

RELATÓRIO GERENCIAL

Novembro, 2021

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

HECTARE
CAPITAL

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Novembro/2021



Comentários do Gestor

O Fundo apresentou no mês um *dividend yield* de 0,83% (10,43% a.a.) com base no valor da cota a mercado de fechamento, resultado de um dividendo de R\$0,75 (vide DRE gerencial abaixo).

O Fundo permanece totalmente alocado, encerrando o mês com 1% de caixa.

Em outubro, as curvas de juros futuros fecharam (DI 2023 – 125 bps, DI 2025 – 110 bps e DI 2027 – 80 bps), ocasionando a valorização dos papéis da carteira. Analisando o mercado secundário, notamos ligeira redução nos spreads de crédito, com alguns papéis que eram oferecidos com deságio sendo ofertados às taxas de emissão

Mesmo com a alocação atual, o time de gestão continua monitorando os mercados primário e secundário por operações com boa relação entre risco e retorno.

OBJETIVO DO FUNDO

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

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DO FUNDO

02/02/2021

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

CNPJ

34.508.959/0001-54

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtx DTVM Ltda

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

0,20% a.a. do PL

TAXA DE GESTÃO

0,70% a.a. do PL

TAXA DE PERFORMANCE

Não será cobrada taxa de performance

TIPO

Condomínio Fechado

TRIBUTAÇÃO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 113.144.786

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)

R\$ 85.576.261,68

QTD DE COTAS EMITIDAS

1.200.000

VALOR DA COTA A MERCADO

R\$91,80

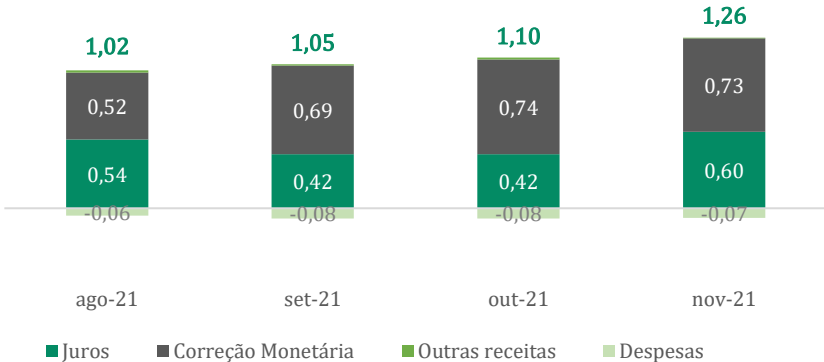
Nº DE COTISTAS

315

DRE Gerencial (valores em R\$)

	ago/21	set/21	out/21	nov/21
Total de receitas	1.293.269	1.351.437	1.414.897	1.599.850
Receita de CRI	1.272.910	1.339.968	1.395.906	1.595.197
Juros	645.064	508.745	506.131	718.593
Correção Monetária	627.847	831.223	889.775	876.603
Receita com Fundo de Liquidez	20.359	11.469	18.991	4.654
Despesas	70.524	95.765	97.176	88.932

Resultado	1.222.746	1.255.672	1.317.721	1.510.919
Reserva de Lucros	687.621	475.672	477.721	610.919
Distribuição/Cota	0,45	0,65	0,70	0,75
Resultado por Cota (valores em R\$)				



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



Material meramente informativo destinado a cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

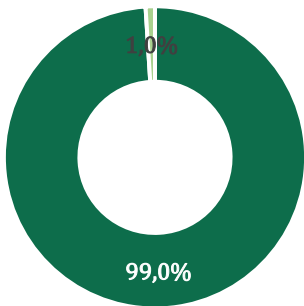
Material de Divulgação | Novembro/2021



	Projeto	Segmento	Vencimento	Duration Remanescente	Indexador	Taxa de Juros	Periodicidade	Valor de Mercado (R\$)	Concentração
CRI	CRI RCHLO Un.	Varejo	dez-28	3,2	IPCA	7,20%	Mensal	5,203,702	4,6%
CRI	CRI FS Bioenergia Un.	Agronegócio	fev-23	0,9	CDI	2,86%	Trimestral	8,912,368	7,8%
CRI	CRI Canopus Un.	Incorporação	fev-35	5,8	IPCA	6,00%	Mensal	12,357,229	10,8%
CRI	CRI Cogna Un.	Educacional	jul-27	2,7	IPCA	6,00%	Mensal	3,924,005	3,4%
CRI	CRI GPA Un.	Varejo	out-35	6,5	IPCA	4,99%	Mensal	10,775,754	9,4%
CRI	CRI GSFI Un.	Shopping	jul-32	5,9	IPCA	5,14%	Mensal	14,665,334	12,8%
CRI	CRI Estância Sr.	Logístico	abr-30	3,9	IPCA	7,00%	Mensal	11,203,216	9,8%
CRI	CRI Pulverizado II Sr.	Incorporação	jun-36	4,8	IPCA	6,50%	Mensal	7,790,756	6,8%
CRI	CRI GPA II Un.	Varejo	dez-35	6,2	IPCA	5,30%	Mensal	8,363,970	7,3%
CRI	CRI Thera Un.	Corporativo	jul-41	7,7	IPCA	6,25%	Mensal	9,588,517	8,4%
CRI	CRI Via Varejo Un.	Varejo	nov-30	5,1	IPCA	5,20%	Mensal	11,802,926	10,3%
CRI	CRI B&B Un.	Hoteleiro	ago-31	4,3	IPCA	7,50%	Mensal	4,970,816	4,4%
CRI	CRI Aurora Vale Un.	Infraestrutura	mai-29	4,0	IPCA	5,50%	Mensal	3,051,190	2,7%
Caixa	Caixa	Caixa			-			1,528,853	1,3%
Total								114,136,636	100,0%

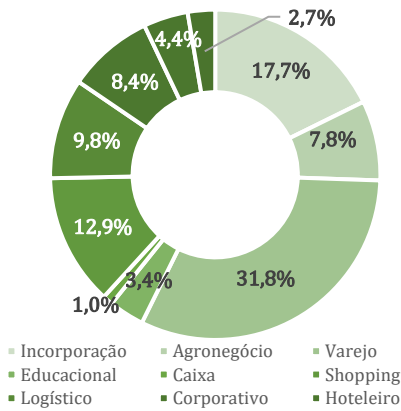
Estratégia de Investimento e Alocação

Alocação por Ativo

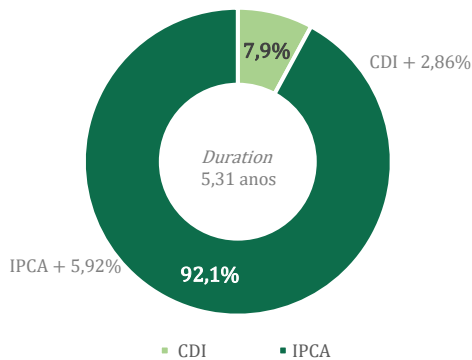


■ CRI ■ Caixa

Alocação por Segmento



Alocação por Indexador



CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI RCHLO – Cota Única

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



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

IF:21Ao857929

CRI CANOPUS – Cota Única

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



Operação tem como devedor o Estado de São Paulo, através de uma PPP com a construtora Canopus. A PPP prevê a implantação de 3.683 unidades habitacionais na região central de São Paulo. O lastro da operação adquirida são os empreendimentos Complexo Guzmões e Quadra 50, do Complexo Júlio Prestes, ambos já entregues. As garantias da operação são: i. penhor de 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:19Lo882228

CRI FS BIOENERGIA – Cota Única

Integralização	18/03/2021
Vencimento	24/02/2023
Remuneração	CDI + 3,00% a.a
Rating	-



FS Bioenergia é uma das maiores produtoras de etanol de milho e seus derivados, e a operação tem como lastro o reembolso de capex da planta construída em 2020, em Sorriso, MT. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis; ii. Alienação Fiduciária de estoque de etanol e/ou milho; iii. Coventants: Div. Líquida / EBITDA <= 3,50x, Índice de Cobertura de Juros de ao menos 1,10x jun/21 e 1,20x até o final da operação.

IF:20F0784287

CRI GPA – Cota Única

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



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

IF:20K0010253

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Novembro/2021

HECTARE
CAPITAL

CRI COGNA – Cota Única

Integralização	16/04/2021
Vencimento	19/07/2027
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a
Rating	-



Operação de alavancagem financeira para a aquisição do imóvel localizado em Santo André, SP, possui um contrato de locação atípico com a faculdade Anhanguera, do grupo Cogna Educação. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária do contrato de locação atípico; ii. Alienação Fiduciária do ativo com LTV de 43%; iii. Fundo de Reserva com valor fixo de 1 parcela de pagamento (PMT) dos CRI.

IF:21D0453486

CRI GSFI – Cota Única

Integralização	06/05/2021
Vencimento	19/07/2032
Remuneração	IPCA + 5,14% 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 Estância – Cota Sênior

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



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

IF:21E0801545

CRI Pulverizado – Cota Sênior

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



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

IF:21F0568989

CRI GPA II – Cota Única

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

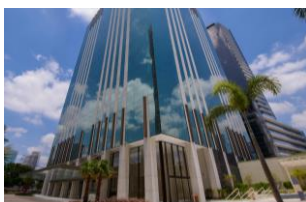


Operação possui lastro em dois contratos de locação atípicos do Grupo GPA, sendo duas lojas do Pão de Açúcar em São Paulo, e um Hipermercado Extra em São José dos Campos. As garantias são: i. Alienação fiduciária do imóvel; ii. Cessão Fiduciária do contrato de locação atípico.

IF:20L0687133

CRI Thera - Cota Única

Integralização	08/07/2021
Vencimento	08/07/2041
Remuneração	IPCA + 6,25% a.a
Rating	-



Operação com lastro na cessão fiduciária do Compromisso de Compra e Venda de dez conjuntos do Edifício Thera Corporate, localizado na região da Berrini, São Paulo, alavancagem financeira para o fundo Hedge AAA FII realizar a aquisição. As garantias são: i. cessão fiduciária do CCV; ii. Cessão de 100% dos créditos imobiliários; iii. Fundo de despesas.

IF:21G0063257

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Novembro/2021

HECTARE
CAPITAL

CRI Via Varejo BM – Cota Única

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



Operação de alavancagem financeira para a aquisição de galpão logístico construído no formato *built to suit* para a Via Varejo, com lastro em contrato de locação atípico até 2030. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária do contrato de locação atípico; ii. Alienação Fiduciária do ativo com LTV de 56%.

IF:20K0571487

CRI B&B – Cota Única

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



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

IF:21H0720107

CRI Aurora Vale – Cota Única

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



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

IF:2110850574