HECTARE
CAPITAL

Hectare CE FII

HCTR11

CNPJ: 30.248.180/0001-96

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R$ 2.412.748.656,20

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)
R$ 2.648.874.498,41

QTD DE COTAS EMITIDAS
22.084.202,90

VALOR DA COTA A MERCADO
R$ 49,48

Nº DE COTISTAS
208.049

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

HECTARE CAPITAL

Material de divulgação | abril/23

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 a mercado

Taxa de Gestão
0,99% a.a. do PL a mercado

Taxa de Performance
10% sobre o que exceder a variação de 100% do CDI

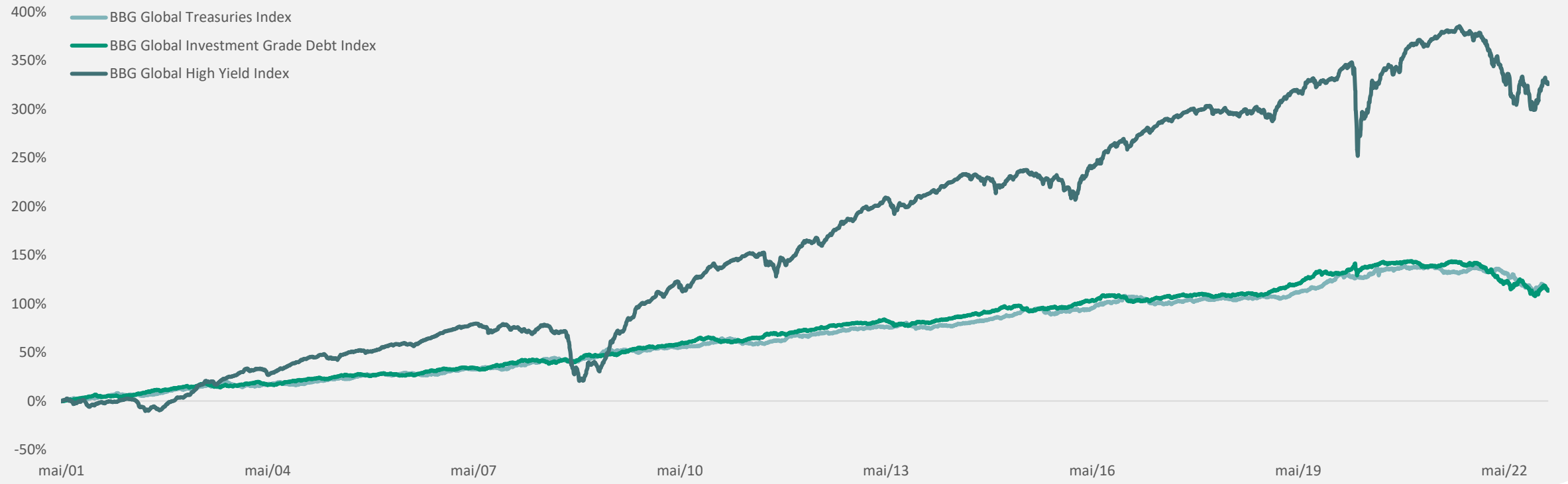
Tipo
Condomínio Fechado

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%.

FII HECTARE CE | COMENTÁRIOS DO GESTOR

Neste mês foi distribuído o valor de R$0,50 por cota, o que representa *dividend yield* de 0,42% a.m. em relação à cota patrimonial e 1,00% a.m. em relação à cota mercado.

Conforme apresentado no gráfico abaixo com Índices de Ativos de diferentes estratégias na classe de renda fixa copilados pela *Bloomberg*, a estratégia de crédito *High Yield,* apesar da maior volatilidade apresentada em janelas mais longas, tende a entregar retornos superiores a média de mercado. O retorno esperado superior à média do mercado do crédito *High Yield* é diretamente associado à exposição a setores e a operações de maior complexidade na estruturação e gestão e consequente menor previsibilidade quanto à periodicidade e volume das distribuições de resultado aos investidores. Por envolver maior potencial de rentabilidade no longo prazo e exposição a riscos, é um **produto com maior volatilidade e voltado a investidores de perfil arrojado.**



FII HECTARE CE | COMENTÁRIOS DO GESTOR

O cenário macroeconômico no qual as companhias estão inseridas hoje é bastante desafiador, marcado por inflação em patamares elevados, altas taxas de juros e desaceleração da atividade global que, em muitos casos, gera a necessidade de revisão das estruturas operacionais para ganho de eficiência e renegociação / reperfilamento de dívidas com credores.

Gigantes da tecnologia como Microsoft, Google, Amazon, Tesla e Facebook promoveram cortes intensos de pessoas nos últimos meses e grandes instituições financeiras como Silicon Valley Bank (SVB), um dos bancos mais utilizados por start-ups mundialmente e Credit Suisse, segundo maior banco da Suíça com quase 170 anos de história, tiveram que ser resgatadas por outros *players* do mercado financeiro.

No Brasil, companhias com alcance nacional como Livraria Cultura, CVC, Americanas, Tok&Stok e Marisa conversaram ou estão em conversas com os acionistas e credores para equacionar o fluxo de caixa. Cabe ressaltar que as varejistas Americanas, Tok&Stok e Marisa chegaram a atrasar os pagamentos dos aluguéis de imóveis de propriedade de Fundos Imobiliários que são amplamente negociados no mercado.

Diante deste cenário de maior incerteza, instituições financeiras limitam ou interrompem novas linhas de financiamento para pessoas físicas e jurídicas e focam a gestão da inadimplência incluindo renegociação como forma de mitigação de riscos nas carteiras de crédito já existentes. Como resultado, há desaceleração do consumo e uma maior dificuldade para as empresas financiarem ou refinanciarem suas operações. Neste contexto, o mercado de crédito imobiliário como um todo também sofre com as movimentações desfavoráveis, em especial as operações consideradas de maior risco de crédito.

Em cenários onde a companhia e/ou os detentores dos CRIs precisam renegociar os termos, prazos e taxas das operações, é convocada uma Assembleia Geral de Titulares (AGT), que consiste em um fórum onde são apresentados os pleitos companhia e os detentores do CRI, via maioria dos votos, definem por sua aprovação, ou não, bem como adicionam solicitações/condições que entendam necessárias. Um pleito bastante recorrente das companhias devedoras do CRI, pela sua estrutura usual de pagamentos mensais, é da concessão de *waiver* para não pagamento ou redução das parcelas previstas durante um período determinado, seja ele passado e/ou futuro.

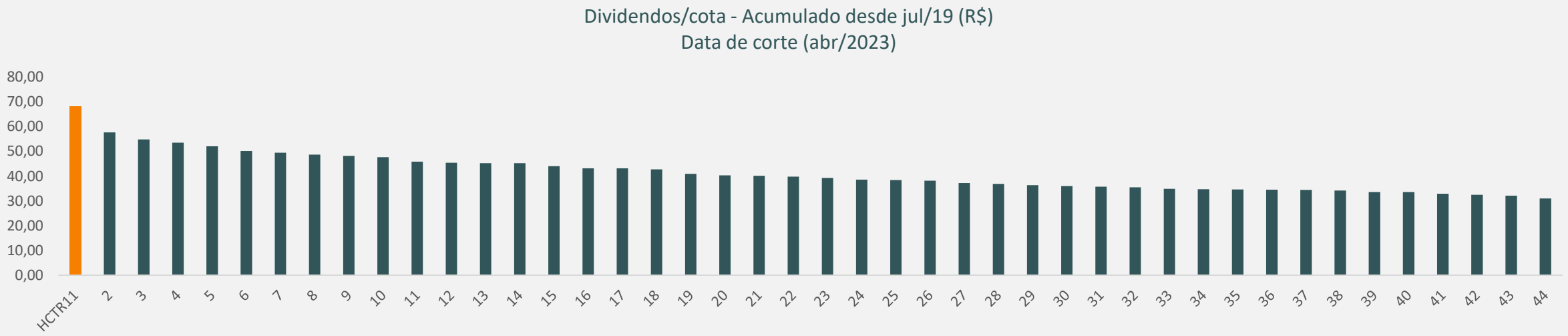
Cabe ressaltar que o *waiver* não constitui perdão da parcela da dívida, e sim uma permissão para que a parcela não seja desembolsada no período e que seja incorporada ao saldo devedor total da operação contando com incidência de juros e correção, que deverão ser pagos no decorrer do prazo de vencimento do CRI.

FII HECTARE CE | COMENTÁRIOS DO GESTOR

Apesar da complexidade em que a economia mundial e o mercado de crédito se encontram, em especial no Brasil, a equipe de gestão segue se aprofundando na análise da saúde financeira de todas as operações que compõem o portfólio do Fundo com o propósito de defender o interesse de todos investidores, seja pela sustentação do caixa das companhias neste cenário de turbulência ou, em última instância, pela execução das garantias previstas das operações.

O Fundo Hectare CE (HCTR11) é um dos pioneiros no mercado brasileiro de Fundos Imobiliários *High Yield,* com uma estratégia que vai além da tradicional praticada pela média do mercado, mirando uma maior rentabilidade através da exposição a segmentos considerados menos óbvios e a operações com estruturas financeiras de maior complexidade.

Como resultado desta *expertise* e processos de originação, estruturação e gestão consistentes, o HCTR11 se destaca como o fundo que entregou desde jul/19, mês de listagem do HCTR11 na Bolsa, o maior volume acumulado de dividendos dentre os FIIs que compõem o IFIX, principal índice de Fundos Imobiliários, conforme detalhado no gráfico a seguir:



Reestruturações

Devido ao cenário macroeconômico global, o encarecimento do crédito e a desaceleração econômica, reduzem a velocidade de venda das unidades dos projetos, aumentam a inadimplência e as solicitações de distratos. Entendendo que esses fatos interferem diretamente no resultados das instituições, porém não refletem o seu verdadeiro potencial, os credores concedem "um fôlego" financeiro às empresas para que consigam se reorganizarem para passarem por esse período de forma mais saudável e sustentável possível, contribuindo para que suas obrigações e garantias sejam realizadas em dia.

Como é de conhecimento, nos últimos meses, alguns CRIs investidos pelo HCTR11 têm enfrentado maior dificuldade em manter as razões de garantia e habilidade de realizar pagamentos conforme o fluxo esperado, impactando negativamente no desempenho e resultado das operações.

Quando se trata de reestruturação de dívidas em um fundo de crédito imobiliário, é essencial pensar e agir em benefício do investidor, por isso são exigidas contrapartidas que garantam mais segurança na operação e que a torne mais rentável no futuro, quando estiver mais uma vez operando normalmente.

Exemplos de contrapartidas:

- Aumento na taxa de juros;
- *Full cash sweep* (usar o excedente do fluxo mensal para amortizar a divida);
- Participação em comitês e acesso à ferramentas de gestão da empresa;
- Entre outras.

Ao alongar o prazo de uma operação para o credor, o CRI adicionará a "cauda" dos recebíveis à operação (faixa de parcelas futuras que superam o prazo atual do CRI), aumentando a garantia e melhorando a saúde financeira do mesmo.

As operações do HCTR11 que estão passando por esse processo são: EDA, Resort do Lago IV, Resort do Lago Park e Búzios Beach, já em tratativas junto às securitizadoras e devedores, a fim de reestabilizar o fluxo financeiro e cronograma dos CRIs.

Grupo WAM

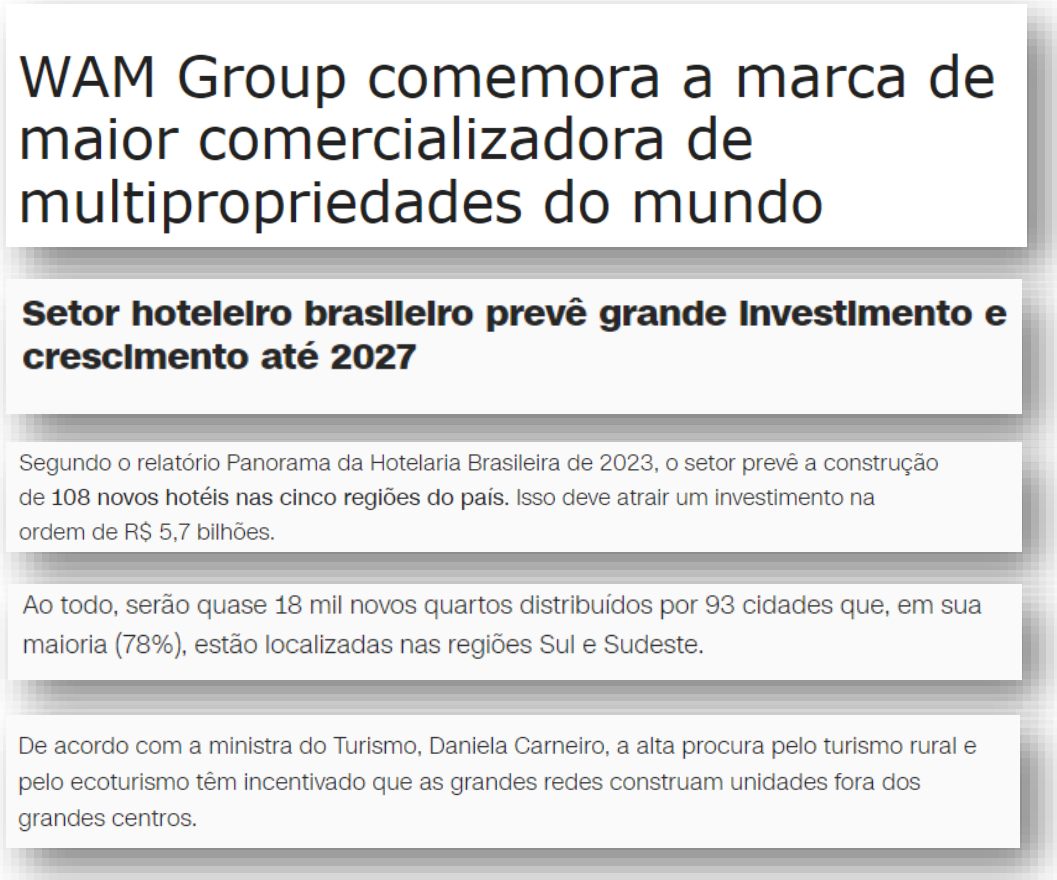
Com quase uma década de história, o Grupo WAM detém mais de 50% do *market share* do segmento de multipropriedade no Brasil, sendo a única do segmento com a certificação ISO 9001 (selo de qualidade internacional) e também líder mundial em comercialização de multipropriedades imobiliárias.

A companhia está presente em mais de 15 destinos espalhados pelo Brasil, como Gramado (RS), Porto Seguro (BA), Rio de Janeiro (RJ) e Florianópolis (SC) e São Paulo (SP).

Para que a companhia consiga readequar suas estruturas de pessoas, processos e capital ao novo cenário macroeconômico de taxa de juros, menor velocidade de vendas e um maior nível de distrato, a operação de CRI ligado à companhia recebeu *waiver* para readequação do fluxo de caixa e plano negócios.

O *waiver* foi concedido e aprovado via AGT (Assembléia Geral de Titulares) no dia 24 de março de 2023, onde os titulares da operação deliberaram:

i. Pela concessão de *waiver* referente as obrigações pecuniárias dos meses de janeiro, fevereiro e março de 2023, perante incorporação dos valores inadimplidos ao saldo devedor;
ii. Concessão de carência de juros e principal durante os meses de março (inclusive) a dezembro (inclusive) de 2023;
iii. Aumento nas taxas de remuneração dos CRI das séries sênior e subordinada em 0,50%;
iv. Implementação de *full cashsweep* durante o período de carência descrito no item ii;
v. Inclusão de Membro indicado pelos investidores para compor o Comitê Financeiro mensal da companhia.



WAM Group comemora a marca de maior comercializadora de multipropriedades do mundo

Setor hoteleiro brasileiro prevê grande investimento e crescimento até 2027

Segundo o relatório Panorama da Hotelaria Brasileira de 2023, o setor prevê a construção de **108 novos hotéis nas cinco regiões do país.** Isso deve atrair um investimento na ordem de R$ 5,7 bilhões.

Ao todo, serão quase 18 mil novos quartos distribuídos por 93 cidades que, em sua maioria (78%), estão localizadas nas regiões Sul e Sudeste.

De acordo com a ministra do Turismo, Daniela Carneiro, a alta procura pelo turismo rural e pelo ecoturismo têm incentivado que as grandes redes construam unidades fora dos grandes centros.

Fontes: SEGS,2021/ CNN Brasil, 2023

Grupo Gramado Parks (1/5)

O Grupo Gramado Parks atua no ramo de Hospitalidade e Entretenimento e é dividido em 4 verticais principais, sendo (i) Incorporação, (ii) Comercialização, (iii) Parques Temáticos e (iv) Rodas Gigantes. Cada vertical está contida dentro de um fundo de investimento, onde a Família Caliari, sócios fundadores do Grupo, se mantém como sócia majoritária mantendo o controle da companhia.

A vertical de Incorporação está contida dentro do FII Serra Verde (SRVD11) que detém 100% das cotas da empresa Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. (GPK), responsável pela originação e desenvolvimento de projetos imobiliários de multipropriedade, a qual o HCTR possui duas operações de CRI Corporativo (CRI GPK e CRI GPK II). Atualmente a companhia é sócia majoritária de todos os projetos de seu portfólio, com exceção do Gramado Termas, e conta com 7 empreendimentos em obras ou operação, nos quais 3 o HCTR11 possui operações de CRI Pulverizado (Coluna CRI-HCTR11), conforme abaixo:

Empreedimento	*CRI – HCTR11*	*Share GPK*	*Local*	*Início das vendas*	*Entrega*	*Unidades Totais (UHs)*	*Frações Totais (#)*	*%Vendido*
Gramado Termas		*50%*	Gramado - RS	nov/14	Entregue	464	7.449	97,5%
Gramado Exclusive		*79%*	Gramado - RS	set/15	Entregue	187	2.964	87,9%
Bella Gramado	CRI Gramado BV	*100%*	Gramado - RS	fev/16	Entregue	262	4.095	87,0%
Gramado Buona Vitta	CRI GVI	*90%*	Gramado - RS	dez/16	Entregue	583	9.997	94,7%
Aquan	CRI Aquan Prime	*100%*	Foz do Iguaçu - PR	jan/19	Em obras	362	6.214	50,0%
Namareh Carneiros		*100%*	Tamandaré - PE	abr/21	Em obras	406	7.358	21,0%
Hydros Fase 1		*95%*	Gramado - RS	mar/22	Em obras	249	4.532	20,4%

A vertical de Comercialização detém 100% das cotas da empresa Gramado Promoção de Vendas LTDA (GPV), responsável pela comercialização das cotas de multipropriedade, administração hoteleira e operação de restaurantes dos hotéis. Já a vertical de Parques Temáticos, que detém 100% das cotas da empresa Brasil Parques Temáticos e de Diversão S.A., é responsável pela operação de parques temáticos do grupo. Atualmente o seu portfólio conta com 2 parques em operação na cidade de Gramado-RS, o Snowland e o Aquamotion.

Grupo Gramado Parks (2/5)

O Snowland foi inaugurado em outubro de 2013 e é uma atração consolidada da cidade de Gramado, sendo o único parque de neve indoor da América Latina. O parque possui capacidade de receber 3.200 visitantes/dia a um ticket médio de R$ 200,00 por pessoa e possui 16 mil metros quadrados, sendo 8 mil metros quadrados dedicados ao espaço com neve que atinge a temperatura de -5℃ e possui uma montanha de 15 metros de altura e 120 metros de extensão, o que possibilita a prática de esqui ou snowboard.

Visite o site do Snowland

O Aquamotion foi inaugurado em junho de 2021, sendo o lançamento mais recente da Brasil Parques e o primeiro parque aquático com águas termais indoor da América Latina. O parque possui capacidade para receber até 3.500 visitantes/dia a um ticket médio de R$ 170,00 por pessoa e possui atrações para diferentes faixas etárias, se tornando uma atração procurada na cidade principalmente em dias de chuva.

Visite o site do Aquamotion

Por fim a vertical de Rodas Gigantes detém 100% das cotas da empresa ARC Rio Parques Temáticos e de Diversão S.A., responsável pela operação de rodas gigantes do grupo e conta com 2 rodas em funcionamento, uma no Rio de Janeiro-RJ localizada em Porto Maravilha e outra em Foz do Iguaçu-PR localizada no Marco das Três Fronteiras.

Grupo Gramado Parks (3/5)

Em continuidade aos acontecimentos relatados no último relatório gerencial (link) e devido à relevância do tema, abordaremos os acontecimentos de abril em conjunto com os eventos subsequentes do início de maio.
No dia 18 de Abril foi realizada a AGT (Assembleia Geral de Titulares), a fim de deliberar sobre o vencimento antecipado das operações CRI Aquan Prime, CRI Gramado BV, CRI GPK II e CRI GVI devido ao descumprimento, pela Gramado Parks, referente as obrigações definidas em contrato de cessão, dentre elas:

i. Repasse dos pagamentos referentes aos créditos cedidos fiduciariamente referente a venda de frações imobiliárias em Conta Centralizadora;
ii. Complemento de valores faltantes para fins de cumprimento das obrigações previstas na Ordem de Pagamento;

No dia anterior à AGT, o escritório de advocacia que representa o Grupo Gramado Parks entrou em contato com a Securitizadora solicitando prazo para que a companhia pudesse apresentar um plano e proposta de pagamento aos detentores do CRI. Após deliberação em AGT os detentores do CRI, aprovaram por unanimidade e por mera liberalidade por conceder o prazo solicitado até o dia 02 de Maio, tendo como contrapartida, o compromisso por escrito da companhia de não realizar movimentos do ponto de vista societário / jurídico, conhecido como “Stand Still”. O acordo fora assinado pela companhia e consistia em suspender os atos relacionados a pedidos de recuperação judicial da Gramado Parks e demais partes da Ação Cautelar (definida no relatório anterior).

Em nova deliberação via AGT em 02 de Maio, os detentores dos CRIs se reuniram novamente a fim de colher atualizações sobre o processo de negociação entre a companhia e a securitizadora e foram informados que a companhia apresentou novo pleito de extensão de prazo para formalizar proposta de pagamento e, após deliberação pelos detentores do CRI, novamente por mera liberalidade foi concedido uma extensão de prazo para o dia 05 de Maio, mediante a formalização de novo acordo de

Visto que durante AGT de 02 de Maio, foi acordado que no caso de não formalização do *Stand Still* nova AGT ocorreria no dia seguinte, os detentores do CRI se reuniram no dia 03 de Maio a fim de decretar:

i. Vencimento antecipado das operações;
ii. Ajuizamento de ação de execução de título executivo extrajudicial em face da Gramado Parks;
iii. Excussão das garantias;
iv. Contratação do Escritório de Advocacia Sérgio Bermudes, escritório com ampla expertise no segmento;

Em sequência aos eventos relatados acima, no dia 11 de Maio foi realizada AGT do CRI Brasil Parques onde os investidores deliberaram pelo vencimento antecipado da operação.

Grupo Gramado Parks (4/5)

Em complemento aos eventos descritos na seção anterior, é importante frisar que a indústria de securitização estabelece seus arcabouços legais na estrutura de garantias constituídas predominantemente por Alienações Fiduciárias, sejam de imóveis, recebíveis ou quotas de companhias.

De acordo com a Lei n°14.430/2022, faz-se necessária a constituição de patrimônio separado, composto por direitos creditórios e por demais bens e direitos a fim de trazer maior segurança jurídica à operação. Além disso, caso a companhia devedora entre em processo de Recuperação Judicial, segundo o artigo 49, parágrafo 3º1, da Lei n°11.101/05 ("Lei da Recuperação Judicial"), o CRI de regime fiduciário que garante a propriedade fiduciária de direitos creditórios e/ou dos demais bens e direitos à ele atrelados, não são submetidos a efeitos de regime recuperacional.

"§ 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial."

Grupo Gramado Parks (5/5)

Exposição Total aos CRIs Inadimplentes:

Nesta seção abrimos a exposição total do Hectare CE aos CRIs inadimplentes do Grupo Gramado Parks marcados na curva (vide glossário slide 45), o quanto isso representa do saldo devedor da operação como um todo e qual é o status atual das renegociações.

Tipo	Nome	Exposição HCTR	Participação HCTR	Data AGT	Status
CRI Pulverizado	Brasil Parques	160.533.149	60%	11/05/2023	Vencimento Antecipado
CRI Corporativo	GPK	156.332.244	43%		Em Negociação
CRI Corporativo	GPK II	89.702.550	62%	03/05/2023	Vencimento Antecipado
CRI Pulverizado	GVI	35.658.097	24%	03/05/2023	Vencimento Antecipado
CRI Pulverizado	Aquan Prime	10.652.027	41%	03/05/2023	Vencimento Antecipado
CRI Pulverizado	Gramado BV	4.090.584	11%	03/05/2023	Vencimento Antecipado
CRI	**Total CRI**	**456.968.650**	**46%**		

Circuito de Compras

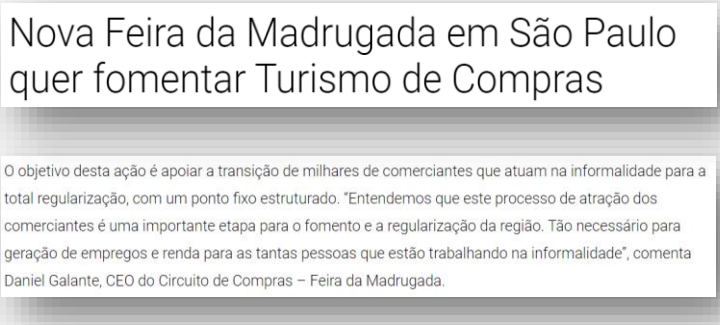
Conforme mencionado no relatório anterior (link), no dia 10 de abril de 2023 foi realizada Assembleia Geral de Titulares (AGT) onde os detentores do CRI deliberaram pela concessão de waiver para as obrigações pecuniárias de março de 2023 e aprovaram, entre abril (inclusive) e dezembro (inclusive) de 2023, (i) a concessão de carência nos pagamentos de principal e (ii) a concessão de carência em 50% do valor de juros. Em abril de 2023, as parcelas foram adimplidas em totalidade na sua respectiva data de aniversário, conforme aprovado em AGT.

Um dos principais objetivos do empreendimento, além de gerar retorno aos investidores, é oferecer um ambiente projetado e preparado para a realização do comércio popular de forma a entregar uma infraestrutura completa de apoio e capacitação, tanto para os lojistas quanto para os clientes, e retirar da informalidade os comerciantes que atuam na rua, sendo obrigados a pagar preços abusivos pela utilização de espaço irregular e sem segurança.

Em linha com este foco e visando atrair novos lojistas, em abril de 2023, a gestão do shopping deu início a uma nova estratégia que visa a realizar feiras, aos moldes da antiga Feira da Madrugada, dentro do complexo, por um período definido, a fim de impulsionar o comércio próximo de datas comemorativas e assim atrair potenciais novos lojistas para o shopping.

A campanha consiste no aluguel de bancas a um preço social de R$ 350,00 (10x inferior ao praticado na região) para que os comerciantes exponham os seus produtos nas dependências do shopping, em espaço destinado para a ação, e possam desfrutar de toda a infraestrutura do empreendimento à um preço acessível e por tempo limitado. A primeira feira foi voltada para o Dias das Mães, iniciando o processo de cadastro para reservas das bancas no dia 07 de abril de 2023 com uma expectativa de atingir de 200 a 300 cadastros, mas a procura foi muito maior que o esperado e em menos de 24 horas já haviam mais de 1.000 reservas efetuadas, como divulgado em matéria realizada pela Band News disponível no link. O período de reservas se estendeu por dois dias e encerrou com mais de 2.500 cadastros, sendo 80% de comerciantes externos que não detém Loja ou Box no empreendimento. A feira ocorreu do dia 10 a 13 de abril, entre meia-noite até as 10 horas da manhã, e apresentou um impacto significativo no fluxo de pessoas dentro do shopping e no estacionamento - atingindo a marca de 128 ônibus e 34 Vans, números equiparáveis ao mês de dezembro, considerado o melhor mês para o comércio. O feedback dos comerciantes foi muito positivo, uma vez que a feira atraiu um fluxo considerável de compradores para dentro do shopping em um horário que usualmente é mais concentrado na rua, beneficiando os comerciantes da feira e os atuais lojistas.

Assista a matéria da Band News


Nova Feira da Madrugada em São Paulo quer fomentar Turismo de Compras

O objetivo desta ação é apoiar a transição de milhares de comerciantes que atuam na informalidade para a total regularização, com um ponto fixo estruturado. "Entendemos que este processo de atração dos comerciantes é uma importante etapa para o fomento e a regularização da região. Tão necessário para geração de empregos e renda para as tantas pessoas que estão trabalhando na informalidade", comenta Daniel Galante, CEO do Circuito de Compras – Feira da Madrugada.

Leia a matéria da Mercado&Eventos

FII HECTARE CE | DRE

Mudanças na DRE

A partir deste mês, em linha com as solicitações dos nossos investidores, adotaremos este novo formato para demonstrar o resultado do exercício, justificar os valores distribuídos e refletir os efeitos de todas as renegociações e waivers divulgados, a fim de melhorar a comunicação com nossos cotistas e facilitar o entendimento do resultado do fundo.

A primeira seção, "DRE Contábil", traz o resultado contábil do fundo, ou seja, a variação de todos os ativos (receitas) e passivos (despesas) do fundo entre o primeiro e o último dia útil do mês. A linha de CRI reflete o resultado de juros (Cupom) e correção monetária (indexador) de cada papel marcados na curva (Consultar glossário slide 45). A linha de FII contempla a variação das cotas dos FIIs investidos, sendo uma parcela listada em bolsa e outra negociada fora do ambiente da B3. A linha de "Outros" contempla majoritariamente o rendimento do caixa do fundo e eventualmente receitas não recorrentes.

A segunda seção, "Fluxo de Caixa", evidencia todas as entradas e saídas de caixa do fundo, sendo esta a responsável por fornecer a liquidez necessária para efetuar a distribuição de dividendos, pagamento de fornecedores e reinvestimentos. A linha "CRI" reflete todas as entradas de Juros, Amortização, Resgate Antecipado e negociações, sendo esta última o somatório de todas as compras e vendas de CRI. A linha de FII segue a mesma lógica, sendo Dividendos os valores recebidos dos FIIs investidos e Negociação a compra ou venda de fundos. A linha "Rendimento Fundo Caixa" reflete a rentabilidade do fundo de liquidez diária utilizado como caixa e a linha de despesas são os pagamentos das taxas do fundo.

Neste formato é possível evidenciar que os waivers concedidos pelos titulares de cada CRI, em conjunto com a companhia cedente (tomadora de crédito), adiam os efeitos no caixa mas sem abrir mão dos mesmos, pois os valores não pagos pelas companhias são incorporados no saldo devedor e refletidos no resultado contábil, criando uma diferença apenas temporal entre o fluxo de caixa e DRE.

DRE Contábil	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23
Total de receitas	**25.050.921**	**28.097.431**	**36.091.626**	**(57.103.019)**
CRI	**27.349.497**	**24.987.175**	**33.855.853**	**28.270.175**
Juros[1]	17.997.840	14.981.953	19.736.907	15.535.160
Correção Monetária	9.351.657	10.005.222	14.118.946	12.735.015
Prêmio Resgate Antecipado	0	0	0	0
Negociação	0	0	0	0
FII	**(2.488.271)**	**2.911.059**	**2.128.052**	**(85.457.330)**
Outros	**189.694**	**199.197**	**107.720**	**84.136**
Total de despesas	**(1.927.780)**	**(1.510.136)**	**(1.711.833)**	**(994.224)**
Taxa de Gestão	(1.511.340)	(1.148.302)	(1.365.472)	(787.656)
Taxa de Adm. & Controladoria	(402.516)	(307.927)	(306.698)	(175.853)
Taxa de Performance[3]	0	0	0	0
Taxa de Escrituração	(3.296)	(2.994)	(3.296)	(3.037)
Outras Despesas	(10.628)	(50.912)	(36.367)	(27.677)
Resultado Contábil	**23.123.141**	**26.587.295**	**34.379.793**	**(58.097.243)**
Resultado Contábil / Cota	1,05	1,20	1,56	(2,63)

Fluxo de Caixa				
CRI	**27.194.524**	**10.228.852**	**(5.227.805)**	**17.332.797**
Juros	18.723.395	7.027.673	5.490.264	6.941.835
Amortização	5.390.795	3.201.797	2.058.258	4.104.821
Resgate Antecipado	4.266.327	0	0	0
(Compra) / Venda	(1.185.993)	(618)	(12.776.327)	6.286.142
FII	**1.161.183**	**1.151.214**	**16.152.663**	**971.783**
Dividendos	1.161.183	1.151.214	1.151.214	971.783
(Compra) / Venda	0	0	15.001.449	0
Rendimento Fundo Caixa	189.694	199.197	107.720	84.136
Despesas	(1.528.065)	(1.968.064)	(1.495.591)	(1.703.143)
Net Caixa s/ Distribuição	27.017.336	9.611.199	9.536.988	16.685.573
Net Caixa / Cota	1,22	0,44	0,43	0,76
Distribuição Divulgada	**(22.084.203)**	**(15.458.942)**	**(11.042.101)**	**(11.042.101)**
Distribuição / Cota	**1,00**	**0,70**	**0,50**	**0,50**

Remarcação do Serra Verde (SRVD11) – R$ (85,5) MM na DRE

Em 03 de maio de 2023 foram publicados ao mercado fatos relevantes informando:

i. Remarcação do valor contábil da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A., ativo do Serra Verde de acordo com a metodologia de Equivalência Patrimonial, conforme Instrução da CVM (link). No método de Equivalência Patrimonial segue a variação Contábil presente nos demonstrativos financeiros da companhia;

ii. Remarcação do Serra Verde na carteira de todos os detentores deste fundo (inclusive HCTR) de acordo com a metodologia de Valor Justo conforme Instrução da CVM (link). O método de Valor Justo é baseado em Laudo de Avaliação confeccionado por empresa especializada de acordo com a estimativa do valor que o Ativo seria transacionado livremente no mercado.

Ambos os métodos são validados pela Administradora e pelo Auditor Independente do fundo avaliado anualmente quando ocorrem ambas as remarcações, sem qualquer interferência dos investidores, inclusive da Hectare, tal como ocorre em qualquer fundo imobiliário de tijolo, por exemplo.

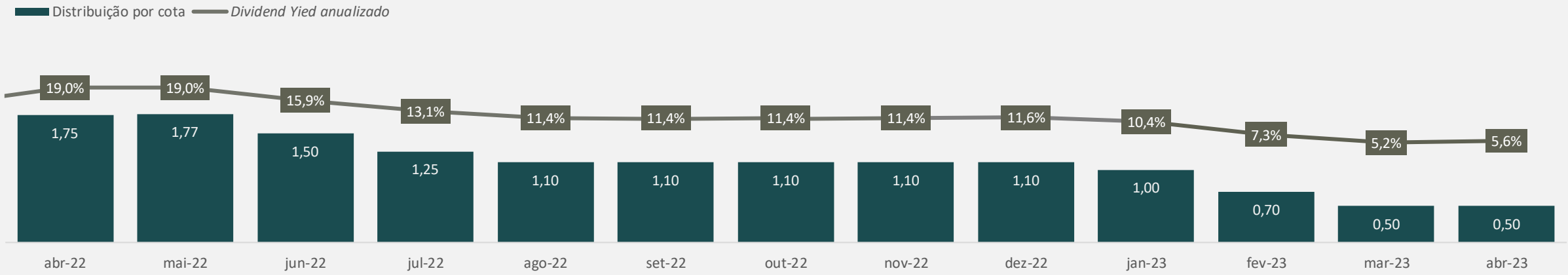
Buscando maior entendimento quanto aos números a equipe de gestão da Hectare solicitou à Administradora acesso ao Laudo de Avaliação do Serra Verde e, até o momento da divulgação deste relatório gerencial, não obteve acesso ao documento.

Não obstante, esclarecemos que as remarcações impactam apenas o resultado contábil do fundo, ou seja, sem impacto no caixa e na distribuição de dividendos do mês.

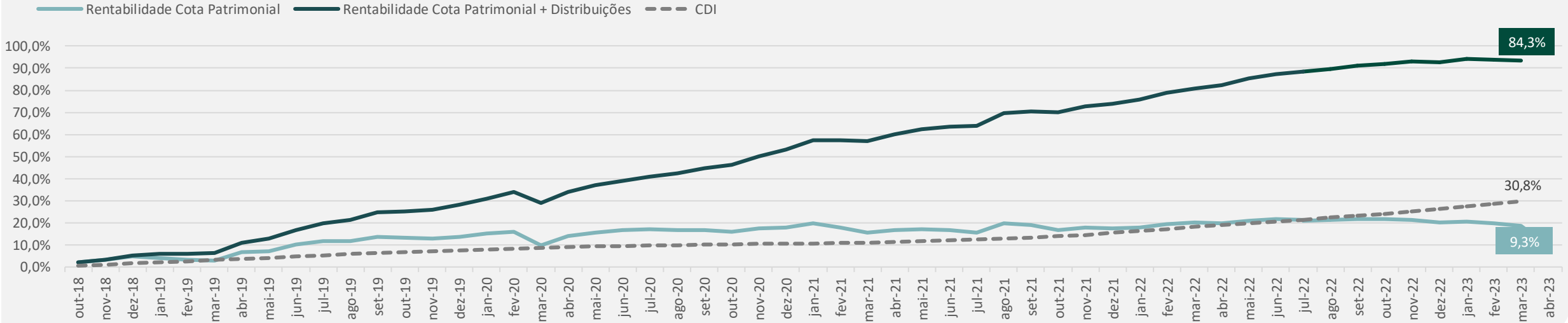
No último dia útil de abril de 2023, o Serra Verde (SRVD11) estava marcado na carteira do HCTR11 ao valor de R$ 5,41 / cota e à mercado o fundo estava sendo negociado ao valor de R$ 6,00 / cota.

FII HECTARE CE | RENTABILIDADE

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

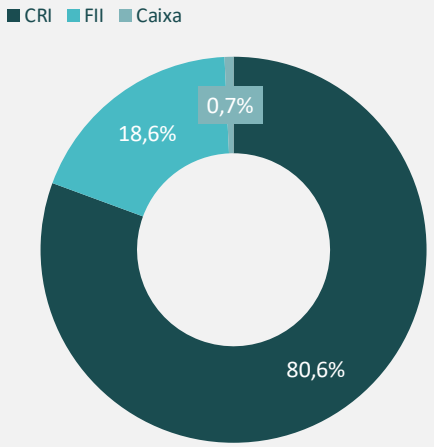


RENTABILIDADE

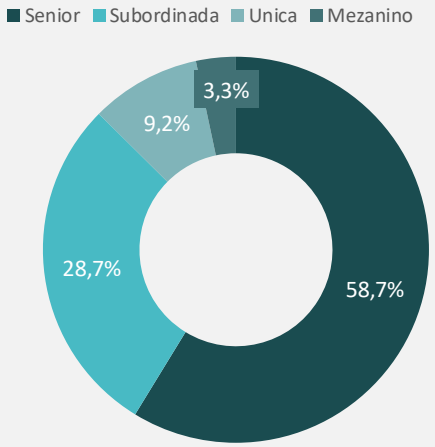


FII HECTARE CE | CARTEIRA

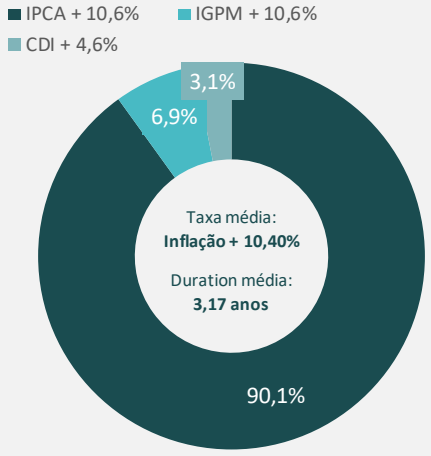
TIPO DE ATIVO (%ATIVO)



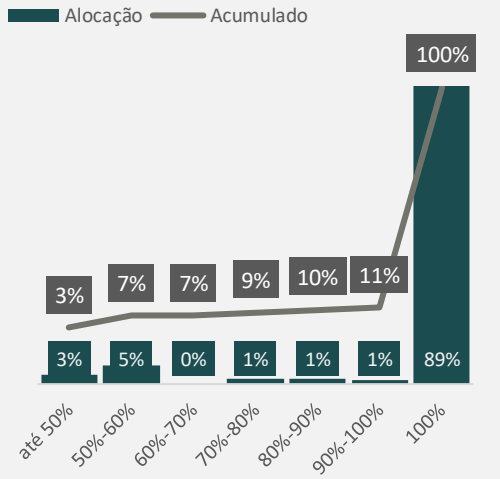
SUBORDINAÇÃO (%CRI)



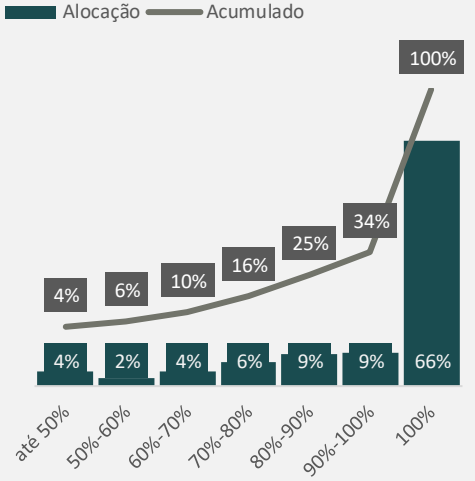
INDEXADOR (%CRI)



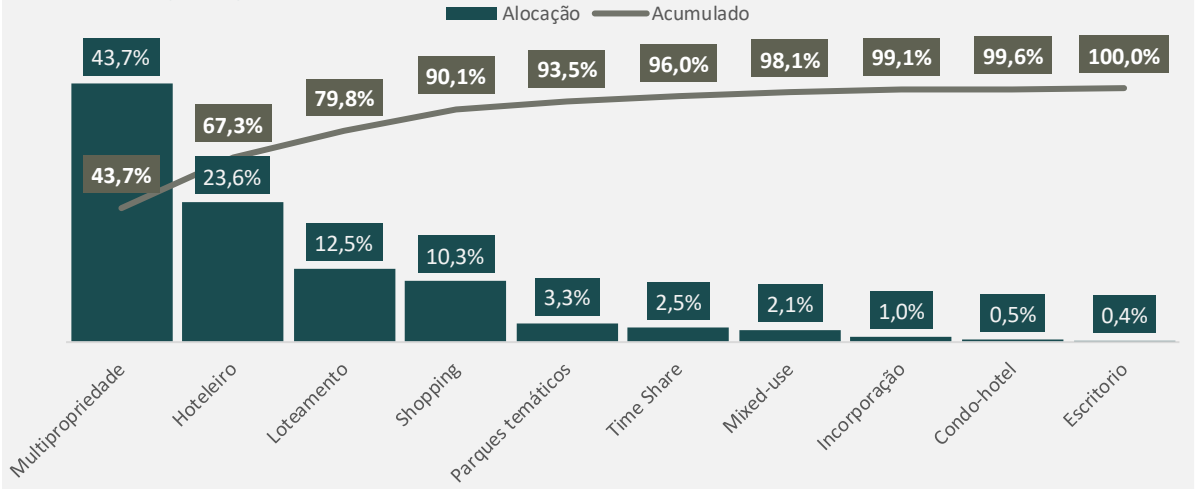
FAIXA DE OBRAS (%CRI)



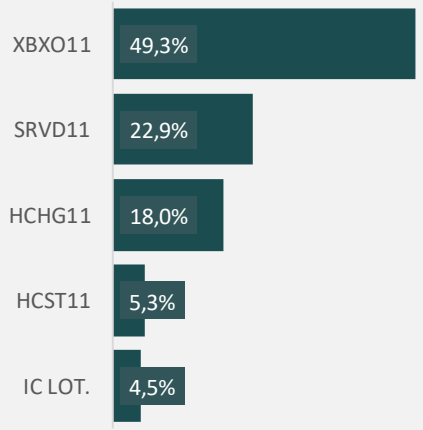
FAIXA DE VENDAS (%CRI)



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	Status	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	1,37	IPCA	8,00%	176,19	7,32%	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	1,31	IPCA	16,00%	23,72	0,99%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Gran Viver II - Sr.	Loteamento	168% (N/A)	171%	129% (N/A)	159%		out/32	4,08	IPCA	11,00%	45,01	1,87%	N/A	82%	11	26	-15
CRI Gran Viver II - Sub.	Loteamento	101% (N/A)	102%	71% (N/A)	87%		out/32	3,67	IPCA	15,20%	40,06	1,66%	N/A	82%	11	26	-15
CRI Solar das Águas - Sr.	Multipropriedade	87% (120%)	165%	80% (120%)	86%		nov/25	1,24	IPCA	9,50%	58,63	2,44%	100%	78%	130	347	-217
CRI Solar das Águas - Sub.	Multipropriedade	56% (120%)	105%	49% (120%)	53%		nov/25	1,18	IPCA	16,64%	19,52	0,81%	100%	78%	130	347	-217
CRI Loteamentos Goiás - Mez.	Loteamento	80% (110%)	81%	N/A	N/A		jun/37	7,77	IGPM	10,00%	40,90	1,70%	58%	97%	10	6	4
CRI Loteamentos Goiás - Sub.	Loteamento	67% (110%)	68%	N/A	N/A		jun/37	7,77	IGPM	10,00%	25,19	1,05%	58%	97%	10	6	4
CRI Loteamentos Goiás - Sr.	Loteamento	136% (110%)	137%	N/A	N/A		jun/37	6,31	IGPM	10,00%	6,86	0,29%	58%	97%	10	6	4
CRI Brasil Parques - Sub.	Parques temáticos	206% (N/A)	206%	509% (N/A)	509%		ago/26	2,13	IPCA	10,50%	42,60	1,77%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Brasil Parques - Sr.	Parques temáticos	206% (N/A)	206%	509% (N/A)	509%		ago/26	1,75	IPCA	9,25%	21,56	0,90%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Ingleses Beach - Sr.	Mixed-use	301% (120%)	302%	162% (105%)	186%		set/31	3,67	IPCA	10,00%	36,72	1,53%	100%	38%	13	77	-64
CRI Ingleses Beach - Sub.	Mixed-use	177% (120%)	177%	82% (105%)	94%		set/31	3,36	IPCA	17,50%	2,69	0,11%	100%	38%	13	77	-64
CRI GVI - Sr.	Multipropriedade	232% (110%)	233%	205% (110%)	242%		dez/29	2,10	IPCA	10,50%	35,96	1,49%	100%	94%	184	282	-98
CRI Eco Resort - Sub.	Multipropriedade	114% (110%)	129%	78% (110%)	99%		jul/29	2,04	IPCA	14,50%	24,92	1,04%	100%	86%	265	412	-147
CRI Eco Resort - Sr.	Multipropriedade	167% (110%)	188%	113% (110%)	143%		jul/29	2,11	IPCA	9,50%	6,43	0,27%	100%	86%	265	412	-147
CRI Araguaína Park - Sr.	Loteamento	505% (120%)	574%	392% (120%)	419%		ago/36	4,37	IPCA	7,50%	19,74	0,82%	N/A	90%	19	49	-30
CRI Araguaína Park - Sub.	Loteamento	364% (120%)	413%	306% (120%)	327%		ago/36	4,33	IPCA	11,50%	7,05	0,29%	N/A	90%	19	49	-30
CRI EDA - Sr.	Multipropriedade	65% (120%)	85%	94% (120%)	97%		set/27	2,40	IGPM	10,00%	24,77	1,03%	100%	55%	46	51	-5
CRI Resort do Lago Park - Sr.	Multipropriedade	74% (130%)	87%	43% (130%)	46%		fev/29	1,85	IGPM	13,00%	22,46	0,93%	71%	32%	40	41	-1
CRI Macapá - Sr.	Loteamento	265% (110%)	265%	199% (N/A)	221%		jan/37	7,34	IPCA	11,00%	21,84	0,91%	100%	72%	14	44	-30
CRI Resort do Lago IV - Sr.	Multipropriedade	134% (115%)	147%	105% (115%)	107%		jun/29	2,50	IPCA	10,15%	18,58	0,77%	86%	63%	38	128	-90
CRI Resort do Lago IV - Sub.	Multipropriedade	86% (115%)	95%	66% (115%)	67%		jun/29	2,41	IPCA	14,00%	3,09	0,13%	86%	63%	38	128	-90
CRI Búzios Beach - Sr.	Multipropriedade	171% (100%)	228%	41% (100%)	48%		mar/26	1,42	IPCA	9,50%	13,89	0,58%	N/A	51%	22	100	-78
CRI Búzios Beach - Sub.	Multipropriedade	171% (100%)	228%	41% (100%)	48%		mar/26	1,39	IPCA	14,50%	2,96	0,12%	N/A	51%	22	100	-78
CRI OP Resort - Sr.	Multipropriedade	173% (115%)	194%	126% (115%)	144%		jan/29	1,97	IPCA	9,00%	14,97	0,62%	100%	88%	188	440	-252
CRI OP Resort - Sub.	Multipropriedade	117% (115%)	131%	84% (115%)	97%		jan/29	1,87	IPCA	15,67%	0,85	0,04%	100%	88%	188	440	-252
CRI Thermas São Pedro - Sr.	Multipropriedade	212% (110%)	212%	133% (115%)	155%		abr/29	2,29	IPCA	10,00%	13,12	0,55%	60%	98%	487	486	1
CRI Aquan Prime - Sr.	Multipropriedade	344% (110%)	349%	257% (110%)	311%		ago/29	2,00	IPCA	10,00%	10,65	0,44%	15%	48%	23	59	-36
CRI Melchioretto - Sr.	Incorporação	435% (140%)	554%	893% (140%)	1282%		jul/28	2,57	IPCA	8,50%	7,41	0,31%	28%	87%	7	0	7
CRI Melchioretto - Sub.	Incorporação	296% (140%)	377%	536% (140%)	770%		jul/28	2,38	IPCA	13,50%	2,42	0,10%	28%	87%	7	0	7

Legenda Status

	Adimplente
	Adimplente/Waiver
	Em Negociação
	Vencimento Antecipado

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	Status	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Valor de Mercado (R$ MM)	% PL	% Obras	% Vendas	Vendas	Distratos	Vendas Líquidas
CRI STX - Un.	Condo-hotel	N/A	N/A	N/A	N/A	✓	jan/24	0,69	IPCA	14,00%	9,60	0,40%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Servic - Un.	Loteamento	118% (N/A)	118%	58% (N/A)	58%	●	set/36	7,61	IPCA	10,00%	9,21	0,38%	100%	90%	11	17	-6
CRI Heritage Tower - Sr.	Escritorio	386% (120%)	390%	2947% (N/A)	4887%	✓	mar/25	1,74	IPCA	10,00%	4,48	0,19%	42%	77%	0	0	0
CRI Heritage Tower - Sub.	Escritorio	231% (120%)	233%	1518% (N/A)	2517%	✓	mar/25	1,68	IPCA	14,38%	3,05	0,13%	42%	77%	0	0	0
CRI Loteamento NG30 - Sub.	Loteamento	60% (120%)	60%	55% (120%)	78%	●	set/31	2,70	IPCA	15,00%	4,37	0,18%	100%	79%	0	2	-2
CRI Loteamento NG30 - Sr.	Loteamento	75% (120%)	76%	71% (120%)	101%	●	set/31	2,87	IPCA	10,00%	1,49	0,06%	100%	79%	0	2	-2
CRI Alta Vista Thermas Resort - Un.	Multipropriedade	66% (130%)	134%	56% (130%)	60%	●	mai/25	0,99	IGPM	10,00%	5,64	0,23%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Recanto dos Pássaros - Sub.	Loteamento	138% (115%)	148%	119% (115%)	128%	✓	fev/30	2,94	IPCA	11,50%	4,94	0,21%	100%	93%	4	4	0
CRI Gramado BV - Sr.	Multipropriedade	204% (120%)	211%	143% (120%)	158%	●	dez/28	1,97	IPCA	10,00%	4,69	0,19%	100%	85%	29	106	-77
CRI LR Loteamentos - Sr.	Loteamento	135% (120%)	158%	140% (120%)	146%	●	jun/31	3,62	IGPM	9,00%	2,81	0,12%	100%	75%	0	0	0
CRI LR Loteamentos - Sub.	Loteamento	94% (120%)	110%	93% (120%)	97%	●	jun/31	3,38	IGPM	14,00%	1,22	0,05%	100%	75%	0	0	0
CRI Gramado Dilly - Un.	Multipropriedade	146% (140%)	197%	136% (140%)	151%	✓	set/27	2,02	IPCA	9,00%	3,54	0,15%	100%	85%	34	80	-46
CRI Itaperapuã - Sub.	Multipropriedade	90% (130%)	104%	97% (130%)	98%	✓	jun/27	1,66	IPCA	19,45%	1,93	0,08%	100%	87%	0	2	-2
CRI Itaperapuã - Sr.	Multipropriedade	154% (130%)	178%	174% (130%)	175%	✓	jun/27	1,74	IPCA	11,50%	1,49	0,06%	100%	87%	0	2	-2
CRI Fix Laguna - Sub.	Loteamento	246% (110%)	254%	N/A	N/A	✓	mar/31	5,26	IPCA	11,00%	2,16	0,09%	100%	77%	9	21	-12
CRI Fix Laguna - Sr.	Loteamento	385% (110%)	398%	N/A	N/A	✓	mar/31	5,57	IPCA	9,15%	1,12	0,05%	100%	77%	9	21	-12
CRI Barretos Country - Sub.	Multipropriedade	166% (120%)	314%	84% (120%)	101%	✓	abr/26	1,05	IGPM	16,00%	2,13	0,09%	100%	81%	36	42	-6
CRI Barretos Country - Sr.	Multipropriedade	305% (120%)	577%	145% (120%)	173%	✓	abr/26	1,07	IGPM	10,47%	0,95	0,04%	100%	81%	36	42	-6
CRI A&C Lima II - Sr.	Loteamento	223% (120%)	243%	285% (120%)	292%	✓	jul/30	3,21	IPCA	10,00%	1,76	0,07%	95%	99%	0	0	0
CRI A&C Lima II - Sub.	Loteamento	128% (120%)	139%	156% (120%)	159%	✓	jul/30	2,98	IPCA	16,25%	1,20	0,05%	95%	99%	0	0	0
CRI Urbanes Santa Maria - Sub.	Loteamento	189% (115%)	215%	142% (115%)	151%	✓	abr/28	1,73	IPCA	11,00%	2,03	0,08%	100%	89%	0	1	-1
CRI Eldorado Minas - Sub.	Loteamento	136% (120%)	161%	102% (120%)	109%	✓	abr/31	2,97	IPCA	15,67%	1,40	0,06%	93%	84%	5	6	-1
CRI Eldorado Minas - Sr.	Loteamento	211% (120%)	249%	145% (120%)	156%	✓	abr/31	3,11	IPCA	9,00%	0,46	0,02%	93%	84%	5	6	-1
CRI Bewiki II - Un.	Mixed-use	N/A	N/A	N/A	N/A	✓	ago/31	3,55	IPCA	12,00%	1,84	0,08%	93%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Wyndham - Sr.	Time Share	1995% (120%)	4470%	641% (120%)	658%	✓	jul/24	0,48	IPCA	9,47%	0,64	0,03%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Wyndham - Sub.	Time Share	895% (120%)	2005%	371% (120%)	381%	✓	jul/24	0,47	IPCA	17,50%	0,45	0,02%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI A&C Lima - Sub.	Loteamento	138% (130%)	153%	131% (130%)	133%	✓	nov/26	1,63	IPCA	16,00%	0,99	0,04%	100%	99%	0	0	0
CRI THCM Cajamar - Sub.	Loteamento	164% (120%)	211%	139% (120%)	243%	✓	jun/29	2,31	IPCA	15,80%	0,77	0,03%	100%	89%	1	4	-3
CRI Golani - Un.	Incorporação	N/A	N/A	N/A	N/A	✓	set/25	2,20	IPCA	8,50%	0,74	0,03%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Legenda Status

✓	Adimplente
✓	Adimplente/Waiver
●	Em Negociação
●	Vencimento Antecipado

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 Corporativos

Ativo	Segmento	Status	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Valor de Mercado (R$ MM)	% PL
CRI Hope - Sr.	Hoteleiro		fev/34	5,37	IPCA	10,00%	279,17	11,60%
CRI Hope - Sub.	Hoteleiro		fev/34	4,91	IPCA	13,34%	127,98	5,32%
CRI WAM Holding - Sr.	Multipropriedade		dez/25	1,59	IPCA	8,56%	187,31	7,79%
CRI WAM Holding - Sub.	Multipropriedade		dez/27	3,59	IPCA	12,56%	166,08	6,90%
CRI GPK - Sr.	Multipropriedade		jul/25	1,12	IPCA	8,50%	66,23	2,75%
CRI GPK - Sub.	Multipropriedade		jul/25	1,20	IPCA	11,50%	47,97	1,99%
CRI GPK II - Un.	Multipropriedade		jul/26	1,67	IPCA	10,00%	88,60	3,68%
CRI GJP - Un.	Hoteleiro		dez/31	4,76	CDI	4,20%	51,30	2,13%
CRI GR Holding - Sr.	Time Share		out/28	2,83	IPCA	10,00%	31,90	1,33%
CRI GR Holding - Sub.	Time Share		out/28	3,04	IPCA	12,60%	16,44	0,68%
CRI Carvalho Hosken - Un.	Incorporação		jun/27	1,81	CDI	7,00%	8,63	0,36%

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	100,00	231,00	221,04	9,19%
FII SERRA VERDE	FII	19.015.374	4,47	85,00	102,83	4,27%
HCHG11	FII	971.783	92,25	89,65	80,61	3,35%
HCST11	FII	449.038	100,00	44,90	23,80	0,99%
FII IC LOTEAMENTOS	FII	200.000	98,04	19,61	20,15	0,84%
Caixa	Caixa	2.626.008	0,00	0,00	18,04	0,75%

Legenda Status

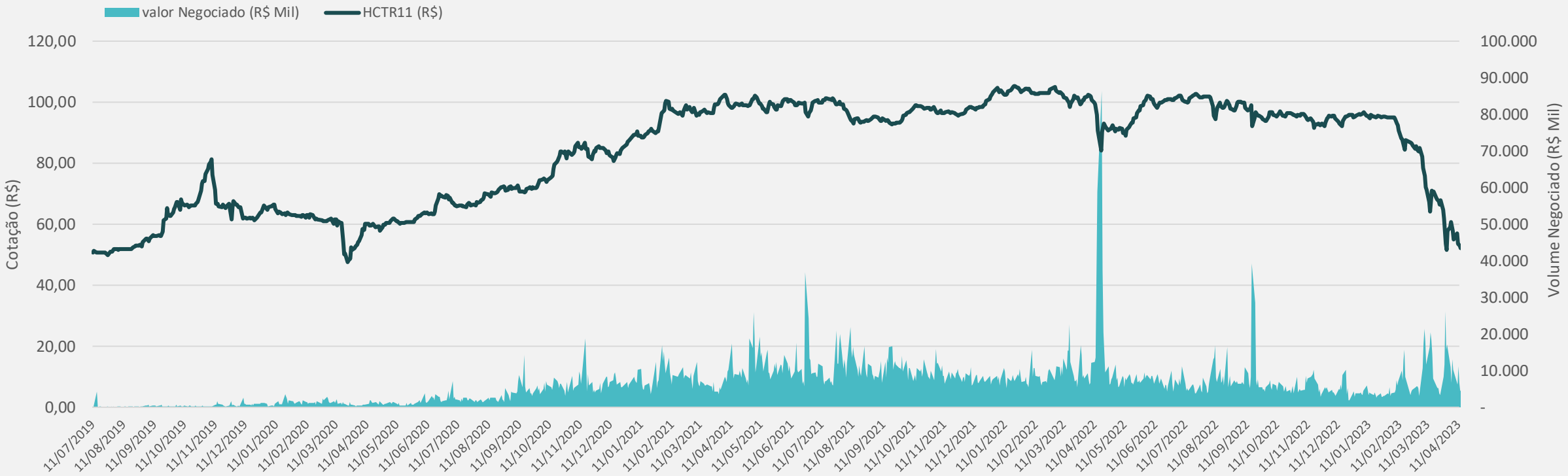
- Adimplente
- Adimplente/Waiver
- Em Negociação
- Vencimento Antecipado

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

FII HECTARE CE | NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIO

Negocição		abr/23		mar/23		fev/23	Acumulado 2023		Acumulado 12M	
Cota Fechamento (R$)	R$	49,48	R$	57,88	R$	85,41	R$	49,48	R$	49,48
Volume Total (R$ Mil)	R$	133.867,88	R$	271.807,07	R$	118.543,73	R$	603.293,73	R$	1.743.938,19
Volume Médio Diário (R$ Mil)	R$	7.437,10	R$	11.817,70	R$	6.585,76	R$	7.448,07	R$	6.975,75

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 3,3%.
O Fundo de Reserva é de R$ 270.942,65 (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 0,59%.
O Fundo de Reserva é de R$ 60.791,43 (múltiplo de 0,1 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 5,41%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.625.022,88 (múltiplo de 2,0 PMTs).

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 3,7%.
O Fundo de Reserva é de R$ 988.876,50 (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 2,8%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.673.259,49 (múltiplo de 2,2 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 2,3%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.037.428,08 (múltiplo de 1,5 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$ 1.115.001,85.
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 2,1%.
Fundo de Reserva de R$ 2.067.208,44 (múltiplo de 0,8 PMTs).

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 1,4%.
O Fundo de Reserva é de R$ 101,86.

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 4,7%.
O Fundo de Reserva é de R$ 449.832,48 (múltiplo de 2 PMTs).

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

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 2,2%.
O Fundo de Reserva é de R$ 473.426,36 (múltiplo de 2 PMTs).

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

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

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

CRI Golani - Única

Integralização	21/03/2023
Vencimento	24/09/2025
Remuneração	IPCA + 8,50% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada em uma CCB emitida pela Golani Engenharia e Urbanização Ltda. As garantias da operação são: i. Fundo de reserva de 3 PMTs; ii. Alienação Fiduciária das SPEs; iii. Alienação Fiduciária de 13 unidades de um empreendimento já entregue localizado em Guarulhos, SP; iv. Hipoteca dos 2 imóveis em desenvolvimento, ambos localizados em São Paulo, SP.

IFs: 21I0955277

CRI GPK - Sênior e Subordinada

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

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.

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.

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 4.151 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,0%.
O Fundo de Reserva é de R$ 3.063.405,00 (múltiplo de 2,1 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 4,5%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.624.218,02 (múltiplo de 2,0 PMTs + R$ 1mm).

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 8,6%.
O Fundo de Aplicação é de R$ 288.876,34.

IF: [Sr.] 21J0989453 [Sub.] 21J0989842

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 3,1%.
O Fundo de Reserva é de R$ 16.764.606,24 (múltiplo de 2,1 PMTs).

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

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 0,2%.
O Fundo de Reserva é de R$ 31.795,57 (múltiplo de 0 PMTs).

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

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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$ 59.469,11.

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 22,0%
O Fundo de Reserva é de R$ 72.508,97 (múltiplo de 0,4 PMTs).

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

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 3,4%.
O Fundo de Reserva é de R$ 111.759,66 (múltiplo de 2,0 PMTs).

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

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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 11,3%.
O Fundo de Reserva é de R$ 174.258,86 (múltiplo de 0,2 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 5.821 lotes.
A inadimplência acumulada é de 6,8%.
O Fundo de aplicação é de R$ 959.363,02.

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

CRI LR Loteamentos - Sênior e Subordinada

CARVALHO LOTEAMENTOS

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 3,3%.
O Fundo de Reserva é de R$ 61.225,09 (múltiplo de 0,5 PMTs).

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

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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 1,9%.
O Fundo de Reserva é de R$ 564.528,47 (múltiplo de 0,7 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$ 1.815.971,15.

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

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 1,8%.
O Fundo de Reserva é de R$ 8.152.581,49 (múltiplo de 2,1 PMTs).

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

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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 8,4%.
O Fundo de Reserva é de R$ 466.647,13 (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 2,9%.
Fundo de Reserva é de R$ 349.282,20 (múltiplo de 0,3 PMTs)

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

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 8.781 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,9%.
Fundo de Reserva é de R$ 349.282,20 (múltiplo de 0,3 PMTs)

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

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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 2,8%.
Fundo de Reserva é de R$ 69.592,59

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 1,2%.
Fundo de Reserva é de R$ 1.515.572,37 (múltiplo de 2,0 PMTs)

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

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 1,5%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.653.427,86 (múltiplo de 0,5 PMTs).

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

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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 5,9%.
O Fundo de Reserva é de R$ 342.979,81 (múltiplo de 2,0 PMTs).

IF: 19F0271928

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 1,1%.
O Fundo de Reserva é de R$ 5.517.922,06 (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.

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

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 2,2%.
O Fundo de Reserva é de R$ 746.712,48 (múltiplo de 2 PMTs).

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

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 12,5%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.518.688,44 (múltiplo de 2,3 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$ 23,80 mm
Concentração (% Fundo)	0,99%

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=440007&cvm=true

HCHG11 - Hectare Recebíveis High Grade

1ª Integralização	04/02/2021
Saldo Investido	R$ 80,61 mm
Concentração (% Fundo)	3,35%

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=444135&cvm=true

IC Loteamentos & Recebíveis

1ª Integralização	26/04/2021
Saldo Investido	R$ 20,15 mm
Concentração (% Fundo)	0,84%

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=433035&cvm=true

FII HECTARE CE | DESCRIÇÃO DE ATIVOS

SRVD11 - Serra Verde

1ª Integralização	19/08/2021
Saldo Investido	R$ 102,83 mm
Concentração (% Fundo)	4,27%

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=423270&cvm=true

XBXO11 - RCAP 1810 FII

1ª Integralização	26/07/2021
Saldo Investido	R$ 221,04 mm
Concentração (% Fundo)	9,19%

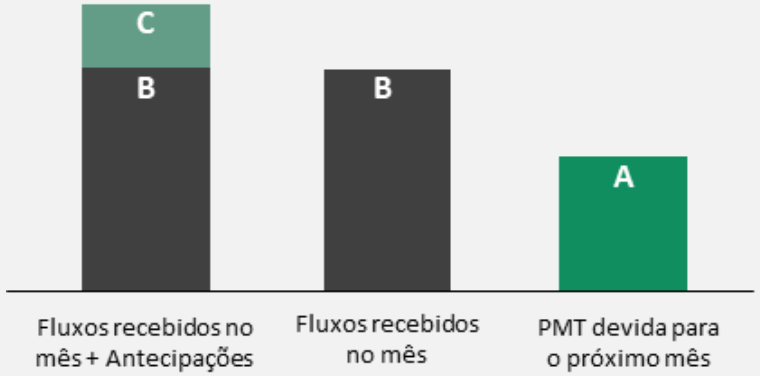
Em julho/21 adquirimos uma participação no Shopping Centro Popular Nova Feira da Madrugada, através da subscrição de cotas do FII RCAP 1810. Localizado no Brás em São Paulo, este Shopping Center tem como foco atender comerciantes de todo o Brasil que vem a região para comprar mercadorias para abastecer 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.



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

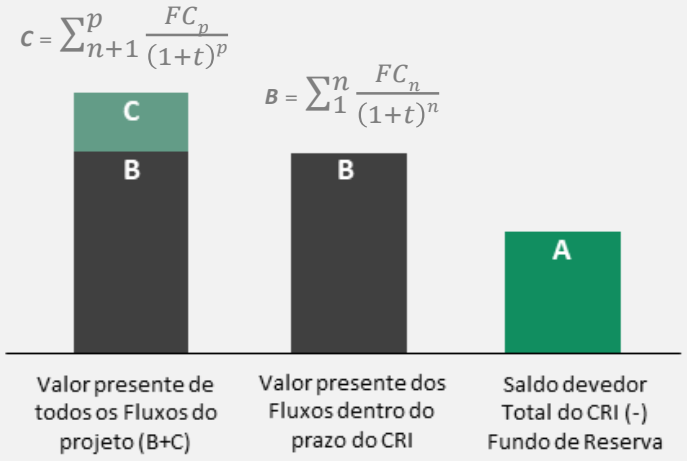
$$\textit{Razão de Fluxo mensal Total (\%)} = \frac{(B+C)}{A}$$

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.

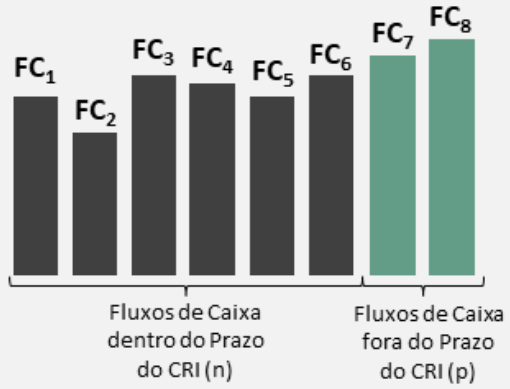
- **Razão de Saldo Devedor:** Este indicador mede o índice de cobertura de longo prazo da operação. Neste caso, os recebíveis elegíveis do projeto, dentro do prazo da operação, são trazidos a valor presente pela taxa do CRI e dividido pelo saldo devedor do CRI descontado do Fundo de Reserva. Desta forma, 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



FII HECTARE CE | GLOSSÁRIO

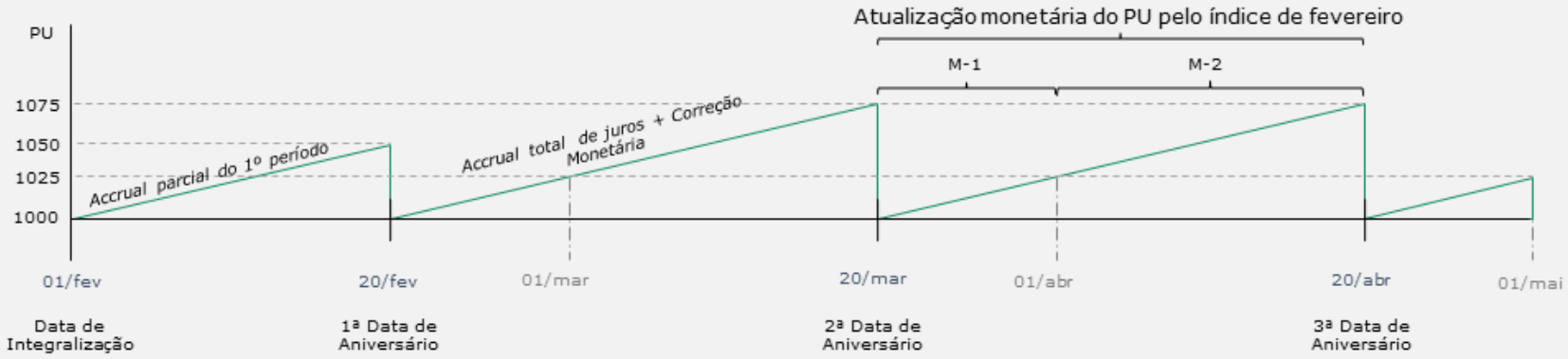
INDICADORES FINANCEIROS (1/4)

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.

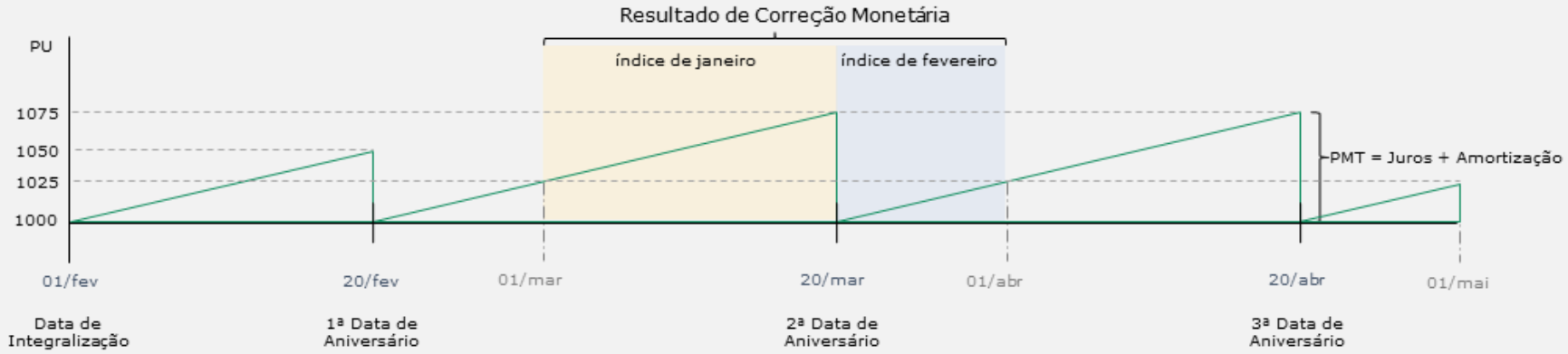
- **Valor da emissão:** Valor total captado para o projeto.
- **Prazo total:** Período entre a emissão da dívida e o vencimento.
- **Data de Integralização:** Data efetiva de captação dos recursos e início de capitalização da dívida.
- **Data de Vencimento:** Data final onde ocorrerá o último pagamento 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

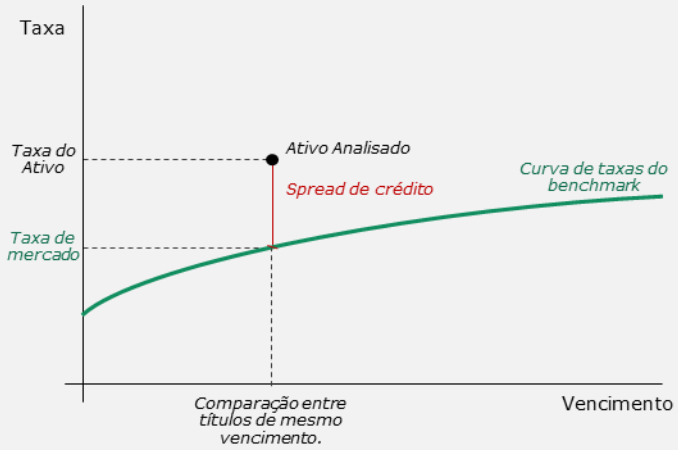


INDICADORES FINANCEIROS (3/4)

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)

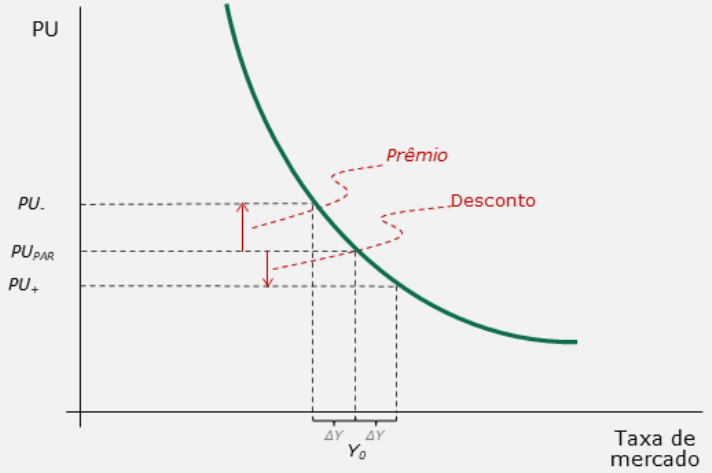


Definição de Taxa de um Título

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.



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