é de R$ 1.079,54 (múltiplo de 0,0 PMTs).

IFs: [Sr.] 22C0051943; 22C0052051; 22C0052053; 22C0052055 [Sub.] 22C0052050; 22C0052052; 22C0052054; 22C0052056

CRI Gramado BV - Sênior

Integralização	14/02/2022
Vencimento	20/12/2028
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Gramado Bella Vista, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança constituída pela Gramado Parks S.A.; iii. Coobrigação da Cedente pelo pagamento dos recebíveis; iv. Alienação Fiduciária das quotas da SPE;e v. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs. 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 CRIs.

A operação possui um total de 4.099 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,67%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.890.845,64 (múltiplo de 3,0 PMTs).

IFs: [Sr.] 21L1228732 [Sub.] 21L1228734

CRI Gramado Dilly - Única

Integralização	31/03/2020
Vencimento	20/09/2027
Remuneração	IPCA + 9,00% 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 CRIs; 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 CRIs.

A operação possui um total de 1.846 frações.
A inadimplência acumulada é de 4,35%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.696.091,78.

IF: 20A0811991

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

CRI Gran Viver II - Sênior e Subordinada

Integralização	08/11/2021
Vencimento	20/10/2032
Remuneração	IPCA + 11,00% 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.

A operação possui um total de 12.537 lotes.
A inadimplência acumulada é de 8,5%.
O Fundo de Reserva é de R$ 329.842,15.

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 da companhia; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; 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 CRIs.
Em Novembro/20, o CRI Grupo CEM II realizou o pré pagamento do CRI Grupo CEM I e assim a partir de Dezembro contou com as garantias que estavam cedidas para esta primeira operação. Temos assim uma melhora nas razões de garantias em relação ao valor anterior.

A operação possui um total de 12.044 lotes.
A inadimplência acumulada é de 1,13%.
O Fundo de Reserva é de R$ 3.388.927,27 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 20D1003071; 20D1003072; 20D1003073; 20D1003074 [Mez.] 20D1003076; 20D1003079; 20D1003077; 20D1003078 [Sub.] 20D1003081; 20D1003080; 20D1003082; 20D1003083

CRI GVI - Sênior

Integralização	25/06/2021
Vencimento	20/06/2028
Remuneração	IPCA + 9,50% 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 CRIs; 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 CRIs.

A operação possui um total de 9.997 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,90%.
O Fundo de Reserva é de R$ 16.123.170,50 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 21F0950048; 21F0950049; 21F0950051; 21F0950067; 21F0950069 [Sub] 21F0950050; 21F0950052; 21F0950068; 21F0950070

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

CRI Heritage Tower - Sênior e Subordinada

Integralização	08/10/2021
Vencimento	20/03/2025
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 14,38% 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 CRIs; 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 CRIs.

A operação possui um total de 177 unidades.
A inadimplência acumulada é de 1,90%.
O Fundo de Reserva é de R$ 338.265,24 (múltiplo de 3 PMTs).

IFs: [Sr.] 21I0887723; 21I0888512; 21I0888514; 21I0888520 [Sub] 21I0888511; 21I0888513; 21I0888515; 21I0888521

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 debênture 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, 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 CRIs 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$ 56.814,71 (múltiplo de 0,01 PMTs).

IFs: [Sr.] 21H1029300; 21H1029303; 21H1029307; 21H1029309; 21H1029311; 21H1029305 [Sub.] 21H1029302; 21H1029304; 21H1029308; 21H1029310; 21H1029315; 21H1029306

CRI Itaperapuã - Sênior e Subordinada

Integralização	25/06/2021
Vencimento	20/06/2027
Remuneração	IPCA + 11,50% a.a. IPCA + 19,45% 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 CRIs. 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 CRIs.

A operação possui um total de 1.248 frações.
A inadimplência acumulada é de 18,81%
O Fundo de Reserva é de R$ 159.951,86 (múltiplo de 0,9 PMTs).

IFs: [Sr.] 20L0592421; 20L0592424 [Sub.] 20L0592423; 20L0592425

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

CRI Loteamento Morada Verde (A&C Lima II) - Sênior e Subordinada

Integralização	04/11/2019
Vencimento	22/07/2030
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 CRIs.

A operação possui um total de 261 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,92%.
O Fundo de Reserva é de R$ 109.992,16 (múltiplo de 2,0 PMTs).

IFs: [Sr.] 20F0638988; 20F0638992 [Sub.] 20F0638993; 20F0638994

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 CRIs.

A operação possui um total de 1.812 lotes.
A inadimplência acumulada é de 9,09%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.442.147,01 (múltiplo de 1,6 PMTs).

IFs: [Sr.] 21H0921848; 21H0921851; 21H0921853; 21H0921855 [Sub.] 21H0921850; 21H0921852; 21H0921854; 21H0921856

CRI Loteamentos Goiás – Sênior, Mezanino e Subordinada

Integralização	23/06/2020
Vencimento	20/12/2032
Remuneração	IGP-M + 13,00% a.a. IGP-M + 19,50% 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 pagamentos (PMT) dos CRIs; 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 CRIs.

A operação possui um total de 5.819 lotes.
A inadimplência acumulada é de 6,39%.
O Fundo de Reserva é de R$ 835.263,22 (múltiplo de 0,4 PMTs).

IFs: [Mz.] 20F0736290; 20F0736289; 20F0736291 [Sub.] 20F0736292

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

CRI LR Loteamentos - 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 CRIs.

A operação possui um total de 1.013 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,60%.
O Fundo de Reserva é de R$ 159.785,26 (múltiplo de 1,0 PMTs).

IFs: [Sr.] 21F0190223; 21F0190225 [Sub.] 21F0190224; 21F0190226

CRI Macapá - Sênior

Integralização	11/02/2022
Vencimento	20/01/2037
Remuneração	IPCA + 11,00% a.a..
Rating	

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do Loteamento Terra Nova Bosque, Terra Nova Amapá e Terra Nova Solaris (fase 1,2 e 3), localizados no Macapá - AP. 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 das SPEs; iii. Fundo de obras ; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% entre o valor presente dos créditos elegíveis mais o estoque vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 5.669 lotes.
A inadimplência acumulada é de 1,84%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.247.663,06 (múltiplo de 1,5 PMTs).

IFs: [Sr] 22A0933881; 22A0933883; 22A0933886

CRI Melchioretto - Sênior e Subordinada

Integralização	18/03/2022
Vencimento	20/07/2028
Remuneração	IPCA + 8,50% a.a.. IPCA + 13,50% a.a..
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela Melchioretto Sandri Engenharia S.A. As garantias da operação são: i. Fiança das pessoas físicas sócias da S.A.; ii. Alienação Fiduciária de 100% das ações da Melchioretto Sandri e das cotas das SPEs dos empreendimentos para os quais os recursos serão destinados; ii. Cessão Fiduciária dos empreendimentos Green Coast Residence, Perequê Home Park e Spazio Vitta; iii. Alienação Fiduciária das Ações da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. e dos Empreendimentos que constituírem Garantia das Operações; e iv. Fundo de Reserva equivalente a seis parcelas de pagamento (PMT) dos CRI somado a 1% do saldo devedor total das séries já emitidas; Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 140% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 140% entre o valor presente dos recebíveis somados ao valor das unidades em estoque desagiadas em 50% vs o saldo devedor dos CRIs.

O Fundo de Reserva é de R$ 1.681.684,49.

IFs: [Sr] 21F1150244; 21F1150243; 21F1150245; 21F1150246; [Sub] 21F1150248; 21F1150247; 21F1150249; 21F1150250

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

CRI OP Resort - Sênior e Subordinada

Integralização	20/07/2021
Vencimento	20/01/2029
Remuneração	IPCA + 9,00% 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 CRIs 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 CRIs durante os doze primeiros meses e posteriormente 115%.

A operação possui um total de 12.584 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,67%.
O Fundo de Reserva é de R$ 3.702.452,51 (múltiplo de 1,0 PMTs).

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

CRI Recanto dos Pássaros - Sênior e Subordinada

Integralização	15/03/2022
Vencimento	20/02/2030
Remuneração	IPCA + 9,00% a.a. IPCA + 11,50% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Recanto Dos Pássaros I e II localizado em Guaíba - 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 pagamentos (PMT) dos CRIs. 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 CRIs.

A operação possui um total de 526 frações.
A inadimplência acumulada é de 5,72%.
O Fundo de Reserva é de R$ 465.707,57 (múltiplo de 2,0 PMTs).

IFs: [Sr.] 22B0679128; 22B0679130 [Sub.] 22B0679129; 22B0679131

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 8.781 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,98%.
Fundo de Reserva é de R$ 2.194.524,66 (múltiplo de 2 PMTs)

IFs: [Sr.] 21D0805847; 21D0805850; 21D0805853; 21D0805855; 21D0805857 [Sub.] 21D0805849; 21D0805852; 21D0805854; 21D0805856; 21D0805858

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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 CRIs; 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 CRIs.

A operação possui um total de 11.219 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,68%.
Fundo de Reserva é de R$ 61.662,52 (múltiplo de 0,1 PMTs)

IFs: 19L0882495; 19L0882537; 19L0882538; 19L0882539

CRI Servic - Única

Integralização	24/07/2019
Vencimento	22/09/2036
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.

A operação possui um total de 2.453 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,60%.
Fundo de Reserva é de R$ 164.993,80

IFs: 21E0823441

CRI Shopping Ingleses - Sênior e Subordinada

Integralização	04/10/2021
Vencimento	20/09/2031
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 17,50% 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 pagamentos (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 5.252 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,31%.
Fundo de Reserva é de R$ 1.310.165,18 (múltiplo de 2,0 PMTs)

IF: [Sr.] 21I0663725; 21I0663727; 21I0663729; 21I0663731; 21I0663736 [Sub.] 21I0663726; 21I0663728; 21I0663730; 21I0663733; 21I0663734

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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 CRIs; 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 CRIs.

A operação possui um total de 23.421 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,95%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.521.944,47 (múltiplo de 0,5 PMTs).

IFs: [Sr.] 19K1139240; 19K1139241; 19K1139242; 19K1139243; 19K1139244 [Sub.] 19K1139245; 19K1139246; 19K1139247; 19K1139248; 19K1139249

CRI STX - Única

Integralização	24/07/2019
Vencimento	22/09/2036
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela STX Desenvolvimento Imobiliário S.A., com a finalidade de financiar o hotel Days Inn Vila Mariana localizado em São Paulo - SP. As garantias da operação são: i. Aval de pessoas jurídicas do grupo STX e aval de pessoa física (diretor presidente do grupo); ii. Promessa de alienação Fiduciária de 10 unidades da STX SPE 25 Desenvolvimento Imobiliário S.A., onde foi incorporado o DaysInn Lapa; iii. Alienação Fiduciária do Terreno; iv. Alienação Fiduciária das ações da SPE STX 37 Desenvolvimento Imobiliário S.A, a Tomadora.

IF: 22A0896533

CRI THCM Cajamar - Subordinada

Integralização	28/11/2022
Vencimento	20/06/2029
Remuneração	IPCA + 15,80% a.a.
Rating	BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades do loteamento Terrazul CJ, localizado em Cajamar - SP. 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 das SPEs; iv. Coobrigação de créditos. V. 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 CRIs.

A operação possui um total de 218 lotes.
A inadimplência acumulada é de 8,15%.
O Fundo de Reserva é de R$ 339879,28 (múltiplo de 2,0 PMTs).

IF: 19F0271928

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

CRI Thermas São Pedro - Sênior

Integralização	28/10/2021
Vencimento	20/04/2029
Remuneração	IPCA + 10,00% 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 17.212 frações[7] (Fase I; 7.904 / Fase II: 9.308).
A inadimplência acumulada é de 1,14%.
O Fundo de Reserva é de R$ 4.713.502,04 (múltiplo de 2,0 PMTs)

IFs: [Sr] 21J0856192; 21J0856229; 21J0856248; 21J0856250; 21J0856252; 21J0856256; 21J0856258
[7]As informações de venda e obra são referentes a Fase I. A Fase II ainda não foi lançada e nem comercializada.

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 CRIs.

A operação possui um total de 1.391 lotes.
A inadimplência acumulada é de 6,69%.
O Fundo de Reserva é de R$ 622.536,98 (múltiplo de 2 PMTs)

IFs: [Sr.] 21A0796001; 21A0796003 [Sub.] 21A0796002; 21A0796004

CRI Urbanes Santa Maria - Subordinada

Integralização	20/04/2021
Vencimento	20/03/2028
Remuneração	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 CRIs.

A operação possui um total de 1.059 lotes.
A inadimplência acumulada é de 1,87%.
O Fundo de Reserva é de R$ 713.384,68 (múltiplo de 2 PMTs).

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

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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	-

A operação tem como risco primário uma debênture 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; 20L0504500; 20L0504501; 20L0504502 [Sub.] 20L0505084; 20L0505190; 20L0505193; 20L0505199

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

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, localizados em Maceió - AL; Gramado - RS; Natal - RN e Foz do Iguaçú – PR. 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 CRIs. 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 CRIs.

A inadimplência acumulada é de 10,41%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.505.191,74 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 20H0206725; 20H0206726; 20H0206719 [Sub.] 20H0206729; 20H0206727; 20H0206728

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

HCST11 - Hectare Desenvolvimento Student Housing

1ª Integralização	03/11/2020
Saldo Investido	R$ 27,40 mm
Concentração (% Fundo)	1,02%

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=404120&cvm=true

HCHG11 - Hectare Recebíveis High Grade

1ª Integralização	04/02/2021
Saldo Investido	R$ 83,27 mm
Concentração (% Fundo)	3,11%

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=395762&cvm=true

HREC11 - Hedge Recebíveis Imobiliários

1ª Integralização	29/06/2021
Saldo Investido	R$ 16,25 mm
Concentração (% Fundo)	0,61%

O fundo Hedge Recebíveis 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=398981&cvm=true

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

IC Loteamentos & Recebíveis

1ª Integralização	26/04/2021
Saldo Investido	R$ 20,18 mm
Concentração (% Fundo)	0,75%

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=390746&cvm=true

SRVD11 - Serra Verde

1ª Integralização	19/08/2021
Saldo Investido	R$ 181,69 mm
Concentração (% Fundo)	6,78%

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=404125&cvm=true

XBXO11 - RCAP 1810 FII

1ª Integralização	26/07/2021
Saldo Investido	R$ 231,00 mm
Concentração (% Fundo)	8,62%

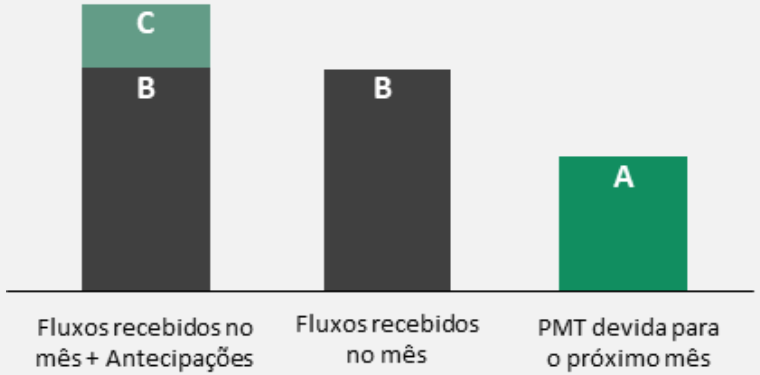
Em julho/21 adquirimos uma participação no Shopping Centro Popular Nova Feira da Madrugada, através da subscrição de cotas do FII RCAP 1810. Localizado no Brás em São Paulo, este Shopping Center tem como foco atender comerciantes de todo o Brasil que vem a região para comprar mercadorias para abastecer 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 financiou 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 42.013 m², com 4.002 boxes, 1.316 lojas, 124 Lojas Boullevard, 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=395891&cvm=true

INDICADORES CONTRATUAIS (1/2)

Indicadores previstos nos documentos da operação. Têm como objetivo determinar obrigações ao emissor afim de garantir a capacidade de pagamento da dívida e proteger os interesses do investidor.

- **Razão de Fluxo Mensal:** Indicador que mede o índice de cobertura da operação no curto prazo, relacionando o total de recebimentos do mês (sem antecipações) com a PMT do CRI a ser paga no mês seguinte. Este está mais vulnerável à oscilações periódicas, devido à sazonalidade nas vendas de cada empreendimento.
- **Razão de Fluxo Mensal Total:** Mesma definição do indicador anterior, só que nesta visão as antecipações efetuadas no mês também são consideradas na conta.
- **Limite de Razão de Fluxo mensal:** Limite mínimo definido nos documentos da operação para que esta esteja enquadrada, caso contrário, a parcela necessária para reenquadrar a operação será descontada dos excedentes dos recebíveis, aportado pelo cedente ou do Fundo de Reserva.
- **Fundos de Reserva:** Colchão de liquidez definido nos documentos da operação afim de garantir os pagamentos pré acordados.



$$\textit{Razão de Fluxo mensal (\%)} = \frac{B}{A}$$

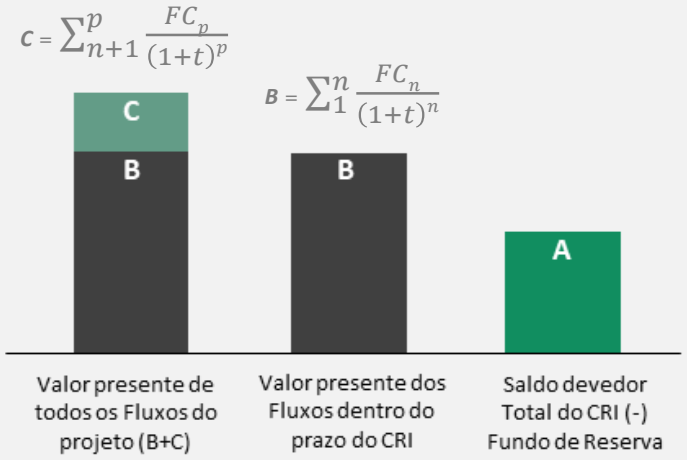
$$\textit{Razão de Fluxo mensal Total (\%)} = \frac{(B+C)}{A}$$

INDICADORES CONTRATUAIS (2/2)

Indicadores previstos nos documentos da operação. Têm como objetivo determinar obrigações ao emissor afim de garantir a capacidade de pagamento da dívida e proteger os interesses do investidor.

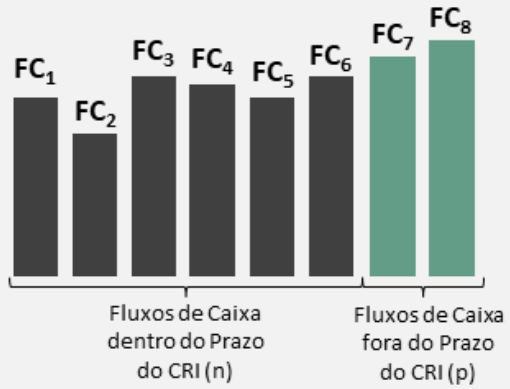
- **Razão de Saldo Devedor:** Este indicador mede o índice de cobertura de longo prazo da operação. Neste caso, os recebíveis elegíveis do projeto, dentro do prazo da operação, são trazidos a valor presente pela taxa do CRI e dividido pelo saldo devedor do CRI descontado do Fundo de Reserva. Desta forma, mede-se a capacidade dos recebíveis provenientes das vendas realizadas de quitar a operação.
- **Razão de Saldo Devedor Total:** Semelhante à definição de Razão de Saldo Devedor, este indicador agrega também o valor presente dos recebíveis elegíveis após o vencimento da operação no cálculo da razão. Em alguns casos a carteira de recebíveis elegíveis de um projeto excede a data de vencimento do CRI, formando os "Fluxos de Caixa fora do prazo do CRI". **Limite de Razão de Saldo Devedor:** Limite mínimo definido nos documentos da operação para que esta esteja enquadrada.

$$\textbf{Razão de Saldo Devedor (\%)} = \frac{B}{A}$$



$$\textbf{Razão de Saldo Devedor Total (\%)} = \frac{(B+C)}{A}$$

Fluxos de Caixa do Projeto



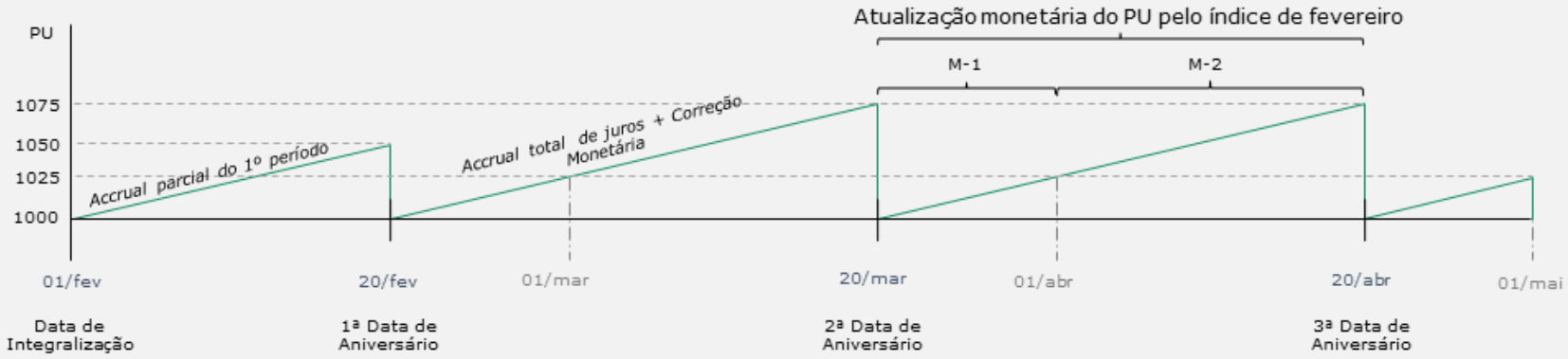
INDICADORES FINANCEIROS (1/4)

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.

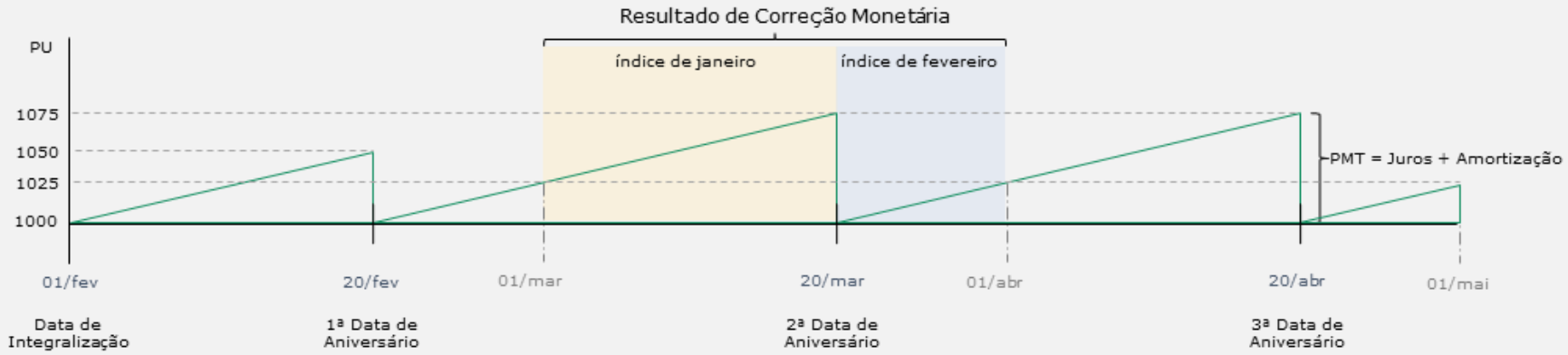
- **Valor da emissão:** Valor total captado para o projeto.
- **Prazo total:** Período entre a emissão da dívida e o vencimento.
- **Data de Integralização:** Data efetiva de captação dos recursos e início de capitalização da dívida.
- **Data de Vencimento:** Data final onde ocorrerá o último pagamento 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 Integralizada).
- **Taxa:** Taxa anual efetiva de remuneração do investidor.
- **Atualização Monetária:** Indexador selecionado para efetuar a correção monetária do PU. No caso do HCTR11, a maioria dos CRIs são corrigidos pelo IPCA diariamente.
- **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.
- **Pré-Pagamentos:** Quando há quitação da dívida antes da data de vencimento, realizando um pagamento de Juros devidos do período e amortizando 100% do principal remanescente via Amortização Extraordinária. Em algumas operações esta prática pode culminar em aplicação de multa para o Devedor.

INDICADORES FINANCEIROS (2/4)

Exemplo de estrutura de precificação



Resultado apurado na DRE

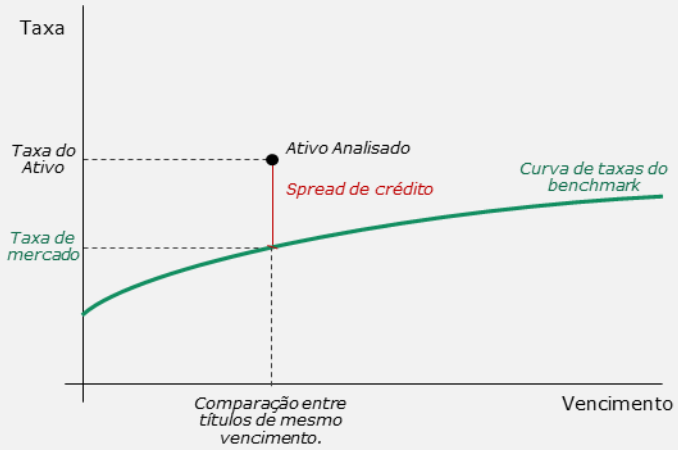


INDICADORES FINANCEIROS (3/4)

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 que o CRI apenas antecipa a carteira de recebíveis imobiliários, as integralizações podem ser divididas conforme evolução das vendas.
- **Subordinação:** No processo de estruturação de uma operação é comum segregar o saldo total em subordinações diferentes, ou seja, títulos diferentes que seguem uma ordem de prioridade nos recebimentos da PMT, iniciando pelas operações Sênior, depois Mezanino e por último as Subordinadas. Devido essa prioridade nos pagamentos, a taxa de cada subordinação também é ajustada ao risco de recebimento.
- **Sênior:** Subordinação com prioridade no recebimento da PMT, portanto, menor risco e menor taxa dentro da operação.
- **Mezanino:** Subordinação intermediária entre Sênior e Subordinada, sendo a segunda na ordem de recebimento.
- **Subordinada:** Última subordinação a ser paga, portanto, maior risco e maior taxa.
- **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).

INDICADORES FINANCEIROS (4/4)

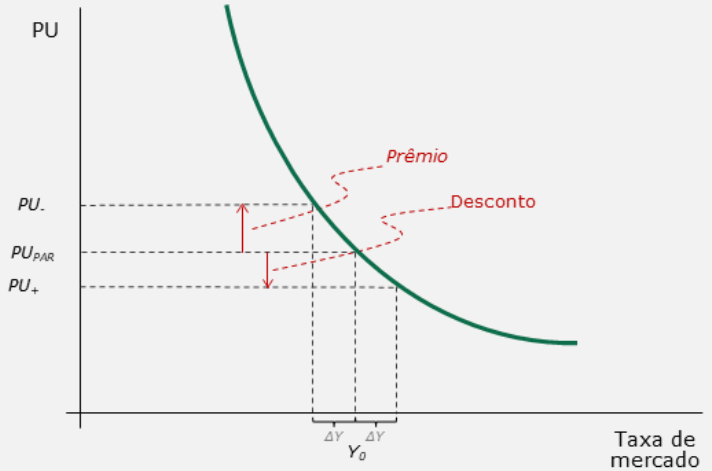


Definição de Taxa de um Título

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.



FII HECTARE CE | GLOSSÁRIO

TERMOS IMOBILIÁRIOS

Indicadores relacionados com o acompanhamento qualitativo dos projetos imobiliários. Têm como objetivo acompanhar se o empreendimento está se desenvolvendo conforme previsto.

- **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.
- **Vendas Líquidas**: Total vendido descontado do total de distratos no mês.
- **Parcelas Adimplentes:** Parcelas pagas na data de vencimento previsto.
- **Parcelas Antecipadas**: Parcelas pagas antes da data de vencimento previsto.
- **Parcelas Recebidas em Atraso:** Parcelas pagas após a data de vencimento previsto.
- **Parcelas Elegíveis:** Recebíveis de contratos de compra e venda sem nenhuma parcela em atraso por mais de 120 dias, ser oriundo do respectivo Empreendimento Imobiliário. Os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% do volume total dos Créditos Imobiliários Totais, os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% em pessoas físicas ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente e uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais.
- **Parcelas Inelegíveis:** Parcelas classificadas em desacordo com o critério de elegibilidade.
- **Critério de Elegibilidade:** Nº de dias em atraso que o comprador pode ter uma parcela em atraso (mesmo que após essa parcela em atraso ele continue pagando as demais) para ser considerado como elegível. Nossas operações usualmente consideram até 120 dias em atraso.
- **Total Recebido no Mês**: Somatório das parcelas adimplentes, antecipadas e recebidas em atraso em determinado mês.
- **Créditos Recebidos no mês:** Somatório das parcelas adimplentes e recebidas em atraso em determinado mês.
- **Contratos Distratados:** Contratos cancelados.
- **Contratos Ativos:** Somatório dos contratos elegíveis e inelegíveis.
- **Inadimplência Mensal:** Divisão entre o valor não recebido e o valor total devido das parcelas de cada mês.
- **Inadimplência Acumulada:** Divisão entre o valor não recebido e o valor total devido desde o início do projeto até a data de fechamento do relatório.
- **VGV:** Valor Geral de Vendas. Potencial total de receita gerado com as vendas de todas as unidades do projeto.
- **Lastro:** Bem ou relação comercial com que se garante o pagamento da dívida.

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

HECTARE CAPITAL

Telefone: + 55 11 2657 4518

Website: www.hectarecapital.com.br

E-mail: ri@hectarecapital.com.br

Endereço: R. Fidêncio Ramos, 195, cj 71 Vila Olímpia – São Paulo - SP

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos