



# Hectare Recebíveis High Grade FII

HCHG11

Material de divulgação | Dezembro/25

# Hectare Recebíveis High Grade FII

HCHG11



**CNPJ:**  
34.508.959/0001-54

**Patrimônio Líquido**  
R\$ 115.089.930,77

**Patrimônio Líquido  
(12 meses)**  
R\$ 114.114.941,02

**Valor da Cota a Mercado**  
R\$ 80,12

**Número de Cotistas**  
569

## 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%.



# 0,70

Dividendo do Mês (R\$/Cota)

# 0,73%

*Dividend Yield* a.m. em relação à Cota Patrimonial

# 0,87%

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

# 115,0 M

Valor Patrimonial (R\$)

# 6

Segmentos Investidos

# 154,9 Mil

Liquidez Diária Média (R\$)

# Comentários do Gestor

Em dezembro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,70 por cota**, correspondente a um **dividend yield de 0,87% a.m.**, considerando a cotação de mercado no fechamento do período e tendo como base o resultado em caixa. O fundo encerrou o mês de dezembro com aproximadamente **26% do patrimônio em caixa**, alocados em fundos DI.

## Consulta Formal

Na sequência da aprovação da Consulta Formal, o processo de integralização dos ativos do HCHG11 em troca de cotas do VVCR11 encontra-se em andamento.

## Macroeconomia

No cenário de mercado, o **IPCA** registrou alta de 0,33% em dezembro, acumulando **4,26%** em **12 meses**, permanecendo dentro do intervalo da meta de inflação estabelecida pelo Banco Central. Na última reunião do ano, o Copom manteve a **taxa Selic em 15% ao ano** pela quarta vez consecutiva, em linha com as expectativas do mercado. As projeções indicam a manutenção da taxa na primeira reunião de 2026, com o início de um eventual ciclo de cortes condicionado à evolução do cenário macroeconômico.

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



# DRE

|                                 |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Cota Patrimonial                | R\$ 94,29          | R\$ 93,89          | R\$ 93,68          | R\$ 94,45          | R\$ 94,57          | R\$ 95,87          |
| <b>Cotas</b>                    | <b>1.200.000</b>   | <b>1.200.000</b>   | <b>1.200.000</b>   | <b>1.200.000</b>   | <b>1.200.000</b>   | <b>1.200.000</b>   |
| <b>Patrimônio Líquido (R\$)</b> | <b>113.149.926</b> | <b>112.666.831</b> | <b>112.421.669</b> | <b>113.335.030</b> | <b>113.488.290</b> | <b>115.049.084</b> |

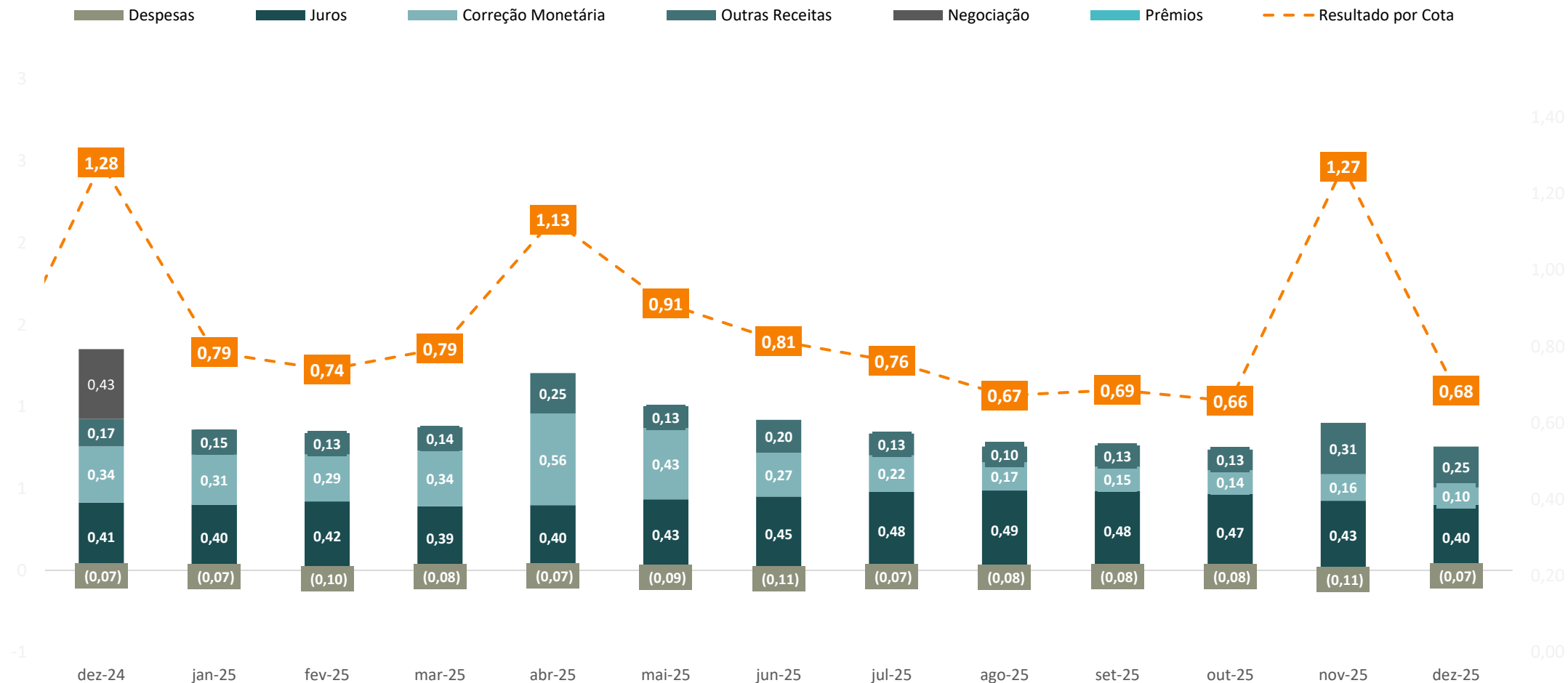
## HCHG11 (R\$)

|                                                           | jul/25           | ago/25          | set/25          | out/25          | nov/25           | dez/25          | Acumulado<br>Semestre |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Total de Receitas</b>                                  | <b>1.002.307</b> | <b>906.166</b>  | <b>914.816</b>  | <b>884.784</b>  | <b>1.656.351</b> | <b>906.271</b>  | <b>6.270.695</b>      |
| <b>Receita de CRI</b>                                     | <b>841.392</b>   | <b>791.159</b>  | <b>759.137</b>  | <b>733.293</b>  | <b>1.280.467</b> | <b>606.468</b>  | <b>5.011.916</b>      |
| Juros                                                     | 575.761          | 585.122         | 579.042         | 561.375         | 510.797          | 480.677         | 3.292.775             |
| Correção Monetária                                        | 265.631          | 206.037         | 180.094         | 171.918         | 193.532          | 125.791         | 1.143.003             |
| Prêmios                                                   | 0                | 0               | 0               | 0               | 576.138          | 0               | 576.138               |
| Resultado de Negociação                                   | 0                | 0               | 0               | 0               | 0                | 0               | 0                     |
| <b>Outras Receitas</b>                                    | <b>160.915</b>   | <b>115.007</b>  | <b>155.679</b>  | <b>151.491</b>  | <b>375.884</b>   | <b>299.803</b>  | <b>1.258.779</b>      |
| Receita com Fundo de Liquidez                             | 160.915          | 115.007         | 155.679         | 151.491         | 375.884          | 299.803         | 1.258.779             |
| <b>Total de Despesas</b>                                  | <b>(88.119)</b>  | <b>(99.881)</b> | <b>(91.022)</b> | <b>(95.823)</b> | <b>(131.094)</b> | <b>(85.360)</b> | <b>(591.298)</b>      |
| Taxa de Administração                                     | (18.203)         | (20.643)        | (18.818)        | (19.748)        | (20.554)         | (18.203)        | (116.168)             |
| Taxa de Gestão                                            | (63.430)         | (72.250)        | (65.862)        | (69.117)        | (71.939)         | (60.302)        | (402.899)             |
| Taxa de Performance                                       | 0                | 0               | 0               | 0               | 0                | 0               | 0                     |
| Outras Despesas                                           | (6.486)          | (6.989)         | (6.342)         | (6.958)         | (38.602)         | (6.855)         | (72.231)              |
| <b>Resultado</b>                                          | <b>914.189</b>   | <b>806.285</b>  | <b>823.794</b>  | <b>788.961</b>  | <b>1.525.257</b> | <b>820.911</b>  | <b>5.679.397</b>      |
| Reserva de Lucros                                         | 62.189           | 26.285          | 43.794          | 56.961          | 193.257          | (19.089)        | 363.397               |
| <b>Distribuição</b>                                       | <b>852.000</b>   | <b>780.000</b>  | <b>780.000</b>  | <b>732.000</b>  | <b>1.332.000</b> | <b>840.000</b>  | <b>5.316.000</b>      |
| Distribuição por Cota                                     | 0,71             | 0,65            | 0,65            | 0,61            | 1,11             | 0,70            | 4,43                  |
| <b>Dividend Yield Mensal (Cota Patrimonial)</b>           | <b>0,75%</b>     | <b>0,69%</b>    | <b>0,69%</b>    | <b>0,65%</b>    | <b>1,17%</b>     | <b>0,73%</b>    | <b>4,78%</b>          |
|                                                           |                  |                 |                 |                 |                  |                 |                       |
| <b>Dividend Yield Mensal (Cota a mercado Pré-Anúncio)</b> | <b>0,91%</b>     | <b>0,82%</b>    | <b>0,86%</b>    | <b>0,78%</b>    | <b>1,42%</b>     | <b>0,87%</b>    | <b>5,80%</b>          |

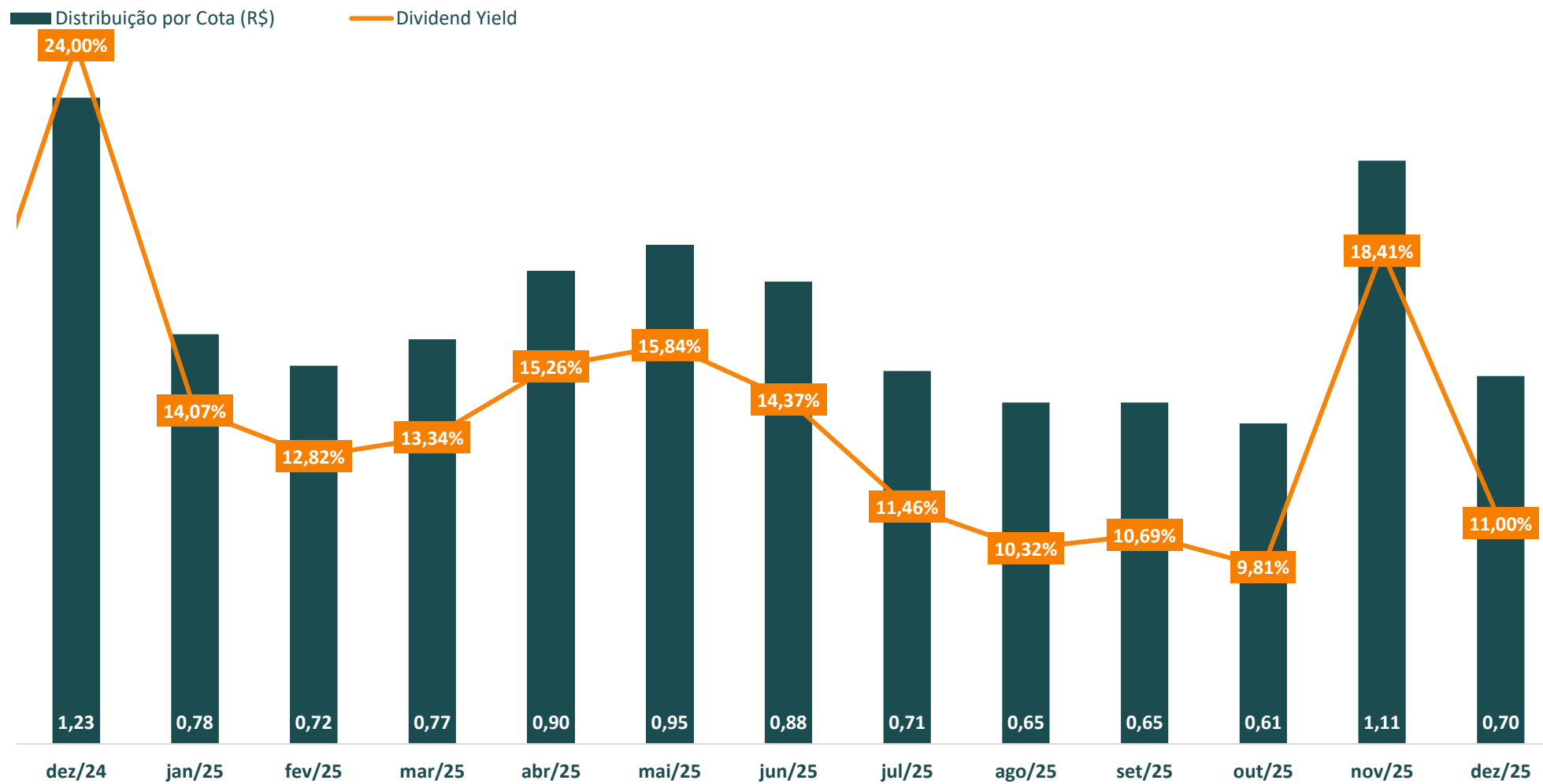


# Resultado por Cota

RESULTADO POR COTA (R\$)



# Histórico de Distribuição

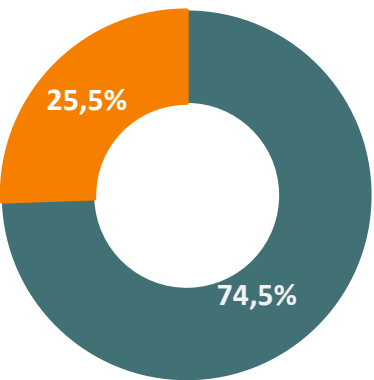


<sup>1</sup> Dividend Yield Anualizado é calculado de maneira composta com base na cota a mercado pré-anúncio de dividendos. Fonte: Bloomberg.

# Carteira

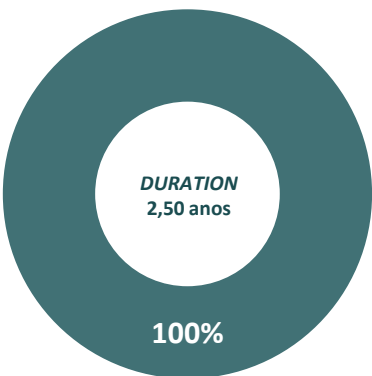
## TIPO DE ATIVO

■ CRI ■ Caixa



## INDEXADOR

■ IPCA + 7,1%



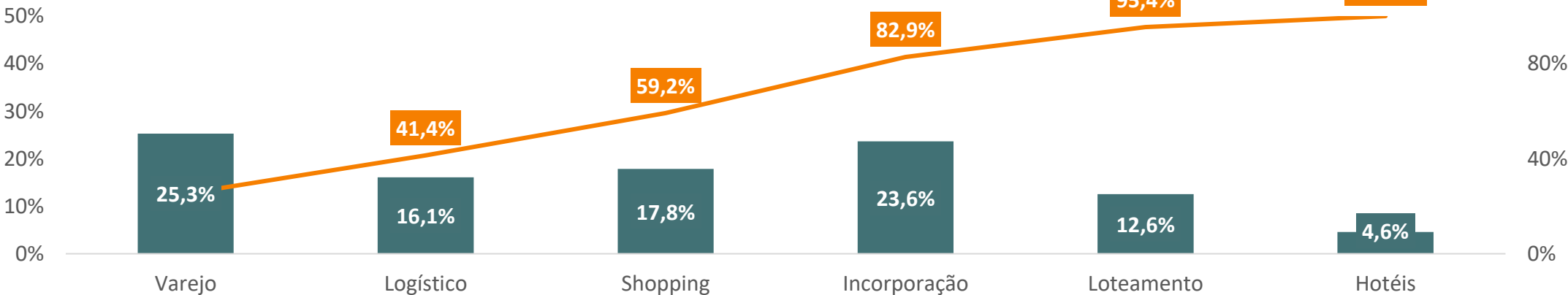
## LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

■ 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 |
|-------------------------|--------------|------------|--------------------|-----------|----------------------|----------------------------|------------------------|--------------|
| Canopus                 | Incorporação | fev/35     | 4,2                | IPCA      | 6,00%                | Mensal                     | 10.762.338             | 9,3%         |
| Via Varejo              | Varejo       | nov/30     | 2,9                | IPCA      | 5,34%                | Mensal                     | 10.562.903             | 9,1%         |
| Shopping Metrô Itaquera | Shopping     | mar/39     | 5,6                | IPCA      | 9,65%                | Mensal                     | 8.396.409              | 7,2%         |
| GPA II                  | Varejo       | dez/35     | 4,6                | IPCA      | 5,60%                | Mensal                     | 8.358.117              | 7,2%         |
| Reiter Log              | Logístico    | dez/28     | 1,9                | IPCA      | 9,00%                | Mensal                     | 7.835.754              | 6,8%         |
| General Shopping        | Shopping     | jul/32     | 3,7                | IPCA      | 5,00%                | Mensal                     | 7.014.710              | 6,0%         |
| Haus Garten*            | Incorporação | jul/28     | 2,6                | IPCA      | 9,15%                | Mensal                     | 6.891.667              | 5,9%         |
| Araguaína               | Loteamento   | ago/36     | 4,0                | IPCA      | 7,50%                | Mensal                     | 6.667.133              | 5,7%         |
| BTLG                    | Logístico    | dez/28     | 1,4                | IPCA      | 5,90%                | Mensal                     | 6.061.246              | 5,2%         |
| Recanto dos Pássaros    | Loteamento   | fev/30     | 1,9                | IPCA      | 9,00%                | Mensal                     | 4.174.014              | 3,6%         |
| B&B                     | Hotéis       | ago/31     | 2,6                | IPCA      | 7,50%                | Mensal                     | 3.970.227              | 3,4%         |
| Riachuelo               | Varejo       | dez/28     | 1,4                | IPCA      | 7,20%                | Mensal                     | 2.911.713              | 2,5%         |
| Pulverizado II          | Incorporação | jun/36     | 3,5                | IPCA      | 6,50%                | Mensal                     | 2.761.093              | 2,4%         |
| <b>Caixa</b>            |              |            |                    |           |                      |                            | <b>29.626.549</b>      | <b>25,5%</b> |

\*Periodicidade de Pagamento mensal após a emissão do Habite-se.

# Descrição dos Ativos

## CRI Araguaína Park – Sênior & Subordinada



|                 |                                         |
|-----------------|-----------------------------------------|
| Integralização  | 26/08/2021                              |
| Vencimento      | 20/08/2036                              |
| Taxa de Emissão | IPCA + 7,50% a.a.<br>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. 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, 21H0853780, 21H0853781, 21H0853780

## 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 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

## 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

# Descrição dos Ativos

## 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

## CRI Shopping Metrô Itaquera – Cota Sênior



|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Integralização  | 26/03/2024        |
| Vencimento      | 15/03/2039        |
| Taxa de Emissão | IPCA + 9,11% a.a. |
| Rating          | -                 |

A operação apresenta risco no Shopping Metrô Itaquera, um ativo com mais de 68 mil m², em operação desde 2007, localizado próximo à Arena Corinthians, em Itaquera, e consolidado como o principal empreendimento da região. O CRI conta com Alienação Fiduciária (AF) e Cessão Fiduciária (CF) correspondentes a aproximadamente 43,8% do imóvel na data de desembolso, com aditamento programado para alcançar 90,5% do imóvel em dezembro de 2030, condicionado à quitação de um plano empresário junto ao Bradesco, que financiou a expansão do shopping em 2017.

IF: 24C1526928

# 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%.

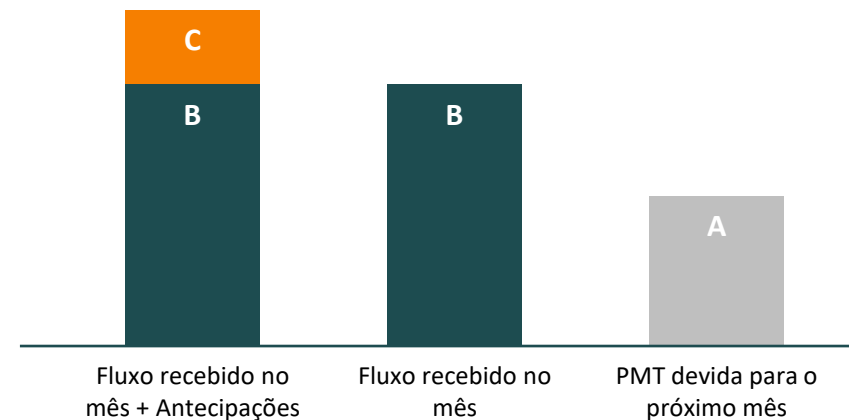
IF: 20K0571487



# 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)

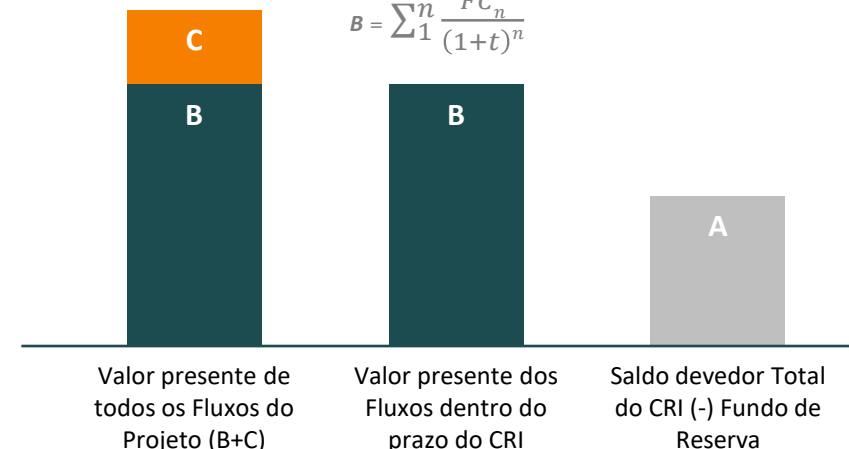
Indicadores previstos nos documentos da operação. Têm como objetivo determinar obrigações ao emissor afim de garantir a capacidade de pagamento da dívida e proteger os interesses do investidor.

- 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

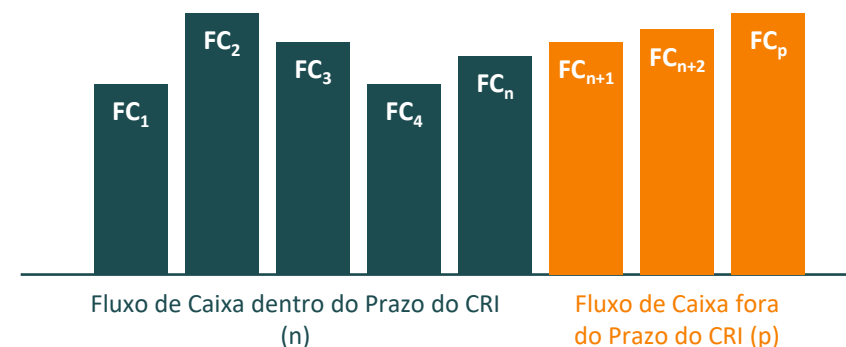
$$\text{Razão de Saldo Devedor (\%)} = \frac{B}{A}$$

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

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



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



# 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.*

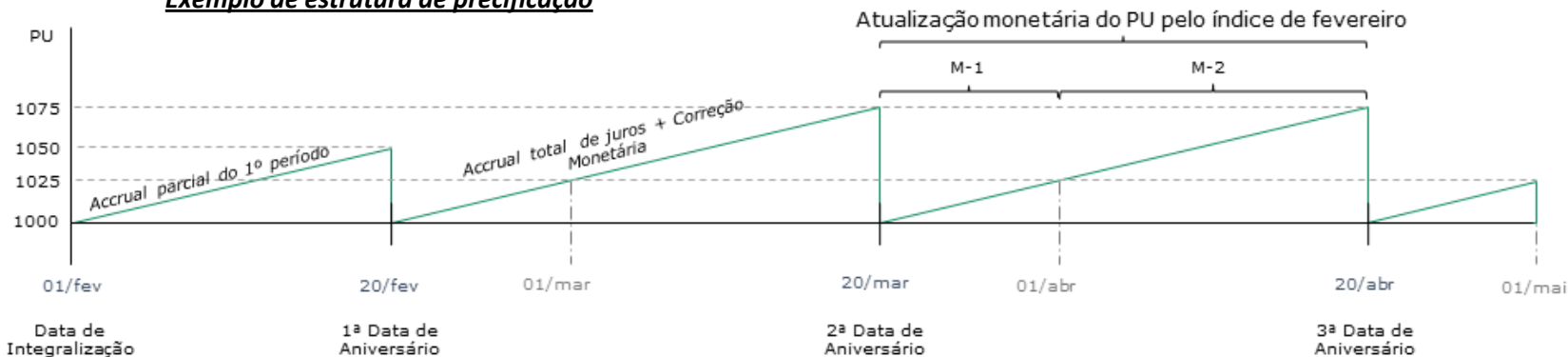
- **Valor da emissão:** Valor total captado para o projeto.
- **Prazo total:** Período entre a emissão da dívida e o vencimento.
- **Data de Integralização:** Data efetiva de captação dos recursos e início de capitalização da dívida.
- **Data de Vencimento:** Data final onde ocorrerá o último pagamento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



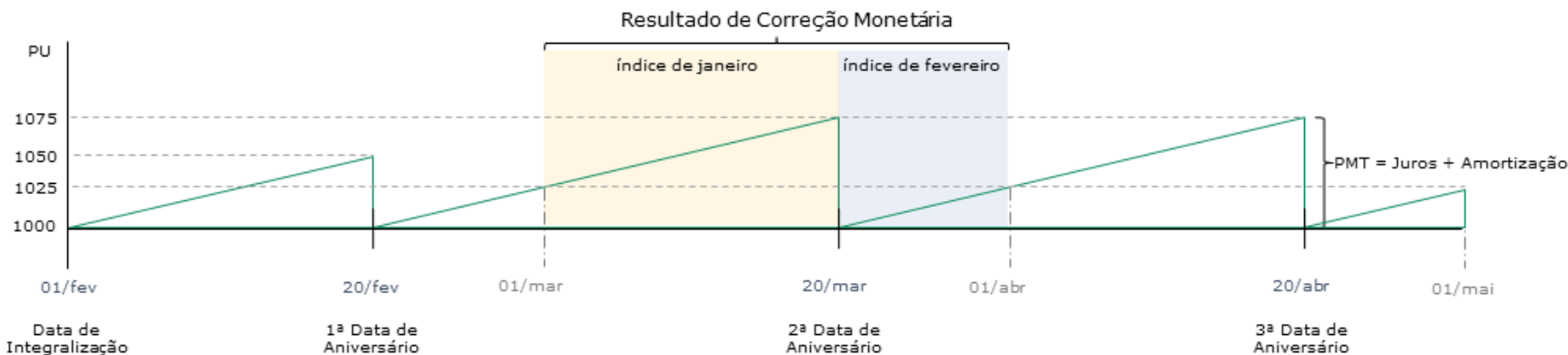
# Indicadores Financeiros (2/4)

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**



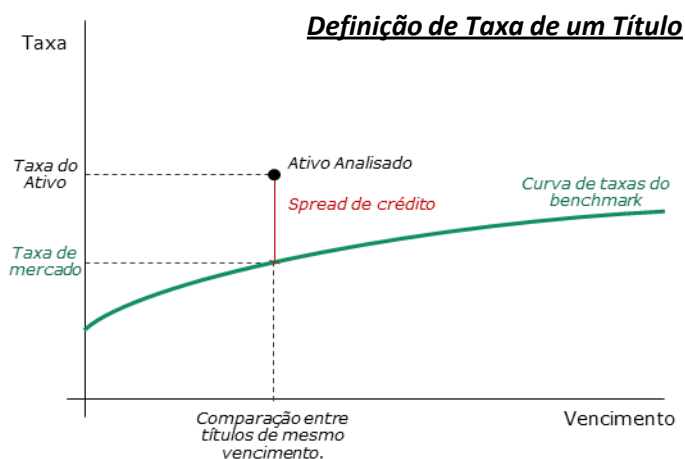
# Indicadores Financeiros (3/4)

*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.*

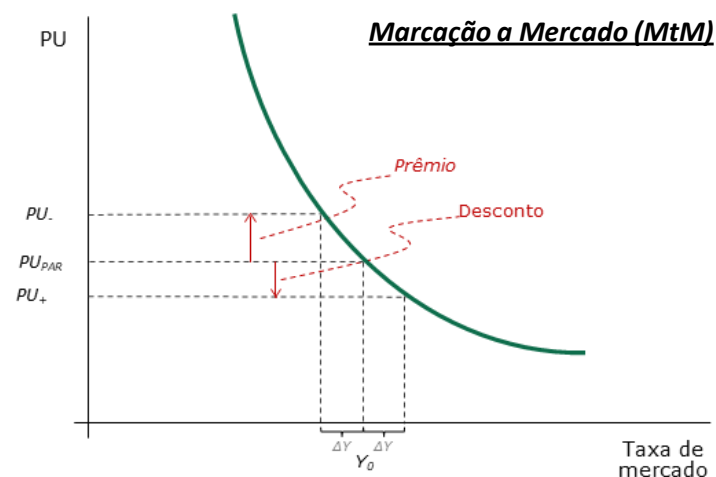
- **Carência:** Período definido nos documentos da operação em que não haverá pagamento de Amortização e/ou Juros.
- **Cash Sweep:** Modalidade prevista nos documentos da operação que condiciona o Devedor à amortizar a dívida extraordinariamente em caso de recebimentos além do previsto, por exemplo,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

**E-mail:** [ri@hectarecapital.com.br](mailto:ri@hectarecapital.com.br)

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

