



Hectare Recebíveis High Grade FII

HCHG11

Material de divulgação | Outubro/24

Hectare Recebíveis High Grade FII

HCHG11



CNPJ:
34.508.959/0001-54

Patrimônio Líquido
R\$ 112.496.713,78

**Patrimônio Líquido
(12 meses)**
R\$ 117.084.339,67

Valor da Cota a Mercado
R\$ 74,99

Número de Cotistas
733

Objetivo do Fundo

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

Política de Investimento

O Fundo investirá preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI.

Público Alvo

Investidores em Geral

Início do Fundo

02/02/2021

Prazo de Duração

Indeterminado

Gestor

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda.

Administrador

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração, Controladoria e Custódia

0,20% a.a. do PL

Taxa de Gestão

0,70% a.a. do PL

Taxa de Performance

Não será cobrado taxa de performance

Tipo

Condomínio Fechado

Tributação

• PF

Conforme o Artigo 3º da Lei 11.033, os rendimentos distribuídos são isentos de IR e os ganhos de capital em negociações, são tributados a alíquota de 20%.

• PJ

Rendimentos e ganhos de capital são tributados com uma alíquota de 20%.





0,85

Dividendo do Mês (R\$/Cota)

0,90%

Dividend Yield a.m. em relação à Cota Patrimonial

1,15%

Dividend Yield a.m. em relação à Cota a Mercado

113,9 M

Valor Patrimonial (R\$)

6

Segmentos Investidos

85,4 Mil

Liquidez Diária Média (R\$)

Comentários do Gestor

O *dividend yield* apresentado pelo Fundo em outubro foi de 1,15% (14,66% a.a.) com base na cota a mercado do fechamento pré-anúncio dos proventos, os quais foram no valor de R\$ 0,85 por cota. O processo de linearização das distribuições, conforme nossa estimativa de resultado caixa para o semestre, continua sendo o principal fator para a distribuição dos proventos.

O Fundo encerrou setembro com 10,5% de seu patrimônio em caixa e seus CRIs são ativos de alta qualidade, remunerados a uma taxa média ponderada real de 6,91% ao ano. Todos os papéis estão adimplentes, efetuando o pagamento de juros e amortização dentro de seus cronogramas contratados. Neste mês, vendemos o CRI Urbanes Santa Maria, gerando resultado caixa conforme DRE da página seguinte.

Com relação ao cenário de mercado, o recálculo das expectativas em relação à política monetária tem sido um fator chave. O mercado passou a ajustar suas previsões sobre a atuação do BC, que, diante do excesso de demanda, se vê pressionado a aumentar a Selic para cumprir sua meta de inflação. Segundo os Boletins Focus de outubro, a expectativa para a taxa Selic ao final de 2025 subiu de 10,75% no início do mês para 11,5% na primeira divulgação de novembro. Esse ajuste reflete o aumento da incerteza sobre o fim do ciclo de alta, impactando as taxas de juros de maior prazo, que registraram elevações entre 45 e 65 bps nas taxas DI para vencimentos de 1 a 5 anos. A inflação também apresenta sinais de aceleração. O IPCA de setembro registrou alta de 0,44%, impulsionado principalmente pelos preços de energia elétrica, elevando o acumulado em 12 meses para 4,42%, com a mudança na bandeira tarifária sendo um fator relevante nesse movimento.

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



DRE

Cota Patrimonial	R\$ 100,58	R\$ 100,39	R\$ 99,54	R\$ 98,17	R\$ 98,36	R\$ 97,82	R\$ 97,26	R\$ 97,24	R\$ 96,39	R\$ 94,62
Cotas	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Patrimônio Líquido (R\$)	120.699.513	120.466.688	119.448.572	117.800.692	118.027.225	117.382.376	116.717.938	116.688.574	115.672.142	113.540.687

HCHG11 (R\$)

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24
Total de Receitas	1.059.036	1.050.750	1.273.521	1.236.751	991.685	971.554	966.994	905.742	1.511.254	932.299
Receita de CRI	1.000.630	998.888	1.212.495	1.164.498	911.850	888.533	865.932	839.960	1.439.207	858.708
Juros	623.810	598.157	614.760	614.100	574.826	600.110	612.567	620.174	645.800	649.536
Correção Monetária	376.819	400.731	501.679	543.362	337.024	288.424	253.367	219.789	132.214	86.175
Prêmios	0	0	96.056	0	0	0	0	0	0	0
Resultado de Negociação	0	0	0	7.036	0	0	0	0	661.197	123.002
Outras Receitas	58.406	51.861	61.027	72.252	79.834	83.021	101.062	65.782	72.047	73.592
Receita com Fundo de Liquidez	58.406	51.861	61.027	72.252	79.834	83.021	101.062	65.782	72.047	73.592
Total de Despesas	(105.977)	(113.359)	(86.957)	(91.225)	(118.442)	(94.249)	(88.845)	(101.892)	(96.820)	(92.915)
Taxa de Administração	(18.873)	(21.003)	(18.204)	(18.959)	(20.643)	(19.628)	(18.569)	(21.322)	(20.337)	(19.274)
Taxa de Gestão	(66.056)	(73.510)	(63.430)	(66.357)	(72.251)	(68.699)	(64.991)	(74.628)	(71.179)	(67.458)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras Despesas	(21.048)	(18.846)	(5.323)	(5.909)	(25.548)	(5.922)	(5.285)	(5.941)	(5.304)	(6.183)
Resultado	953.059	937.391	1.186.564	1.145.525	873.243	877.306	878.149	803.851	1.414.434	839.385
Reserva de Lucros	5.059	37.391	250.564	305.525	33.243	13.306	(21.851)	(96.150)	394.434	(180.615)
Distribuição	948.000	900.000	936.000	840.000	840.000	864.000	900.000	900.000	1.020.000	1.020.000
Distribuição por Cota	0,79	0,75	0,78	0,70	0,70	0,72	0,75	0,75	0,85	0,85
Dividend Yield Mensal (Cota Patrimonial)	0,00%	0,75%	0,78%	0,70%	0,71%	0,73%	0,77%	0,77%	0,88%	0,90%

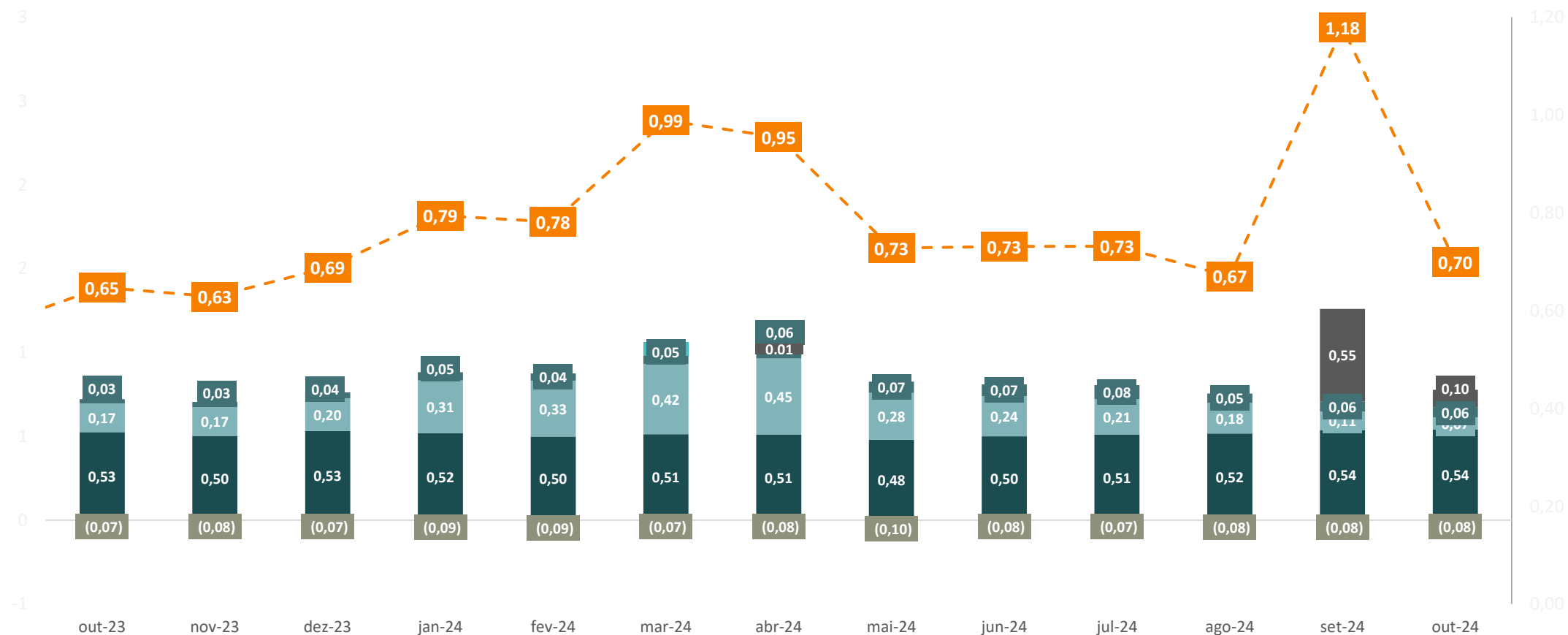
Dividend Yield Mensal (Cota a mercado Pré-Anúncio)	1,01%	0,93%	0,99%	0,93%	0,90%	1,06%	1,07%	1,07%	1,23%	1,15%
---	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------



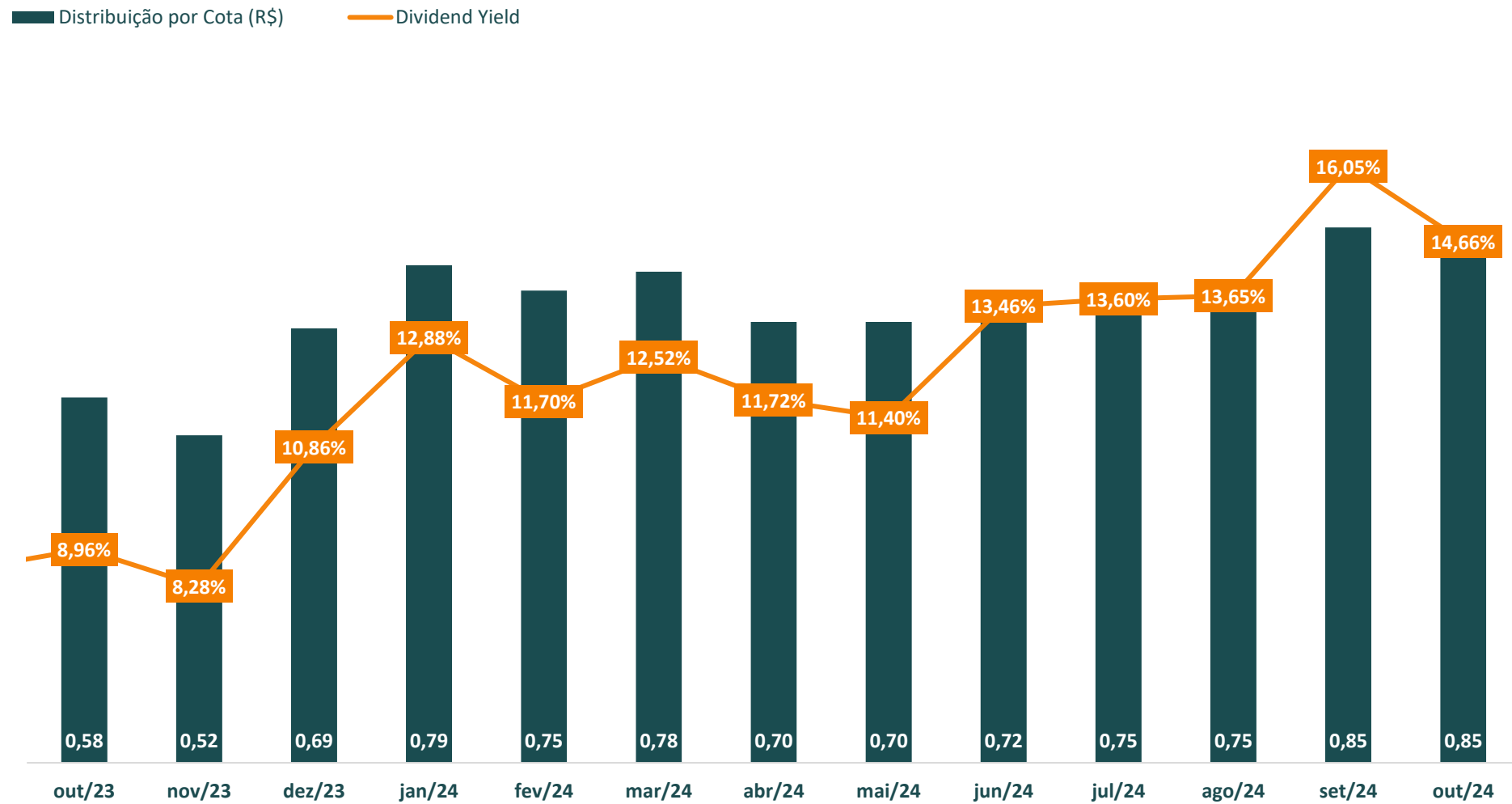
Resultado por Cota

RESULTADO POR COTA (R\$)

Despesas Juros Correção Monetária Outras Receitas Negociação Prêmios Resultado por Cota



Histórico de Distribuição

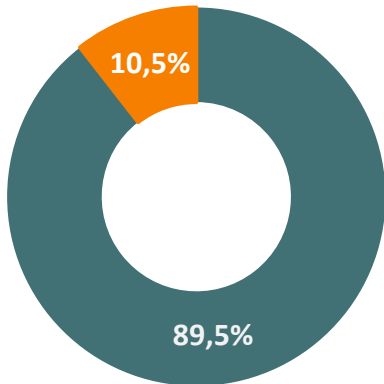


¹ Dividend Yield Anualizado é calculado de maneira composta com base na cota a mercado pré-anúncio de dividendos. Fonte: Bloomberg.

Carteira

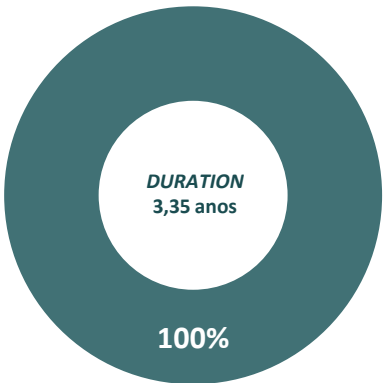
TIPO DE ATIVO

■ CRI ■ Caixa



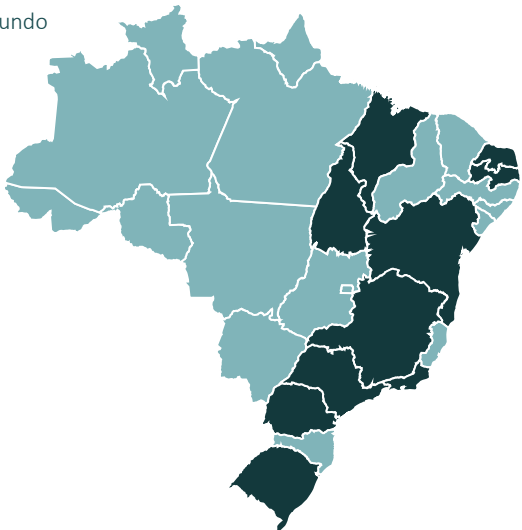
INDEXADOR

■ IPCA + 6,91%



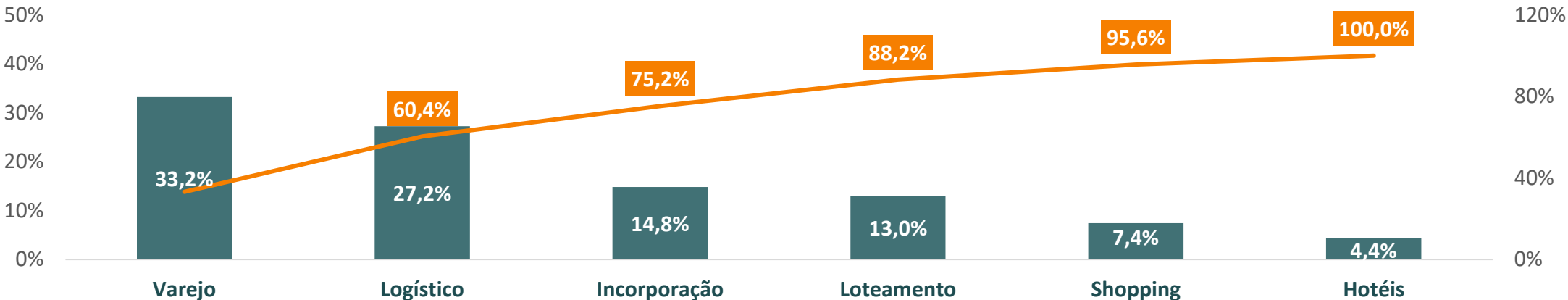
LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

■ Operações do Fundo



SEGMENTO

■ Alocação — Acumulado



Carteira

Ativo	Segmento	Vencimento	Duration (em anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Periodicidade de Pagamento	Valor de Mercado (R\$)	Concentração
Reiter Log	Logístico	dez/25	2,3	IPCA	9,00%	Mensal	17.940.364	16,3%
Via Varejo	Varejo	nov/30	3,7	IPCA	5,34%	Mensal	11.773.758	10,7%
Canopus	Incorporação	fev/35	4,8	IPCA	6,00%	Mensal	11.340.435	10,3%
Grupo Mateus	Varejo	mar/42	7,1	IPCA	6,10%	Mensal	10.161.727	9,2%
BTLG	Logístico	dez/28	2,2	IPCA	5,90%	Mensal	7.958.757	7,2%
General Shopping	Shopping	jul/32	4,6	IPCA	5,00%	Mensal	7.582.132	6,9%
GPA II	Varejo	dez/35	5,2	IPCA	5,60%	Mensal	8.075.666	7,3%
Recanto dos Pássaros	Loteamento	fev/30	2,6	IPCA	9,00%	Mensal	5.601.067	5,1%
B&B	Hotéis	ago/31	3,3	IPCA	7,50%	Mensal	4.467.537	4,1%
Riachuelo	Varejo	dez/28	2,1	IPCA	7,20%	Mensal	3.836.298	3,5%
Pulverizado II	Incorporação	jun/36	4,1	IPCA	6,50%	Mensal	3.770.419	3,4%
Araguaína	Loteamento	ago/36	4,4	IPCA	7,50%	Mensal	1.574.597	1,4%
Haus Garten	Loteamento	jul/28	2,2	IPCA	9,15%	Mensal	4.531.924	4,1%
Caixa							11.615.037	10,5%

Descrição dos Ativos

CRI Araguaína Park - Sênior



Integralização	26/08/2021
Vencimento	20/08/2036
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50% 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. CF dos Recebíveis atuais e futuros de vendas dos loteamentos Cidade Nova e Lago Sul; ii. CF 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 VP dos recebíveis vs o SD dos CRIs.

A operação possui um total de 4.123 lotes.
A inadimplência acumulada é de 3,8%. O Fundo de Reserva é de R\$ 848.088,04 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: 21H0853779

CRI B&B – Cota Única



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

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

IF: 21H0720107

CRI BTLG Mauá – Cota Única



Integralização	16/12/2021
Vencimento	16/12/2028
Taxa de Emissão	IPCA + 5,90% a.a.
Rating	-

A operação possui como garantia um galpão logístico *triple A* em Mauá – São Paulo com 88.000 m² de ABL, o qual é avaliado em 345 MM (LTV inicial de 23%). A região tem vacância historicamente baixa e atualmente o imóvel está 100% locado. As garantias são: i. Alienação fiduciária do imóvel; ii. Cessão fiduciária dos recebíveis.

IF: 21L0640489

Descrição dos Ativos

CRI Canopus – Cota Única



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

Operação tem como devedor o Estado de São Paulo, através de uma PPP com a construtora Canopus. A PPP prevê a implantação de 3.683 unidades habitacionais na região central de São Paulo. O lastro da operação adquirida são os empreendimentos Complexo Gusmões e Quadra 50, do Complexo Júlio Prestes, ambos já entregues. As garantias da operação são: i. Penhor de cotas do fundo de investimento da CPP, totalizando seis prestações mensais; ii. Penhor de fluxo de direitos creditórios CDHU; iii. Fundo de reserva equivalente a uma PMT.

IF: 19L0882278

CRI GSFI – Cota Única



Integralização	06/05/2021
Vencimento	19/07/2032
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00% a.a.
Rating	brAA

A operação possui lastro nos recebíveis de contratos de compra e venda entre o FII General Shopping (GSFI11) e 4 SPEs, e os recebíveis de contrato de direito aquisitivo entre o FII e mais 4 SPEs, localizadas nos estados de SP, RJ, GO e BA. As garantias da operação são: i. Alienação fiduciária das frações dos shoppings, com LTV inicial de 50%; ii. Cessão fiduciária dos recebíveis das 8 SPEs lastro da operação. O CRI possui rating brAA emitido pela S&P (mar/21).

IF: 20G0800227

CRI GPA II – Cota Única



Integralização	23/06/2021
Vencimento	26/12/2035
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60% a.a.
Rating	-

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

IF: 20L0687133

Descrição dos Ativos

CRI Grupo Mateus – Cota Sênior



Integralização	14/04/2022
Vencimento	25/03/2042
Taxa de Emissão	IPCA + 6,10% a.a.
Rating	brAA

O CRI Grupo Mateus é uma operação lastreada nos contratos de locação atípicos. A operação conta com AF de três imóveis sendo um alugado via contrato de Sale-and-leaseback e dois built-to-suit, todos com contratos de locação com o Grupo Mateus cujo locatário é a cia. As garantias são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das locações, avaliados em R\$ 149 milhões; (ii) LTV Imobiliário equivalente a 54%; (iii) Fiança do Grupo Mateus S.A. na Locação.

IF: 22D0371159

CRI Haus Garten – Série Sênior



Integralização	11/06/2024
Vencimento	20/07/2028
Taxa de Emissão	IPCA + 9,15% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades do empreendimento residencial Haus Garten, localizado em Maringá – PR, atualmente com 91% de obra executada, está nos estágios finais de obtenção do habite-se. Suas garantias são: (i) Alienação fiduciária de Quotas da Villagio Dois; (ii) Alienação fiduciária de Quotas da Haus Garten; (iii) Fiança dos sócios PF dos empreendimentos; (iv) Aval, constituída pelos sócios pessoas jurídicas da companhia; (v) Cessão fiduciária dos recebíveis lastros presentes e futuros; (vi) Alienação fiduciária dos imóveis Haus Garten e Treviso Residence; (vii) Fundo de reserva, fundo de obras, fundo de despesas e fundo de juros.

IF: 24F1234491
IF: 24F1234494
IF: 24F1234495
IF: 24F1234497

CRI Pulverizado II – Cota Sênior



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

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

IF: 21F0568989

Descrição dos Ativos

CRI Recanto dos Pássaros – Cota Sênior



Integralização	15/03/2022
Vencimento	20/02/2030
Taxa de Emissão	IPCA + 9,00% 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 inadimplência acumulada é de 4,9%.

IF: 22B0679128

CRI Reiter Log – Cota Única



Integralização	30/12/2021
Vencimento	20/12/2028
Taxa de Emissão	IPCA + 9,00% a.a.
Rating	-

Operação possui lastro em contrato de locação atípico firmado com a Reiter Log em galpão localizado em Nova Santa Rita, Rio Grande do Sul. As garantias são: i. Alienação fiduciária do empreendimento com LTV inicial de 22%; ii. Cessão fiduciária do contrato de locação atípico; e iii. Aval dos sócios pessoa jurídica.

IF: 21L1012230
IF: 21L1012231

CRI Riachuelo – Cota Única



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

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

IF: 21A0857929



Descrição dos Ativos

CRI Via Varejo – Cota Única



Integralização	17/11/2020
Vencimento	13/11/2030
Taxa de Emissão	IPCA + 5,34% a.a.
Rating	-

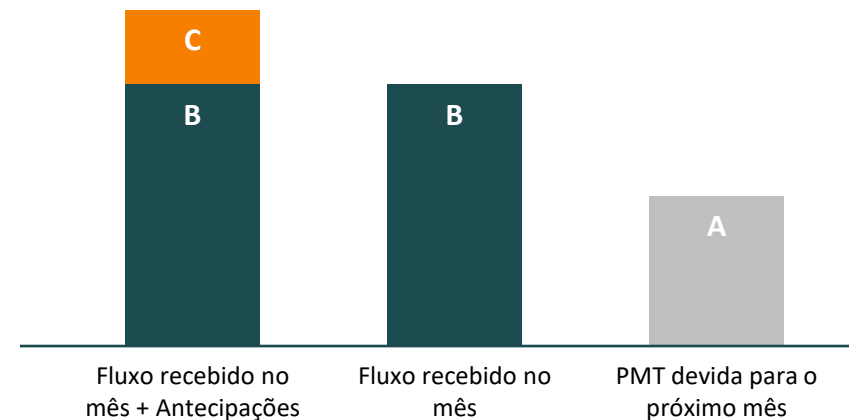
Operação de alavancagem financeira para a aquisição de galpão logístico construído no formato *built to suit* para a Via Varejo, com lastro em contrato de locação atípico até 2030. As garantias da operação são: i. Cessão fiduciária do contrato de locação atípico e ii. Alienação fiduciária do ativo com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

IF: 20K0571487

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.



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

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

Indicadores Contratuais (2/2)

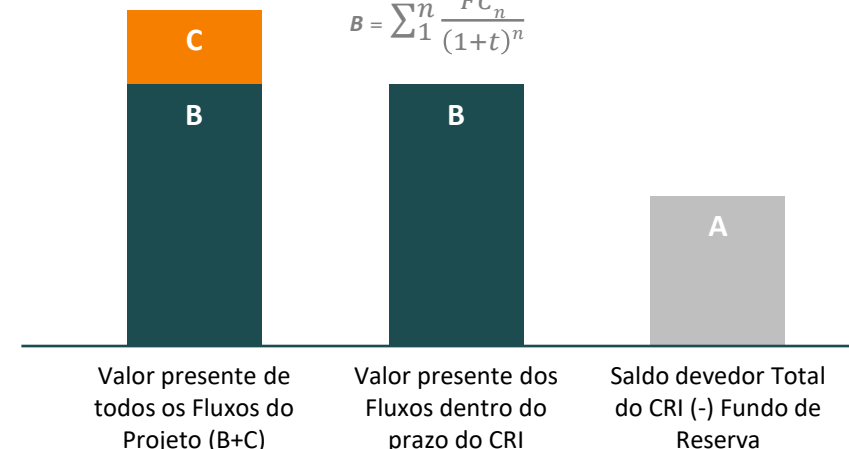
Indicadores previstos nos documentos da operação. Têm como objetivo determinar obrigações ao emissor afim de garantir a capacidade de pagamento da dívida e proteger os interesses do investidor.

- **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

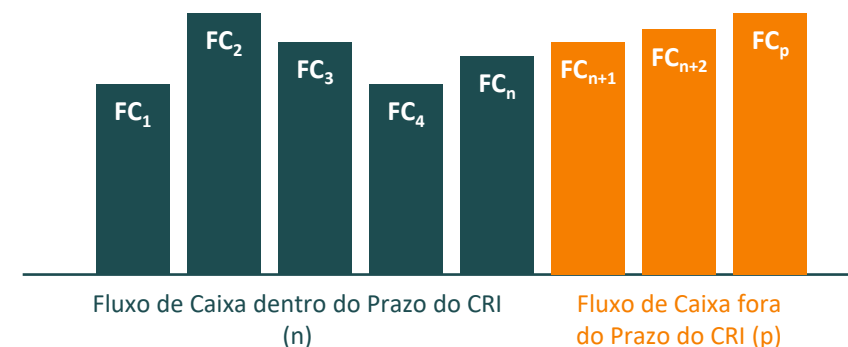
$$\text{Razão de Saldo Devedor (\%)} = \frac{B}{A}$$

$$C = \sum_{n+1}^p \frac{FC_p}{(1+t)^p}$$

$$B = \sum_1^n \frac{FC_n}{(1+t)^n}$$



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



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.

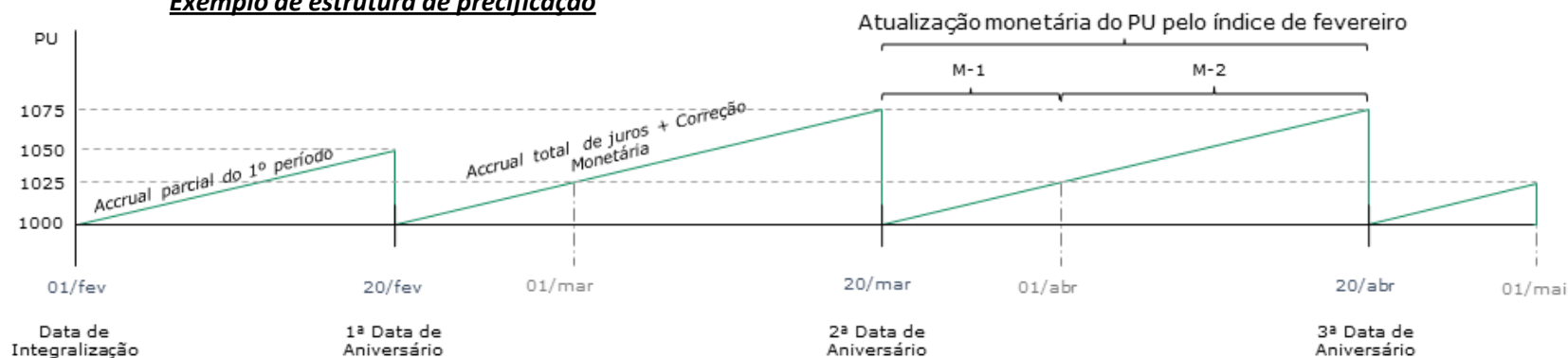
- **Valor da emissão:** Valor total captado para o projeto.
- **Prazo total:** Período entre a emissão da dívida e o vencimento.
- **Data de Integralização:** Data efetiva de captação dos recursos e início de capitalização da dívida.
- **Data de Vencimento:** Data final onde ocorrerá o último pagamento 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 * Quantidade Integralizada).
- **Taxa:** Taxa anual efetiva de remuneração do investidor.
- **Atualização Monetária:** Indexador selecionado para efetuar a correção monetária do PU. No caso do HCHG11, todos os CRIs são corrigidos pelo IPCA.
- **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.



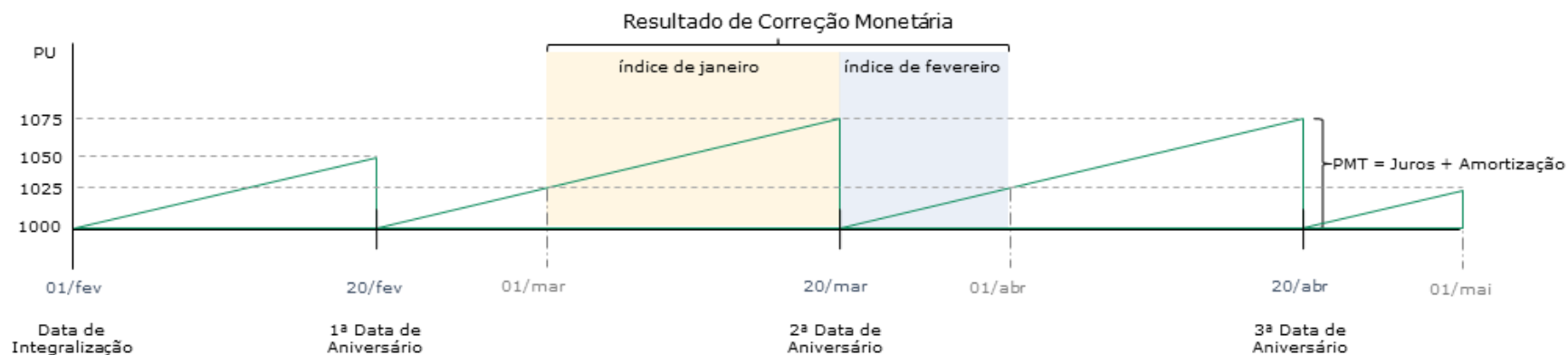
Indicadores Financeiros (2/4)

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.

Exemplo de estrutura de precificação



Resultado apurado na DRE





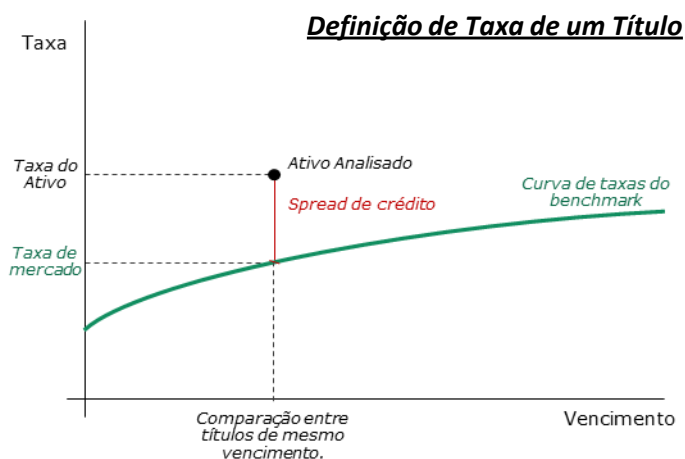
Indicadores Financeiros (3/4)

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.

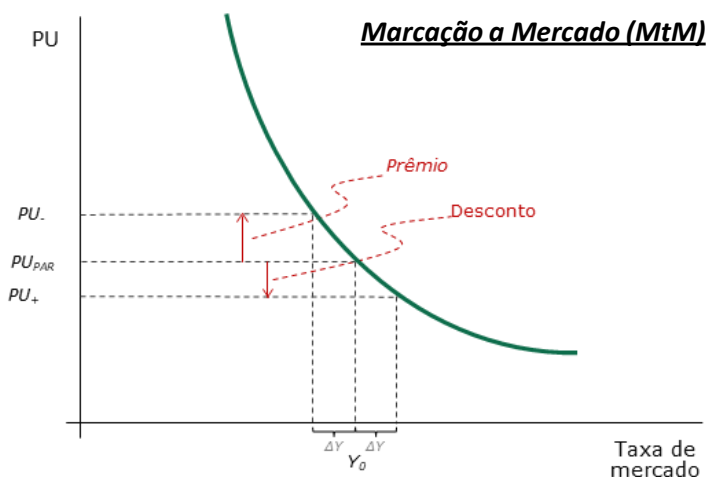
- **Carência:** Período definido nos documentos da operação em que não haverá pagamento de Amortização e/ou Juros.
- **Cash Sweep:** Modalidade prevista nos documentos da operação que condiciona o Devedor à amortizar a dívida extraordinariamente em caso de recebimentos além do previsto, por exemplo, 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)

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.



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.



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:** N° 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.”



Gestão de Recursos

Telefone: + 55 11 2657 4518

Website: www.hectarecapital.com.br

E-mail: ri@hectarecapital.com.br

R. Fidêncio Ramos, 195, conj. 71 – Vila Olímpia – São Paulo - SP

