

RELATÓRIO GERENCIAL

Dezembro, 2021

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

HECTARE
CAPITAL

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Dezembro/2021

HECTARE
CAPITAL

Comentários do Gestor

O Fundo apresentou um *dividend yield* de 0,91% (11,47% a.a.) com base no valor da cota a mercado de fechamento do mês, resultado de um dividendo de R\$ 0,80 por cota (vide DRE gerencial abaixo).

Em dezembro, apesar do ambiente mais desafiador no mercado secundário de crédito estruturado, em que ainda observamos deságio em parte significativa das operações devido às restrições de liquidez de diversos participantes, a equipe de gestão se aproveitou de janela de liquidez na última quinzena do ano para vender no mercado secundário um total de R\$ 23,3 milhões dos CRIs Thera (R\$10,4 milhões), Cogna (R\$3,9 milhões) e FS Bionergia (R\$9,0 milhões). A movimentação da carteira foi motivada por dois fatores: i) realização de ganho de capital de R\$ 0,54 por cota na venda dos ativos, ajudando a reverter o prejuízo contábil acumulado no semestre e ii) aumento da taxa média das operações em carteira após a aquisição de uma nova operação, conforme descrita abaixo:

- CRI Reiter Log, securitização de contrato de locação atípico firmado com a Reiter Log em complexo de galpões logísticos localizado em Nova Santa Rita, região metropolitana de Porto Alegre, Rio Grande do Sul. A Reiter Log é o principal player do estado em soluções para a cadeia logística, incluindo transporte e armazenagem multitemperatura para as maiores empresas do país. A operação conta com alienação fiduciária dos galpões logísticos, cessão do contrato de locação atípico e avais PF e PJ. O Fundo tomou parte da emissão, no valor correspondente a R\$ 23,3 milhões, a uma taxa de anual de IPCA + 8,50% e LTV de 59%.

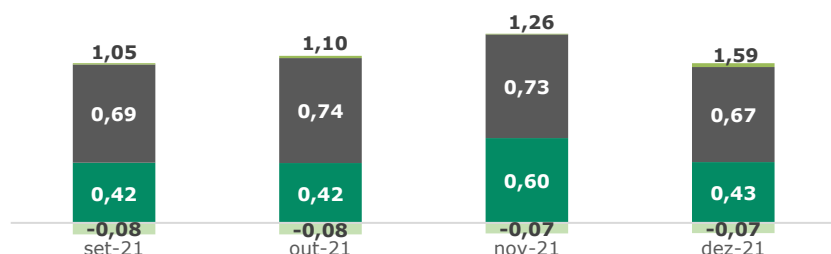
Após tais movimentações, o Fundo passa a ter operações indexadas 100% ao IPCA com taxa média ponderada de 6,42% a.a.. Mesmo com a alocação finalizada e caixa residual, o time de gestão continua monitorando os mercados primário e secundário por operações com boa relação entre risco e retorno.

DRE Gerencial (valores em R\$)

	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
Total de receitas	1.293.269	1.351.437	1.414.897	1.599.850	1.993.352
Receitas de CRI	1.272.910	1.339.968	1.395.906	1.595.197	1.960.944
Juros	645.064	508.745	506.131	718.593	514.098
Correção Monetária	627.847	831.223	889.775	876.603	804.236
Resultado de Negociação	0	0	0	0	642.610
Receita com Fundo de Liquidez	20.359	11.469	18.991	4.654	32.408
Despesas	70.524	95.765	97.176	88.932	86.259

Resultado	1.222.746	1.255.672	1.317.721	1.510.919	1.907.093
Reserva de Lucros	687.621	475.672	477.721	610.919	947.093
Distribuição/Cota	0,45	0,65	0,70	0,75	0,80

Resultado por Cota (valores em R\$)



■ Juros ■ Correção Monetária ■ Outras receitas ■ Despesas ■ Resultado por Cota

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\$ 116.488.134

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)

R\$ 88.386.432

QTD DE COTAS EMITIDAS

1.200.000

VALOR DA COTA A MERCADO

R\$88,00

Nº DE COTISTAS

318

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

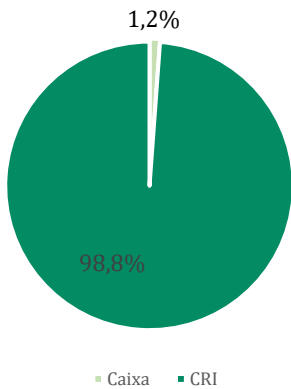
Material de Divulgação | Dezembro/2021

HECTARE
CAPITAL

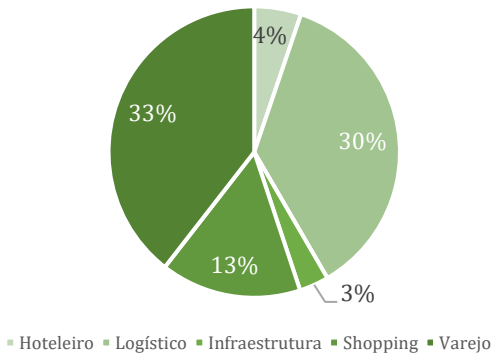
	Projeto	Segmento	Vencimento	Duration Remanescente(em anos)	Indexador	Taxa de Juros	Periodicidade	Valor de Mercado (R\$)	Concentração
CRI	Reiter Log	Logístico	ago/31	4,22	IPCA	8,50%	Mensal	23.300.000	20,00%
CRI	General Shopping	Shopping	dez/25	3,40	IPCA	5,00%	Mensal	14.804.869	12,71%
CRI	Via Varejo	Varejo	mai/29	3,72	IPCA	5,34%	Mensal	12.841.598	11,02%
CRI	Canopus	Incorporação	jul/32	5,87	IPCA	6,00%	Mensal	12.506.284	10,74%
CRI	Estância	Logístico	dez/35	6,16	IPCA	7,00%	Mensal	11.210.770	9,62%
CRI	GPA	Varejo	dez/28	3,19	IPCA	5,00%	Mensal	10.976.999	9,42%
CRI	GPA II	Varejo	jun/36	4,74	IPCA	5,60%	Mensal	8.393.033	7,21%
CRI	Pulverizado II	Incorporação	nov/30	5,01	IPCA	6,50%	Mensal	7.846.220	6,74%
CRI	Riachuelo	Varejo	fev/35	5,74	IPCA	7,20%	Mensal	5.209.252	4,47%
CRI	B&B	Hoteleiro	out/35	6,40	IPCA	7,50%	Mensal	4.940.401	4,24%
CRI	Aurora	Infraestrutura	abr/30	3,81	IPCA	5,50%	Mensal	3.104.248	2,66%
Caixa								1.354.459	1,16%

Estratégia de Investimento e Alocação

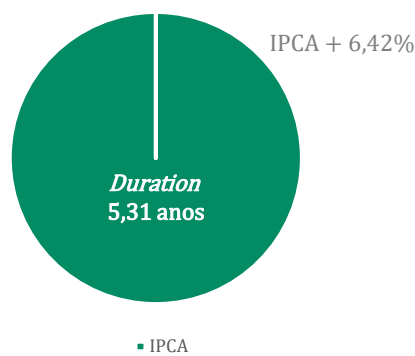
Alocação por Ativo



Alocação por Segmento



Alocação por Indexador



CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI RCHLO – Cota Única

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

RCHLO
RIACHUELO

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 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: 19Lo882278

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

CRI GSFI – Cota Única

Integralização	06/05/2021
Vencimento	19/07/2032
Remuneração	IPCA + 5,14% a.a
Rating	brAA

GeneralShopping&Outlets
DO BRASIL

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

O CRI possui rating brAA emitido pela S&P (mar/21).

IF: 20Go800227

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Dezembro/2021

HECTARE
CAPITAL

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 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 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 CCIs 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 Reiter Log – Cota Única

Integralização	30/12/2021
Vencimento	20/12/2025
Remuneração	IPCA + 8,50% a.a
Rating	-



Operação possui lastro em contrato de locação atípico firmado com a Reiter Log em galpão localizado em Nova Santa Rita, Rio Grande do Sul. As garantias são: i. Alienação fiduciária do empreendimento com LTV de 59%; ii. Cessão fiduciária do contrato de locação atípico; iii. Aval do sócio pessoa física da cedente e, iv. Aval dos sócios pessoa jurídica.

IF:21L1012230

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:21L0850574

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Dezembro/2021



CRI Via Varejo BM – Cota Única

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



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

IF:20K0571487