



Hectare Recebíveis High Grade FII HCHG11

CNPJ: 31.152.015/0001-07

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 121.717.496

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)
R\$ 122.088.108

QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS
1.200.000

VALOR DA COTA A MERCADO (PRÉ-ANÚNCIO DE DIVIDENDOS)
R\$ 82,87

Nº DE COTISTAS
644

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



Material de divulgação | Janeiro/23

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 janeiro foi de 1,21% (15,48% a.a.) com base no valor da cota a mercado do fechamento antes do anúncio dos proventos, os quais foram no valor de R\$ 1,00 por cota. Neste mês, com o reajuste da carteira pelos índices de inflação do último trimestre de 2022 – portanto, já sem efeitos deflacionários – a componente de correção monetária voltou a se normalizar. Deve-se ressaltar que esta linha não possui efeito caixa, portanto não compoando o resultado mínimo a ser distribuído semestralmente conforme a legislação vigente. Apesar do ambiente desafiador para o mercado de fundos imobiliários, a equipe de gestão ficou confortável em manter o valor mensal distribuído com base na prudência que toma ao fazer as projeções financeiras do portfólio.

O Fundo permanece totalmente alocado, encerrando o mês com 2,3% de seu patrimônio em caixa. Seus CRIs são ativos de alta qualidade rodando a uma taxa média ponderada real de 6,74% ao ano. Todos os papéis estão adimplentes, efetuando o pagamento de juros e amortização dentro de seus cronogramas contratados.

A partir do dia 20/jan, o CRI Reiter Log passou a ser remunerado à taxa de IPCA + 9% a.a. e ocorreu sua primeira amortização, fruto de uma negociação com o grupo Emergent Cold, que adquiriu o imóvel dado em garantia da operação, passando a ser o novo devedor. Nosso racional em aprovar a transação readequando os termos da dívida se baseou (i) no crédito da compradora, empresa investida de fundos de *private equity*, que se encontra em franca expansão, já se posicionando como a maior empresa de logística refrigerada da América Latina; (ii) na desalavancagem da Reiter Log, que permanece como inquilina em contrato atípico de locação; e (iii) nas amplas garantias oferecidas (LTV estimado em 22%).

O mercado secundário de CRIs *high grade* continua pouco líquido em função dos juros reais em patamares historicamente elevados. Com o aumento das incertezas fiscais, as NTN-Bs de *durations* comparáveis aos ativos da carteira negociam hoje a taxas anuais de cerca de 6,0%. O time de gestão segue monitorando ativamente também o mercado primário em busca de operações com boa relação de risco-retorno para a alocação eficiente de recursos eventualmente disponíveis. Não foram realizadas movimentações durante o mês de janeiro.

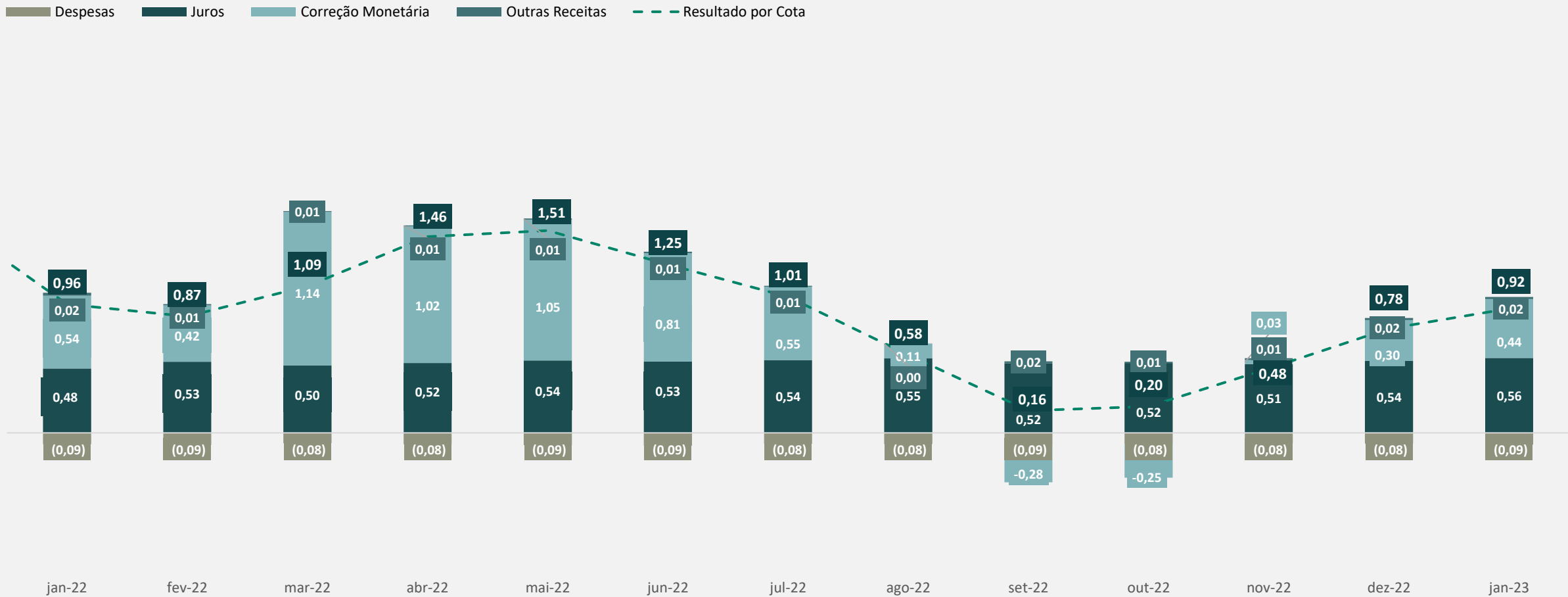
Para receber as atualizações do Fundo, cadastre-se em nosso *mailing* pelo link: [HCHG11](#)

Cotas	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Patrimônio Líquido (R\$)	124.368.579	122.920.070	120.541.836	120.079.298	121.349.730	121.717.496

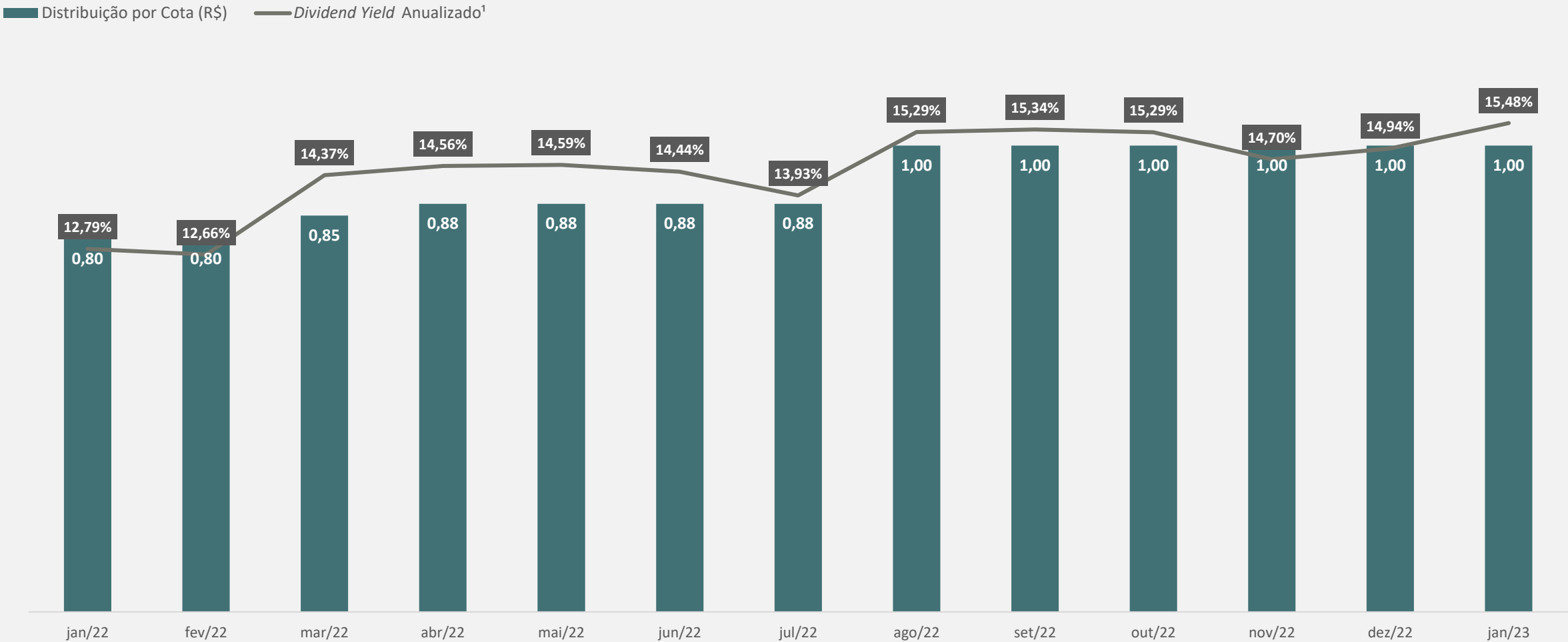
HCHG11 (R\$)

	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23
Total de Receitas	797.404	305.798	336.128	667.000	1.027.072	1.214.377
Receita de CRI	1.306.086	796.115	287.779	324.876	650.526	1.008.065
Juros	664.848	621.954	625.061	614.346	643.562	669.058
Correção Monetária	91.459	(334.175)	(300.185)	36.180	364.503	526.499
Resultado de Negociação	39.808	0	0	0	0	0
Outras Receitas	1.289	18.019	11.253	16.474	19.008	18.821
Receita com Fundo de Liquidez	1.289	18.019	11.253	16.474	19.008	18.821
Total de Despesas	100.108	108.381	99.649	92.169	96.314	104.643
Taxa de Adm., Controladoria e Custódia	20.957	22.940	20.712	19.344	19.166	21.160
Taxa de Gestão	73.350	80.291	72.493	67.705	67.081	74.060
Taxa de Performance	0	0	0	0	0	0
Outras Despesas	5.800	5.150	6.443	5.119	10.067	9.423
Resultado	697.297	197.417	236.480	574.830	930.759	1.109.734
Reserva de Lucros	(502.703)	(1.002.583)	(963.520)	(625.170)	(269.241)	(90.266)
Distribuição	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Distribuição por Cota	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Dividend Yield Mensal Patrimonial	0,96%	0,96%	0,98%	1,00%	1,00%	0,99%
Dividend Yield Mensal (Cota a Mercado Pré-Anúncio)	1,19%	1,20%	1,19%	1,15%	1,17%	1,21%

RESULTADO POR COTA (R\$)



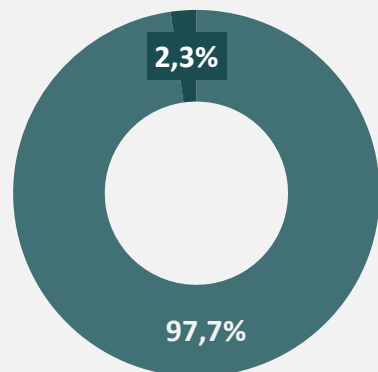
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO



¹ Dividend Yield Anualizado é calculado de maneira composta com base na cota a mercado pré-anúncio. Fonte: Bloomberg.

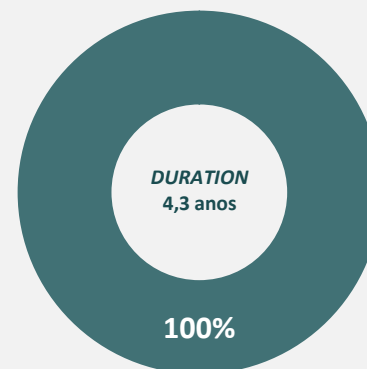
TIPO DE ATIVO

■ CRI ■ Caixa



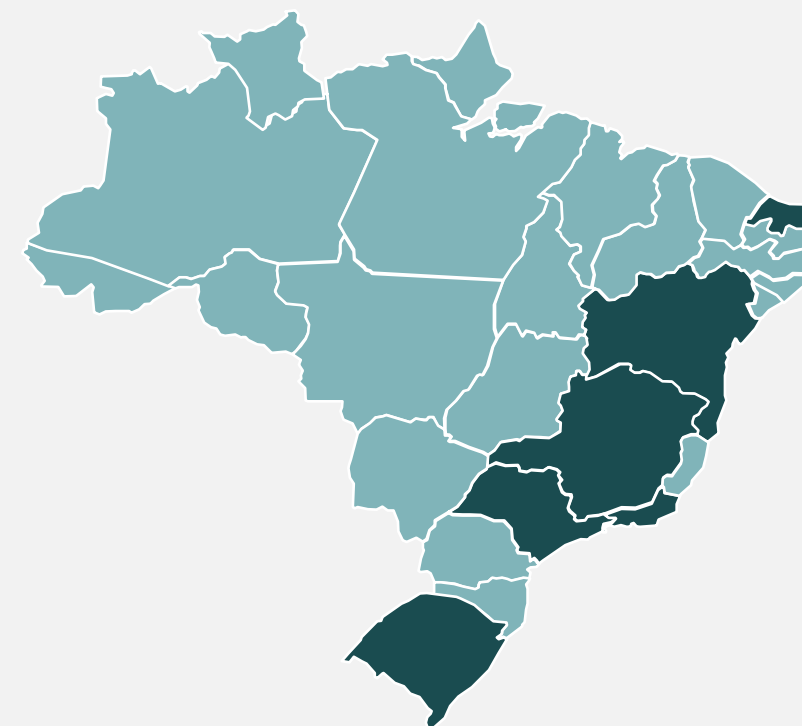
INDEXADOR

■ IPCA + 6,74%



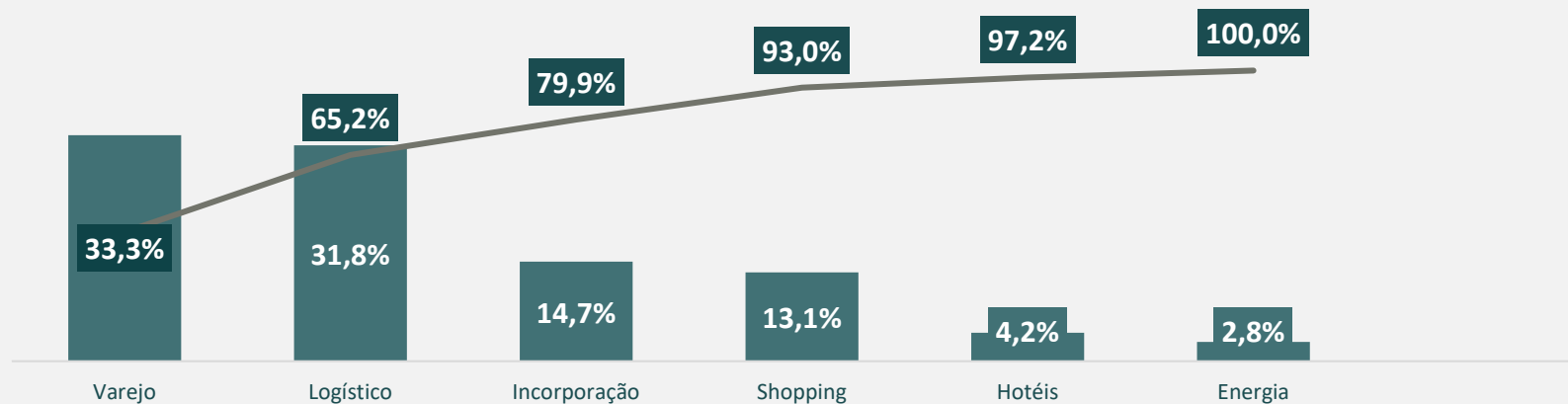
LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

■ Operações do Fundo



SEGMENTO CRIs

■ Alocação — Acumulado



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/28	2,7	IPCA	9,00%	Mensal	38.446.456	31%
CRI GSFI	Shopping	jul/32	5,6	IPCA	5,00%	Mensal	15.772.579	13%
CRI Via Varejo	Varejo	nov/30	4,6	IPCA	5,34%	Mensal	13.686.933	11%
CRI Canopus	Incorporação	fev/35	5,5	IPCA	6,00%	Mensal	11.964.785	10%
CRI GPA	Varejo	out/35	6,0	IPCA	5,00%	Mensal	12.726.759	10%
CRI GPA II	Varejo	dez/35	5,9	IPCA	5,60%	Mensal	8.874.221	7,3%
CRI Pulverizado II	Incorporação	jun/36	4,6	IPCA	6,50%	Mensal	5.681.759	4,6%
CRI Riachuelo	Varejo	dez/28	2,9	IPCA	7,20%	Mensal	4.810.833	3,9%
CRI B&B	Hotéis	ago/31	4,0	IPCA	7,50%	Mensal	5.043.486	4,1%
CRI Aurora	Energia	mai/29	3,3	IPCA	5,50%	Mensal	3.409.862	2,8%
Caixa							2.772.349	2,3%

¹ Início de Amortização em jan/23.

CRI Reiter Log – Cota Única



Integralização	30/12/2021
Vencimento	20/12/2028
Remuneração	IPCA + 9,0% 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 22%; ii. Cessão fiduciária do contrato de locação atípico; e iii. Aval dos sócios pessoa jurídica.

IF: 21L1012230
IF: 21L1012231

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

IF: 21F0568989

CRI RCHLO – Cota Única



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 locação com a Vale S.A., a qual adquiriu um projeto fotovoltaico. As garantias da operação são: i. Cessão fiduciária do contrato de locação; 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

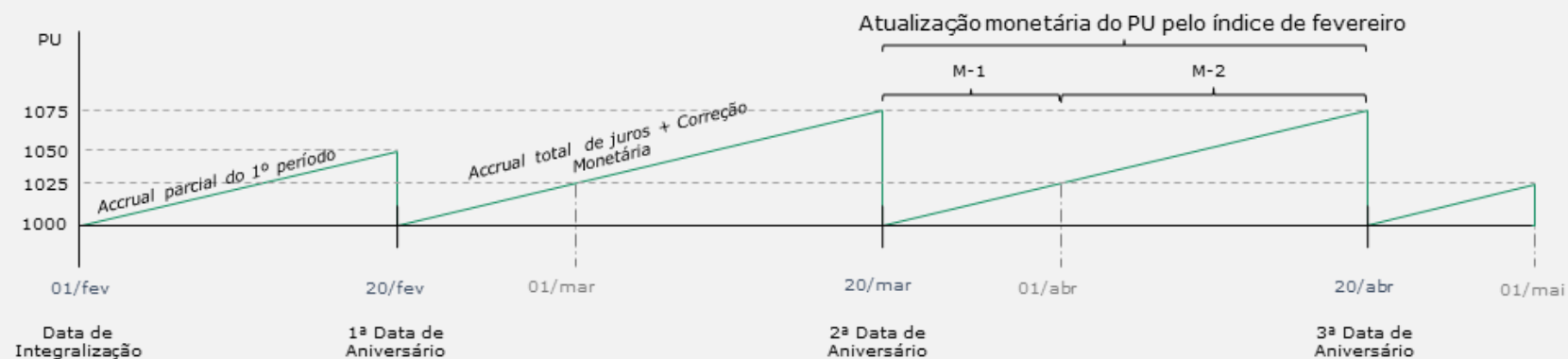
Indicadores Financeiros (1/4)

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.

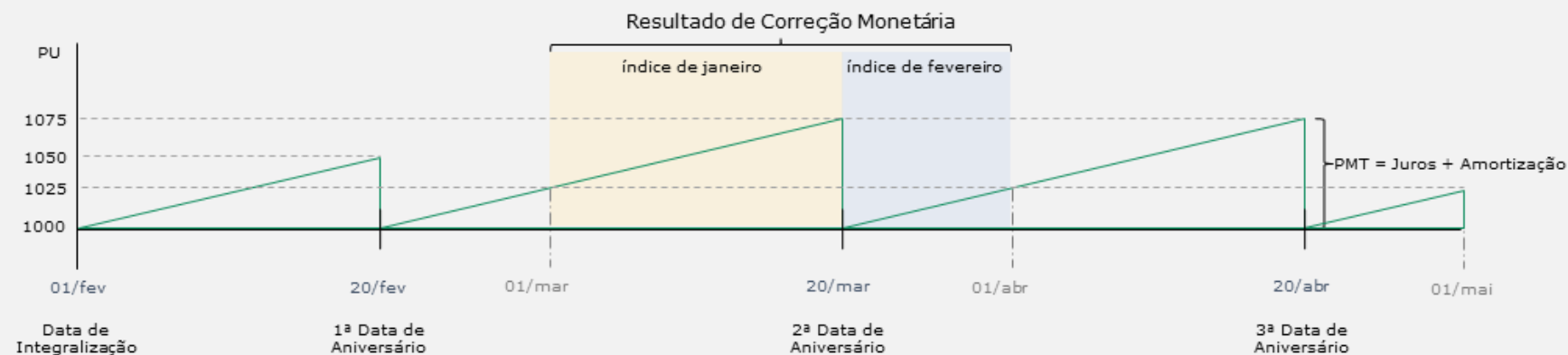
- **Valor da emissão:** Valor total captado para o projeto.
- **Prazo total:** Período entre a emissão da dívida e o vencimento.
- **Data de Integralização:** Data efetiva de captação dos recursos e início de capitalização da dívida.
- **Data de Vencimento:** Data final onde ocorrerá o último pagamento 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 ($PU * \text{Quantidade Integralizada}$).
- **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

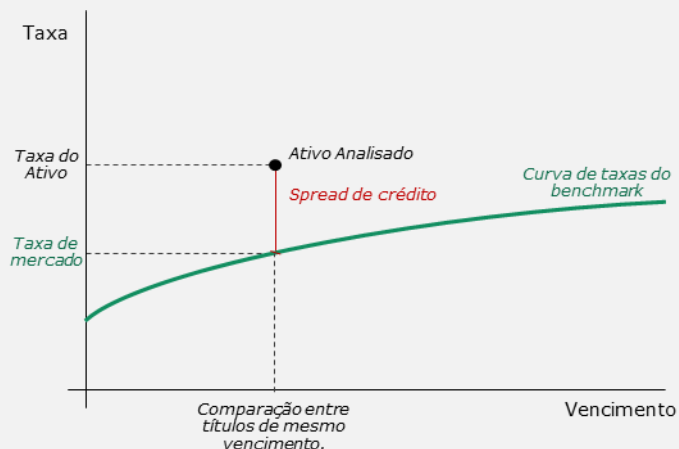


Indicadores Financeiros (3/4)

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.
- **Dividend Yield Patrimonial :** Indicador calculado com o valor do dividendo pago dividido pelo valor do Patrimônio Líquido.
- **PL (Patrimônio Líquido):** São todos os ativos do fundo marcados a mercado e caixa, subtraindo as despesas provisionadas.

Indicadores Financeiros (4/4)

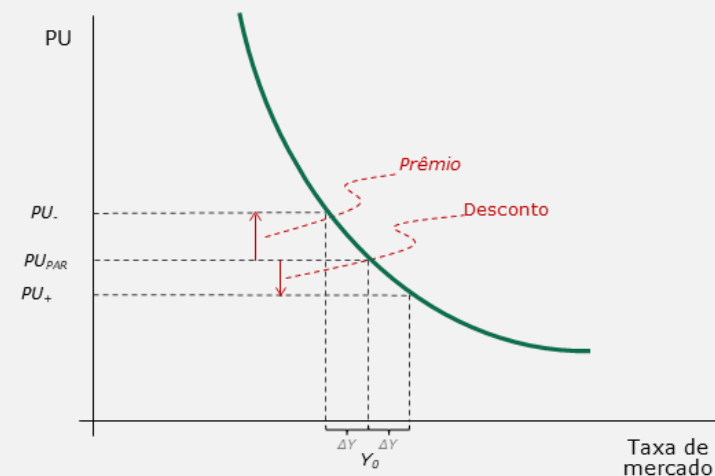


Definição de Taxa de um Título

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:** O imóvel fica em nome de seu financiador até o final da operação como forma de garantia.

Disclaimer



Gestão de Recursos

“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