

**Hectare CE - Fundo de Investimento
Imobiliário**

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Demonstrações Contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”). Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte, existência e precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos; (ii) avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações; (iii) recálculo do valor justo com base em dados obtidos de mercado, tais como preços, indexadores e premissas disponibilizadas pela Administradora; (iv) análise dos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis dos patrimônios separados das emissões dos certificados de recebíveis imobiliários, disponíveis nos sites das correspondentes securitizadoras; e (v) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos procedimentos descritos anteriormente, consideramos que a propriedade e valorização dos investimentos estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações contábeis.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 04 de maio de 2021.



Fernando Radaich de Medeiros
Contador CRC 1SP-217.532/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e DE 2019

(Valores em milhares de reais)

ATIVO	Nota	31.12.2020	% do PL	31.12.2019	% do PL
Ativo circulante		433.277	90,32	122.080	100,33
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		47.096	9,82	19.840	16,31
Caixa e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	-	4.301	0,90	480	0,40
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos					
Fundos de investimento renda fixa	4	42.795	8,92	19.360	15,91
Ativos financeiros de natureza imobiliária		386.151	80,50	102.240	84,02
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5a	25.755	5,37	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	5b	360.396	75,12	102.240	84,02
Outros valores a receber	-	30	0,01	-	-
Ativo não circulante		358.454	74,71	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		358.454	74,71	-	-
Títulos e valores mobiliários					
Certificados de recebíveis imobiliários	5b	358.454	74,71	-	-
TOTAL DO ATIVO		791.731	165,03	122.080	100,33
PASSIVO					
Passivo circulante		311.966	65,03	399	0,33
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		311.966	65,03	399	0,33
Taxa de administração a pagar	-	16	0,01	8	-
Taxa de performance a pagar	-	3.423	0,71	155	0,13
Taxa de gestão a pagar	-	496	0,10	70	0,06
Taxa de controladoria a pagar	-	76	0,02	10	0,01
Taxa de escrituração	-	2	-	2	-
Auditoria a pagar	-	40	0,01	19	0,02
Dividendos a pagar	-	-	-	135	0,11
Cotas a emitir	20	307.913	64,18	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		479.765	100,00	121.681	100,00
Cotas integralizadas	11	461.496	96,19	119.374	98,10
Reserva de lucros	-	18.269	3,81	2.307	1,90
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		791.731	165,03	122.080	100,33

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e DE 2019***(Valores em milhares de reais)*

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		249	97
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	-	203	97
Resultado com títulos públicos	-	46	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		68.119	4.929
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	5b	68.271	4.929
Resultado com cotas de fundos imobiliários	-	(152)	-
Outras receitas/despesas		(8.129)	(774)
Auditoria e custódia	-	(62)	(67)
Despesa de taxa de administração e gestão	10a	(2.993)	(308)
Despesa de taxa de performance	10b	(4.425)	(216)
Despesa de taxa de controladoria	10a	(406)	(50)
Taxa de fiscalização CVM	-	(35)	(8)
Despesas do sistema financeiro	-	(75)	(87)
Taxa de escrituração	-	(24)	(24)
Despesas jurídicas	-	(68)	-
Outras despesas	-	(41)	(14)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		60.239	4.252

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e DE 2019***(Valores em milhares de reais)*

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018		9.700	318	-	10.018
Integralização de cotas no exercício	11	109.998	-	-	109.998
(-) Gastos com emissão de cotas	11	(228)	-	-	(228)
Amortização de cotas no exercício	11	(96)	-	-	(96)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	4.252	4.252
<u>Destinações</u>					
Reserva para integridade do patrimônio líquido	-	-	1.989	(1.989)	-
Dividendos distribuídos	14	-	-	(2.263)	(2.263)
Saldo em 31 de dezembro de 2019		119.374	2.307	-	121.681
Integralização de cotas no exercício	11	350.366	-	-	350.366
(-) Gastos com emissão de cotas	11	(8.244)	-	-	(8.244)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	60.239	60.239
<u>Destinações</u>					
Reserva para integridade do patrimônio líquido	-	-	15.962	(15.962)	-
Dividendos distribuídos	14	-	-	(44.277)	(44.277)
Saldo em 31 de dezembro de 2020		461.496	18.269	-	479.765

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e DE 2019***(Valores em milhares de reais)*

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	60.239	4.252
Ajustes de receitas que não afetam o caixa		
Rendas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários	(68.271)	(4.929)
Variação de ativos		
Fundos de investimento renda fixa	(23.435)	(18.904)
Fundos de investimento imobiliário	(25.755)	-
Variação de passivos		
Taxa de administração a pagar	8	64
Taxa de performance a pagar	3.268	95
Taxa de gestão a pagar	426	3
Taxa de controladoria a pagar	66	5
Auditoria a pagar	21	19
Cotas a emitir	307.913	-
Outras despesas a pagar	(165)	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	254.315	(19.398)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de CRIs	(698.910)	(106.472)
Amortizações/Rendimentos recebidos de CRIs	70.037	7.837
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	80.534	10.962
Caixa líquido das atividades de investimento	(548.339)	(87.673)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	342.122	109.770
Amortização de cotas no exercício	-	(96)
Dividendos distribuídos	(44.277)	(2.128)
Caixa líquido das atividades de financiamento	297.845	107.546
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	3.821	475
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	480	5
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.301	480
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.821	475

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 2 de outubro de 2018. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, preponderantemente por meio de investimentos em ativos imobiliários. O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), e até 33% investido em demais ativos imobiliários.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em ativos imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos ativos de liquidez.

O Fundo é destinado aos investidores em geral e possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administração ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime contábil de competência.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; e (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos”.

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes

f. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

31 de dezembro de 2020

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco Corporate FIC FI RF Referenciado DI Federal Extra (a)	7.371.097	42.122
Devant Solidus Cash Fundo de Investimento RF CP (b)	504.384	673
	7.875.481	42.795

31 de dezembro de 2019

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco Empresas FIC FI RF Referenciado DI Federal Extra (a)	3.281.328	18.393
Devant Solidus Cash Fundo de Investimento RF CP (b)	720.421	967
	4.001.749	19.360

- (a) O Bradesco Empresas Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra, administrado pelo Banco Bradesco S.A., iniciou suas atividades em 1 de agosto de 2003 sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração. Destina-se ao segmento Bradesco Empresas e seu objetivo é ter retorno que acompanhe as variações do CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica.
- (b) O Devant Solidus Cash Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, administrado pelo Banco Daycoval S.A., iniciou suas atividades em 14 de julho de 2016 sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral e tem por objeto manter uma gestão ativa nos mercados de juros, mantendo um perfil de atuação conservador, visando superar, a médio/longo prazos a variação do CDI.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Ativos de natureza imobiliária

a. Cotas de fundos imobiliários

31 de dezembro de 2020		
Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo De Investimento Imobiliário – FII (a)	200.000	20.000
Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário (b)	60.000	5.755
	260.000	25.755

- (a) O Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo De Investimento Imobiliário – FII (“Rio Bravo”) é do tipo ANBIMA renda gestão ativa de segmento títulos e valores mobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Rio Bravo tem por objeto proporcionar aos cotistas, rentabilidade que busque acompanhar a variação do CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros (“CDI”) bruto por meio de obtenção de renda a partir do investimento em ativos imobiliários ou, eventualmente, por meio de ganho de capital em eventuais transações realizadas com ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. O Rio Bravo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior. Sua administração é exercida pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As cotas são negociadas com o código (ticker) RBHY11 no mercado de bolsa da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão.
- (b) O Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário (“Hectare Student”) é do tipo ANBIMA renda gestão ativa de segmento títulos e valores mobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Hectare Student tem por objeto proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em ativos imobiliários, ou (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos do fundo. O Hectare Student é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no país por meio da resolução CMN nº 473, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor. Sua administração é exercida pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. As cotas são negociadas com o código (ticker) HCST11 no mercado de bolsa da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

31 de dezembro de 2020

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Lastro	Quantidade	Valor Contábil
18B0898872	Forte Securitizadora S.A.	106 ^a	21/03/2022	IGPM + 14,00 %	brBB+(sf) - Austin Rating	2;4;6;10;11	CCV	766	161
18C0842525	Forte Securitizadora S.A.	141 ^a	15/05/2025	IGPM + 15,00 %	brBBB(sf) - Austin Rating	6;5;9;2;11	CCV	1.128	1.132
18C0842525Z	Forte Securitizadora S.A.	141 ^a	15/05/2025	IGPM + 15,00 %	brBBB(sf) - Austin Rating	1;2;4;5;6	CCV	904	907
18C0842526	Forte Securitizadora S.A.	142 ^a	15/05/2025	IGPM + 15,00 %	brBBB(sf) - Austin Rating	6;5;9;2;11	CCV	1.505	1.526
18J0614237	Forte Securitizadora S.A.	193 ^a	20/05/2027	IGPM + 11,00 %	brBB- - Austin Rating	6;4;5;10;11	CCV	1.000	744
18K1268843	Forte Securitizadora S.A.	197 ^a	20/03/2023	IPCA + 12,00 %	BBB- - Austin Rating	1;3;4;7	CCV	2.150	634
18K1268843	Forte Securitizadora S.A.	197 ^a	20/03/2023	IPCA + 12,00 %	BBB- - Austin Rating	1;3;4;7	CCV	2.000	589
18K1268854	Forte Securitizadora S.A.	198 ^a	20/03/2023	IPCA + 17,35 %	brBB(sf) - Austin Rating	7;10;11;4	CCV	850	294
18K1268856	Forte Securitizadora S.A.	199 ^a	20/03/2023	IPCA + 12,00 %	brBBB-(sf) - Austin Rating	7;10;11;4	CCV	1.590	473
18K1268857	Forte Securitizadora S.A.	200 ^a	20/03/2023	IPCA + 17,35 %	brBB(sf) - Austin Rating	1;3;4;7	CCV	182	51
18K1268860	Forte Securitizadora S.A.	202 ^a	20/03/2023	IPCA + 17,35 %	brBB(sf) - Austin Rating	1;3;4;7	CCV	6.500	3.485
18K1268861	Forte Securitizadora S.A.	203 ^a	20/03/2023	IPCA + 12,00 %	brBBB-(sf) - Austin Rating	1;3;4;7	CCV	2.375	928
18K1268862	Forte Securitizadora S.A.	204 ^a	20/03/2023	IPCA + 17,35 %	brBB(sf) - Austin Rating	7;10;11;4	CCV	2.375	1.240
19D1329451	Forte Securitizadora S.A.	219 ^a	20/11/2026	IGPM + 16,00 %	brBB-(sf) - Austin Rating	1;2;3;5;6	CCV	1.200	1.194
19G0290869	Forte Securitizadora S.A.	242 ^a	20/09/2026	IGPM + 12,00 %	N/A	6;5;11;9;2	CCV	3.150	3.554
19G0290869	Forte Securitizadora S.A.	242 ^a	20/09/2026	IGPM + 12,00 %	N/A	6;5;11;9;2	CCV	1.239	1.398
19G0340117	Forte Securitizadora S.A.	254 ^a	20/06/2027	IGPM + 18,00 %	BB- - Austin Rating	1;2;3;4;5;6	CCV	3.350	3.738
19I0300025	Forte Securitizadora S.A.	287 ^a	20/05/2025	IGPM + 12,40 %	BB+ - Austin Rating	6;2;5;4;11;10	CCV	3.000	3.647
19I0300025	Forte Securitizadora S.A.	287 ^a	20/05/2025	IGPM + 12,40 %	BB+ - Austin Rating	6;2;5;4;11;10	CCV	3.000	3.647
19I0300025	Forte Securitizadora S.A.	287 ^a	20/05/2025	IGPM + 12,40 %	BB+ - Austin Rating	6;2;5;4;11;10	CCV	2.000	2.431
19I0300030	Forte Securitizadora S.A.	289 ^a	20/05/2025	IGPM + 12,40 %	BB+ - Austin Rating	6;2;11;5;4;10	CCV	10.000	10.865
19I0300300	Forte Securitizadora S.A.	284 ^a	20/09/2024	IPCA + 18,91 %	BB- - Austin Rating	6;2;11;5;10	CCV	3.400	3.165
19J0713614	Forte Securitizadora S.A.	301 ^a	20/09/2027	IGPM + 10,00 %	B- - Austin Rating	1;2;3;4;5	CCV	3.000	3.472
19J0713614	Forte Securitizadora S.A.	301 ^a	20/09/2027	IGPM + 10,00 %	B- - Austin Rating	1;2;3;4;5	CCV	11.000	12.730
19J0713623	Forte Securitizadora S.A.	298 ^a	20/11/2029	INPC + 18,80 %	BB+ - Austin Rating	1;2;3;4;5;6	CCV	2.000	2.006
19J0713624	Forte Securitizadora S.A.	300 ^a	20/11/2029	INPC + 18,80 %	BB+ - Austin Rating	1;2;3;4;5;6	CCV	400	401
19K0189468	Forte Securitizadora S.A.	312 ^a	20/05/2025	IPCA + 14,25 %	BB- - Austin Rating	1;2;5;6	CCV	3.000	2.776
19K0203350	Forte Securitizadora S.A.	324 ^a	20/05/2025	IPCA + 14,25 %	BB- - Austin Rating	6;2;11;5	CCV	1.847	1.738
19K0203351	Forte Securitizadora S.A.	321 ^a	20/05/2025	IPCA + 14,25 %	BB- - Austin Rating	6;2;11;5	CCV	2.800	2.602
19K0203352	Forte Securitizadora S.A.	318 ^a	20/05/2025	IPCA + 14,25 %	BB- - Austin Rating	6;2;11;5	CCV	553	512

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Lastro	Quantidade	Valor Contábil
19K0203360	Forte Securitizadora S.A.	313 ^a	20/05/2025	IPCA + 20,10 %	B+ - Austin Rating	1;2;5;6	CCV	2.000	1.882
19K0203360	Forte Securitizadora S.A.	313 ^a	20/05/2025	IPCA + 20,10 %	B+ - Austin Rating	1;2;5;6	CCV	2.688	2.529
19K0203367	Forte Securitizadora S.A.	328 ^a	20/05/2025	IPCA + 20,10 %	B+ - Austin Rating	6;2;11;5	CCV	5.150	4.828
19K1139247	Forte Securitizadora S.A.	340 ^a	20/11/2025	IGPM + 16,64 %	BB+ - Austin Rating	6;10;11;5	CCV	4.000	4.148
19L0000001	Forte Securitizadora S.A.	280 ^a	20/11/2025	IGPM + 12,00 %	B+ - Austin Rating	1;2;4;5;6	CCV	1.057	1.095
19L0000001	Forte Securitizadora S.A.	280 ^a	20/11/2025	IGPM + 12,00 %	B+ - Austin Rating	1;2;4;5;6	CCV	1.000	1.036
19L0000001	Forte Securitizadora S.A.	280 ^a	20/11/2025	IGPM + 12,00 %	B+ - Austin Rating	1;2;4;5;6	CCV	8.000	8.287
19L0000002	Forte Securitizadora S.A.	281 ^a	20/11/2025	IGPM + 12,00 %	B+ - Austin Rating	11;5;9;4;2;6	CCV	8.574	9.162
19L0882495	Forte Securitizadora S.A.	345 ^a	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	BB- - Austin Rating	6;10;5;11	CCV	7.640	8.754
19L0882495	Forte Securitizadora S.A.	345 ^a	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	BB- - Austin Rating	6;10;5;11	CCV	2.860	3.277
19L0882537	Forte Securitizadora S.A.	347 ^a	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	BB- - Austin Rating	6;10;5;11	CCV	4.860	5.567
19L0882681	Forte Securitizadora S.A.	353 ^a	20/06/2032	IPCA + 9,70 %	N/A	10;2;11;5;6	CCV	100	101
19L0882681	Forte Securitizadora S.A.	353 ^a	20/06/2032	IPCA + 9,70 %	N/A	10;2;11;5;6	CCV	8.000	8.045
19L0882694	Forte Securitizadora S.A.	355 ^a	20/06/2032	IPCA + 9,70 %	N/A	6;2;11;5;6	CCV	4.350	4.385
19L0883469	Forte Securitizadora S.A.	362 ^a	20/12/2029	IPCA + 9,00 %	N/A	6;2;10;11;5	CCV	9.375	10.286
19L0883757	Forte Securitizadora S.A.	363 ^a	20/12/2029	IPCA + 16,00 %	N/A	6;2;10;11;5	CCV	3.100	3.269
19L0883757	Forte Securitizadora S.A.	363 ^a	20/12/2029	IPCA + 16,00 %	N/A	6;2;10;11;5	CCV	625	659
20A0811991	Forte Securitizadora S.A.	361 ^a	20/09/2027	IPCA + 9,00 %	N/A	6;2;11;4	CCV	5.000	4.890
20A0813344	Forte Securitizadora S.A.	365 ^a	20/02/2026	IPCA + 13,00 %	BBB- - Austin Rating	6;11;5;10	CCV	3.000	2.421
20A0813348	Forte Securitizadora S.A.	364 ^a	20/02/2026	IPCA + 8,00 %	N/A	6;11;5;10	CCV	1.000	798
20B0816413	Forte Securitizadora S.A.	377 ^a	20/02/2030	IPCA + 8,00 %	BB - Austin Rating	6;2;10;11;5	CCV	9.400	9.148
20D1003071	Forte Securitizadora S.A.	395 ^a	20/05/2030	IPCA + 7,50 %	N/A	1;2;3;5;6;7	CCV	10.000	9.342
20D1003071	Forte Securitizadora S.A.	395 ^a	20/05/2030	IPCA + 7,50 %	N/A	1;2;3;5;6;7	CCV	15.482	14.463
20D1003072	Forte Securitizadora S.A.	398 ^a	20/05/2030	IPCA + 7,50 %	N/A	1;2;3;5;6;7	CCV	5.000	4.949
20D1003076	Forte Securitizadora S.A.	399 ^a	20/05/2030	IPCA + 10,50 %	N/A	1;2;3;5;6;7	CCV	3.995	3.954
20D1003076	Forte Securitizadora S.A.	399 ^a	20/05/2030	IPCA + 10,50 %	N/A	1;2;3;5;6;7	CCV	1.500	1.484
20D1003079	Forte Securitizadora S.A.	396 ^a	20/05/2030	IPCA + 10,50 %	N/A	1;2;3;5;6;7	CCV	1.005	1.002
20D1003081	Forte Securitizadora S.A.	400 ^a	20/05/2030	IPCA + 14,50 %	N/A	1;2;3;5;6;7	CCV	1.500	1.511
20E0939410	Forte Securitizadora S.A.	407 ^a	20/05/2030	IPGM + 7,00 %	N/A	1;2;3;5;6;14	CCV	2.750	2.868
20E0939411	Forte Securitizadora S.A.	409 ^a	20/05/2030	IPGM + 7,00 %	N/A	1;2;3;5;6;14	CCV	2.000	2.129
20F0638988	Forte Securitizadora S.A.	417 ^a	20/07/2030	IPCA + 10,00 %	N/A	1;3;5;6;14	CCV	1.968	1.978
20F0638993	Forte Securitizadora S.A.	418 ^a	20/07/2030	IPCA + 16,25 %	N/A	1;3;5;6;14	CCV	1.312	1.324
20F0736289	Forte Securitizadora S.A.	422 ^a	20/12/2032	IPGM + 13,00 %	N/A	1;2;3;5;14	CCV	2.600	2.957
20F0736290	Forte Securitizadora S.A.	425 ^a	20/12/2032	IPGM + 13,00 %	N/A	1;2;3;5;14	CCV	3.400	3.741
20F0851401	Forte Securitizadora S.A.	428 ^a	20/08/2029	IGPM + 8,50 %	N/A	1;3;5;6;14	CCV	5.650	5.598

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Lastro	Quantidade	Valor Contábil
20F0851406	Forte Securitizadora S.A.	429 ^a	20/08/2029	IGPM + 13,00 %	N/A	1;3;5;6;14	CCV	2.850	2.820
20G0661481	Forte Securitizadora S.A.	458 ^a	20/01/2026	IPCA + 12,00 %	N/A	1;2;3;5;6;7;14	CCV	8.550	8.478
20G0661482	Forte Securitizadora S.A.	461 ^a	20/01/2026	IPCA + 12,00 %	N/A	1;2;3;5;6;7;14	CCV	550	556
20G0684774	Forte Securitizadora S.A.	438 ^a	20/07/2025	IPCA + 8,00 %	brA- - SR Rating	5;12;13;2	Debêntures	15.000	16.274
20G0684774	Forte Securitizadora S.A.	438 ^a	20/07/2025	IPCA + 8,00 %	brA- - SR Rating	5;12;13;2	Debêntures	11.381	12.348
20G0684774	Forte Securitizadora S.A.	438 ^a	20/07/2025	IPCA + 8,00 %	brA- - SR Rating	5;12;13;2	Debêntures	2.000	2.170
20G0684774	Forte Securitizadora S.A.	438 ^a	20/07/2025	IPCA + 8,00 %	brA- - SR Rating	5;12;13;2	Debêntures	5.000	5.425
20G0684823	Forte Securitizadora S.A.	439 ^a	20/07/2025	IPCA + 16,00 %	brA- - SR Rating	5;12;13;2;	Debêntures	3.619	3.916
20H0225976	Forte Securitizadora S.A.	449 ^a	20/07/2025	IPCA + 8,50 %	N/A	3;5;6;11;14	Debêntures	24.775	25.135
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	450 ^a	20/07/2025	IPCA + 11,50 %	N/A	3;5;6;11;14	Debêntures	19.775	20.409
20I0622245	Forte Securitizadora S.A.	413 ^a	20/11/2032	IPCA + 9,50 %	N/A	1;2;3;5;6;14	CCV	14.400	16.587
20J0756531	Forte Securitizadora S.A.	471 ^a	20/10/2026	IGPM + 10,00 %	N/A	1;3;5;6;14	CCV	20.000	19.528
20J0756532	Forte Securitizadora S.A.	472 ^a	20/10/2026	IGPM + 15,00 %	N/A	1;3;5;6;14	CCV	15.000	14.632
20L0483144	Forte Securitizadora S.A.	485 ^a	20/11/2033	IPCA + 8,25 %	N/A	1;3;5;6	CCV	35.000	35.159
20L0483145	Forte Securitizadora S.A.	486 ^a	20/11/2033	IPCA + 12,42 %	N/A	1;3;5;6	CCV	15.000	15.082
20G0661474	Forte Securitizadora S.A.	457 ^a	20/01/2026	IPCA + 10,00 %	N/A	1;2;3;5;6;7;14	CCB	17.500	17.374
20G0661483	Forte Securitizadora S.A.	459 ^a	20/01/2026	IPCA + 15,80 %	N/A	1;2;3;5;6;7;14	CCB	8.542	8.479
19I0300036	Forte Securitizadora S.A.	293 ^a	20/05/2025	IGPM + 12,40 %	BB+ - Austin Rating	6;2;5;4;11;10	CCV	7.800	7.975
19I0300238	Forte Securitizadora S.A.	294 ^a	20/05/2025	IGPM + 20,17 %	BB- - Austin Rating	6;2;11;5;4;10	CCV	700	719
19L0000002	Forte Securitizadora S.A.	281 ^a	20/11/2025	IGPM + 12,00 %	B+ - Austin Rating	11;5;9;4;2;6	CCV	440	470
19E0967614	Forte Securitizadora S.A.	231 ^a	20/07/2026	IGPM + 15,54 %	BB- - Austin Rating	6;4;10;11	CCV	950	802
19E0967615	Forte Securitizadora S.A.	232 ^a	20/07/2026	IGPM + 11,50 %	brBB(sf) - Austin Rating	6;4;10;11	CCV	1.800	1.545
19E0967616	Forte Securitizadora S.A.	233 ^a	20/07/2026	IGPM + 15,54 %	BB- - Austin Rating	6;4;10;11	CCV	1.800	1.545
19G0290840	Forte Securitizadora S.A.	241 ^a	20/09/2026	IGPM + 12,00 %	N/A	1;2;4;5;6	CCV	3.000	3.426
19H0167424	Forte Securitizadora S.A.	274 ^a	20/05/2025	IGPM + 10,00 %	N/A	2;6;11	CCV	10.500	8.618
19K1139241	Forte Securitizadora S.A.	337 ^a	20/11/2025	IGPM + 9,50 %	BB+ - Austin Rating	5;6;10;11	CCV	18.000	18.122
19K1139242	Forte Securitizadora S.A.	339 ^a	20/11/2025	IGPM + 9,50 %	BB+ - Austin Rating	5;6;10;11	CCV	4.000	4.123
19L0882495	Forte Securitizadora S.A.	345 ^a	20/02/2029	IGPM + 13,00 %	BB- - Austin Rating	5;6;10;11	CCV	140	160
20A1033335	Forte Securitizadora S.A.	366 ^a	20/03/2027	IGPM + 10,55 %	BB+ - Austin Rating	2;5;6;10;11	CCV	7.850	8.287
20C0958720	Forte Securitizadora S.A.	383 ^a	20/10/2026	IGPM + 9,67 %	BBB- - Austin Rating	2;5;6;10;11;13	CCV	1.050	1.106
18C0842519	Forte Securitizadora S.A.	140 ^a	15/05/2025	IGPM + 15,00 %	brBBB(sf) - Austin Rating	2;5;6;9;11	CCV	2.200	2.037
18J0614270	Forte Securitizadora S.A.	195 ^a	20/05/2027	IGPM + 11,00 %	brBB-(sf) - Austin Rating	4;5;6;10	CCV	1.890	1.394
19K1139243	Forte Securitizadora S.A.	341 ^a	20/11/2025	IGPM + 9,50 %	BB+ - Austin Rating	5;6;10;11	CCV	6.800	6.997
19K1139248	Forte Securitizadora S.A.	342 ^a	20/11/2025	IGPM + 16,64 %	BB+ - Austin Rating	5;6;10;11	CCV	700	725
20G0684776	Forte Securitizadora S.A.	443 ^a	20/07/2025	IPCA + 8,00 %	brA- - SR Rating	2;5;12;13	Debêntures	11.000	11.167

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Lastro	Quantidade	Valor Contábil
20H0225977	Forte Securitizadora S.A.	451 ^a	20/07/2025	IPCA + 8,50 %	N/A	3;5;6;11;14	Debêntures	14.525	14.639
20G0684775	Forte Securitizadora S.A.	441 ^a	20/07/2025	IPCA + 8,00 %	brA- - SR Rating	2;5;12;13	Debêntures	15.903	16.560
19K1139248	Forte Securitizadora S.A.	342 ^a	20/11/2025	IGPM + 16,64 %	BB+ - Austin Rating	5;6;10;11	CCV	3.500	3.624
20A0952525	Forte Securitizadora S.A.	369 ^a	20/03/2027	IGPM + 17,65 %	BB- - Austin Rating	2;5;6;10;11	CCV	3.100	3.272
20H0225981	Forte Securitizadora S.A.	452 ^a	20/07/2025	IPCA + 11,50 %	N/A	3;5;6;11;14	Debêntures	14.525	14.650
20A0952502	Forte Securitizadora S.A.	368 ^a	20/03/2027	IGPM + 10,55 %	BB+ - Austin Rating	2;5;6;10;11;	CCV	11.100	11.702
19K1139243	Forte Securitizadora S.A.	341 ^a	20/11/2025	IGPM + 9,50 %	BB+ - Austin Rating	5;6;10;11	CCV	6.500	6.688
19L0000002	Forte Securitizadora S.A.	281 ^a	20/11/2025	IGPM + 12,00 %	B+ - Austin Rating	2;4;5;6;9;11	CCV	5.592	5.976
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	492 ^a	20/12/2027	IPCA + 12,56%	N/A	1;5;6;15;16	Debêntures	35.000	35.317
20L0504499	Forte Securitizadora S.A.	491 ^a	20/12/2025	IPCA + 8,56%	N/A	1;5;6;15;16	Debêntures	35.000	35.266
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	492 ^a	20/12/2027	IPCA + 12,56%	N/A	1;5;6;15;16	Debêntures	30.000	30.272
20G0684823	Forte Securitizadora S.A.	439 ^a	20/07/2025	IPCA + 16,00 %	brA- - SR Rating	2;5;12;13	Debêntures	500	541
19I0300237	Forte Securitizadora S.A.	292 ^a	20/05/2025	IGPM + 20,17 %	BB- - Austin Rating	2;4;5;6;10;11	CCV	1.344	1.396
20G0684774	Forte Securitizadora S.A.	438 ^a	20/07/2025	IPCA + 8,00 %	brA- - SR Rating	2;5;12;13	Debêntures	2.000	2.170
19K0189461	Forte Securitizadora S.A.	323 ^a	20/05/2025	IPCA + 9,50 %	BB - Austin Rating	2;5;6;11	CCV	9.350	9.280
									718.850
Total circulante									360.396
Total não circulante									358.454
									718.850

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31 de dezembro de 2019

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Lastro	Quantidade	Valor Contábil
16K0862724 2	Forte Securitizadora S.A.	19 ^a	20/11/2026	IPCA + 12%	brA-	1;2;3;5;6;8;9	CCV	4	321
16K0862724 3	Forte Securitizadora S.A.	19 ^a	20/11/2026	IPCA + 12%	brA-	1;2;3;5;6;8;9	CCV	4	320
17I0174575ZZ	Forte Securitizadora S.A.	54 ^a	20/03/2025	IGP-M+15,55%	brBB+	1;2;3;5;6	CCV	1.650	1.555
17I0174582 4	Forte Securitizadora S.A.	55 ^a	20/03/2025	IGP-M+19,00%	brBB-	1;2;3;5;6	CCV	3.000	2.810
17I0174586 2	Forte Securitizadora S.A.	57 ^a	20/03/2025	IGP-M+19,00%	brBB-	1;2;3;5;6	CCV	5.050	4.864
17K0167472	Forte Securitizadora S.A.	100 ^a	20/12/2022	IPCA + 15%	brBBB+	1;2;3;5;6	CCV	800	396
17K0225759	Forte Securitizadora S.A.	77 ^a	20/09/2032	IPCA + 14%	brB+	1;2;3;4;5;6;7	CCV	4.320	4.688
18B0898872 4	Forte Securitizadora S.A.	106 ^a	21/03/2022	IGP-M + 14%	A	1;2;3;4;6	CCV	766	404
18C0842525Z	Forte Securitizadora S.A.	141 ^a	15/03/2025	IGP-M + 15%	brBBB	1;2;4;5;6	CCV	904	839
18C0842526 3	Forte Securitizadora S.A.	142 ^a	15/05/2025	IGP-M + 15%	brBBB	1;2;4;5;6	CCV	2.633	2.581
18C0842590 2	Forte Securitizadora S.A.	157 ^a	20/08/2023	IGP-M + 24%	N/A	1;2;3;5;6	CCV	1.600	1.290
18C0843729 1	Forte Securitizadora S.A.	160 ^a	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	CCV	1.365	1.270
18C0843729 4	Forte Securitizadora S.A.	160 ^a	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	CCV	629	585
18C0843738 1	Forte Securitizadora S.A.	162 ^a	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	CCV	1.000	916
18C0843738 2	Forte Securitizadora S.A.	162 ^a	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	CCV	506	464
18C0843842	Forte Securitizadora S.A.	164 ^a	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	CCV	2.000	1.873
18C0843997	Forte Securitizadora S.A.	166 ^a	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	CCV	2.500	2.341
18C0843997 1	Forte Securitizadora S.A.	166 ^a	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	CCV	500	468
18C0843998	Forte Securitizadora S.A.	167 ^a	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	CCV	3.000	3.013
18C0852954 4	Forte Securitizadora S.A.	149 ^a	20/08/2026	IPCA + 11,50%	brBBB-	1;3;5;6	CCV	1.365	1.060
18C0852954 6	Forte Securitizadora S.A.	149 ^a	20/08/2026	IPCA + 11,50%	brBBB-	1;3;5;6	CCV	828	650
18C0852955 2	Forte Securitizadora S.A.	150 ^a	20/08/2026	IPCA + 11,50%	brBBB-	1;3;5;6	CCV	444	359
18C0852956	Forte Securitizadora S.A.	151 ^a	20/08/2026	IPCA + 11,50%	brBBB-	1;3;5;6	CCV	560	444
18J0614270 1	Forte Securitizadora S.A.	195 ^a	20/05/2027	IGP-M + 11%	brBB-	1;3;4;6	CCV	1.890	1.556
18K1268843	Forte Securitizadora S.A.	197 ^a	20/03/2023	IPCA 12%	brBBB-	1;3;4;7	CCV	2.000	1.251
18K1268857	Forte Securitizadora S.A.	200 ^a	20/03/2023	IPCA 17,35%	brBB	1;3;4;7	CCV	182	102
18K1268857 2	Forte Securitizadora S.A.	200 ^a	20/03/2023	IPCA 17,35%	brBB	1;3;4;7	CCV	2.025	1.204
18K1268857 3	Forte Securitizadora S.A.	200 ^a	20/03/2023	IPCA 17,35%	brBB	1;3;4;7	CCV	768	492
18K1268860	Forte Securitizadora S.A.	202 ^a	20/03/2023	IPCA 17,35%	brBB	1;3;4;7	CCV	6.500	6.509
18K1268861	Forte Securitizadora S.A.	203 ^a	20/03/2023	IPCA 12%	brBBB-	1;3;4;7	CCV	2.375	2.062
19C0339202	CIBRASEC Cia. Brasileira	305 ^a	10/10/2033	IGP-M + 11,28%	N/A	1;3;4;5;7	CCV	890	956
19C0339202 2	CIBRASEC Cia. Brasileira	305 ^a	10/10/2033	IGP-M + 11,28%	N/A	1;3;4;5;7	CCV	2.068	2.257
19D0516266 3	Forte Securitizadora S.A.	208 ^a	20/04/2024	IPCA + 17,35%	brBB+	1;2;3;5	CCV	1.000	898

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Lastro	Quantidade	Valor Contábil
19D0516266 5	Forte Securitizadora S.A.	208 ^a	20/04/2024	IPCA + 17,35%	brBB+	1;2;3;5	CCV	1.000	899
19D0516266 1	Forte Securitizadora S.A.	208 ^a	20/04/2024	IPCA + 17,35%	brBB+	1;2;3;5	CCV	700	569
19D0516270 1	Forte Securitizadora S.A.	212 ^a	20/04/2024	IPCA + 11,00%	brBBB+	1;2;3;5	CCV	500	402
19D0516273 1	Forte Securitizadora S.A.	214 ^a	20/04/2024	IPCA + 17,35%	brBB+	1;2;3;5	CCV	5.000	4.067
19D1329451	Forte Securitizadora S.A.	219 ^a	20/11/2026	IGP-M + 16,00%	N/A	1;2;3;5;6	CCV	1.200	1.175
19G0290840	Forte Securitizadora S.A.	241 ^a	20/09/2026	IGP-M + 12%	N/A	1;2;4;5;6	CCV	3.000	3.012
19G0340117	Forte Securitizadora S.A.	254 ^a	20/06/2027	IGP-M + 12%	brBB-	1;2;3;4;5;6	CCV	3.350	3.414
19I0300025 3	Forte Securitizadora S.A.	287 ^a	20/05/2025	IGP-M + 12,40%	brBB+	1;2;3;4;5;6	CCV	3.000	3.102
19I0300025 C	Forte Securitizadora S.A.	287 ^a	20/05/2025	IGP-M + 12,40%	brBB+	1;2;3;4;5;6	CCV	2.000	2.068
19I0300300 1	Forte Securitizadora S.A.	284 ^a	20/09/2024	IPCA + 18,01%	brBB-	1;2;3;5;6	CCV	3.400	3.423
19J0713614	Forte Securitizadora S.A.	301 ^a	20/09/2027	IGP-M + 10,00%	N/A	1;2;3;4;5	CCV	3.000	3.006
19J0713623 1	Forte Securitizadora S.A.	298 ^a	20/11/2029	INPC + 18,80%	brBB+	1;2;3;4;5;6	CCV	2.000	2.008
19J0713624 1	Forte Securitizadora S.A.	300 ^a	20/11/2029	INPC + 18,80%	brBB+	1;2;3;4;5;6	CCV	400	402
19K0189288 1	Forte Securitizadora S.A.	311 ^a	20/05/2025	IGP-M + 9,50%	N/A	1;2;5;6	CCV	6.000	6.063
19K0189468 1	Forte Securitizadora S.A.	312 ^a	20/05/2025	IGP-M + 14,23%	N/A	1;2;5;6	CCV	3.000	3.051
19K0203360 1	Forte Securitizadora S.A.	313 ^a	20/05/2025	IGP-M + 20,10%	N/A	1;2;5;6	CCV	2.000	2.045
19K0203360 2	Forte Securitizadora S.A.	313 ^a	20/05/2025	IGP-M + 20,10%	N/A	1;2;5;6	CCV	2.688	2.745
19L0000001	Forte Securitizadora S.A.	280 ^a	20/11/2025	IGP-M + 12,00%	brB+	1;2;4;5;6	CCV	1.057	1.050
19L0000001 1	Forte Securitizadora S.A.	280 ^a	20/11/2025	IGP-M + 12,00%	brB+	1;2;4;5;6	CCV	1.000	988
19L0000001 3	Forte Securitizadora S.A.	280 ^a	20/11/2025	IGP-M + 12,00%	brB+	1;2;4;5;6	CCV	8.000	7.953
									102.240

Garantias nos termos das tabelas acima:

1. Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
2. Coobrigação;
3. Fundo de Reserva;
4. Alienação Fiduciária dos imóveis;
5. Alienação Fiduciária de cotas ou ações de SPE;
6. Fiança;
7. Aval;
8. Subordinação;

9. Hipoteca;

10. Fundo;
11. Cessão Fiduciária de direitos creditórios;
12. Cessão Fiduciária de conta vinculada;
13. Seguro;
14. Fundo de obras;
15. Fundo de juros;
16. Fundo operacional.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não foi identificada inadimplência nos fluxos de recebimento dos CRIs. Sendo assim não foram constituídas provisões para perdas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Os certificados de recebíveis imobiliários foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

A movimentação dos CRIs durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 pode ser assim demonstrada:

Saldo inicial	9.638
Aquisições	106.472
Rendas	4.929
Amortizações/rendimentos recebidos	(7.837)
Vendas	(10.962)
Saldo em 31.12.2019	102.240
Aquisições	698.910
Rendas	68.271
Amortizações/rendimentos recebidos	(70.037)
Vendas	(80.534)
Saldo em 31.12.2020	718.850

6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. O Fundo ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos ao risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota teórica e o patrimônio líquido médio nos exercícios foram os seguintes:

Período	Rentabilidade cota (*)	Patrimônio Líquido médio
De 01.01 a 31.12.2020	11,16%	257.825
De 01.01 a 31.12.2019	8,74%	26.272

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do Fundo na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das distribuições e amortizações realizadas pelo Fundo.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. Encargos do Fundo

a. Taxa de administração

O Fundo pagará, pela prestação de serviço de administração, gestão e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento, uma remuneração anual, em valor equivalente ao somatório de (i) valor fixo de R\$ 1,2, que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, e será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo, (ii) valor fixo de R\$ 2, que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, e será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do Escriturador; e (iii) 1,20% do patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$10 que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, que será composta da taxa de administração específica, da taxa de gestão e da taxa de controladoria.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente ao administrador a remuneração de 0,06% do patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 5, que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo dia útil a base de 1/252 ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas a critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A taxa de administração específica será paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo. Adicionalmente, o Administrador será remunerado pela sua participação em assembleias gerais/reuniões, no valor equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora/homem.

Taxa de Gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao gestor a remuneração de 0,99% do patrimônio líquido do Fundo, calculada e provisionada todo dia útil a base de 1/252 ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada diariamente com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A taxa de gestão será paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do fundo. A taxa de gestão somente será aplicável a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

Taxa de Controladoria: Pelos serviços de controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Controlador a remuneração anual de 0,15% do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 5, que será corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo dia útil a base de 1/252 ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada diariamente com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A taxa de controladoria será paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a despesa com taxa de administração, gestão e controladoria foi de R\$ 3.399 (R\$ 358 em 2019).

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Taxa de performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao gestor, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a despesa com taxa de performance foi de R\$ 4.425 (R\$ 216 em 2019).

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

A primeira emissão foi realizada em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09, representada por uma série de 3.000 cotas a R\$ 1 totalizando R\$ 3.000 as cotas foram subscritas e integralizadas em 2 de outubro de 2018 e outra série de 6.414 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$ 6.700.

No período de 20 de agosto a 18 de outubro de 2019, foi realizada uma segunda emissão de cotas, perfazendo um total de 36.096 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$ 39.998, com custo sobre a emissão de R\$ 142.

Em 30 de setembro de 2019 ocorreu desdobramento de cotas na razão de 10 novas cotas para cada 1 cota integralizada. As emissões apresentadas acima já consideram os efeitos dos desdobramentos. Dessa forma, as cotas subscritas e integralizadas até essa data sofreram a seguinte transformação:

	Quantidade original	Desdobramento	Quantidade após desdobramento
Cotas subscritas e integralizadas até 31/12/2018	9.414	X 10	94.144
Cotas subscritas e integralizadas da 2ª emissão	36.096	X 10	360.960

No período de 13 de dezembro a 20 de dezembro de 2019, foi realizada a terceira emissão de cotas, perfazendo um total de 616.958 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$ 70.000, com custo sobre a emissão de R\$ 86.

No período de 6 a 30 de março de 2020, foi realizada a quarta emissão de cotas, perfazendo um total de 851.785 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$ 100.366, com custo sobre a emissão de R\$ 3.843.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período de 24 de julho a 11 de agosto de 2020, foi realizada a quinta emissão de cotas, perfazendo um total de 865.127 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$ 100.000, com custo sobre a emissão de R\$ 1.605.

No período de 2 de outubro a 21 de outubro 2020, foi realizada a sexta emissão de cotas, perfazendo um total de 1.285.458 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$ 150.000, com custo sobre a emissão de R\$ 2.796.

No período de 30 de outubro de 2020 a 20 de janeiro de 2021, foi realizada a sétima emissão de cotas, perfazendo um total de 3.083.511 cotas que serão integralizadas pelo montante de R\$ 361.566 em janeiro e fevereiro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a composição de cotas do Fundo está assim distribuída:

Emissão	Quantidade Integralizada total	Preço na Emissão em R\$	Quantidade Integralizada na B3	Demais Cotistas
1ª emissão	94.144	103,13	91.215	2.929
2ª emissão	360.960	110,81	328.970	31.990
3ª emissão	616.958	113,46	599.184	17.774
Total em 31.12.2019	1.072.062		1.019.367	52.695
4ª emissão	851.785	117,83	851.785	-
5ª emissão	865.127	115,59	865.127	-
6ª emissão	1.285.458	116,69	1.285.458	-
Total em 31.12.2020	4.074.432		4.021.737	52.695

Desta forma, as cotas de investimentos subscritas e integralizadas perfazem os seguintes montantes:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas e integralizadas	4.074.431,90	479.765	1.072.061,90	121.681

A administradora fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela gestora, a emitir novas cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição dos ativos imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geral dos cotistas e alteração no Regulamento.

b. Amortizações e resgates de cotas

Não é permitido o resgate das cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Não houve amortização de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (R\$96 em 2019).

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c. Negociação das cotas em mercado secundário

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo código HCTR11, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2020 no valor de R\$ 147,35 (cento e quarenta e sete Reais e trinta e cinco centavos) (R\$ 128,08 em 2019).

12. Legislação Tributária

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se a incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se a alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

13. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, o Fundo possui saldo na data-base de 31 de dezembro de 2020 em conta corrente junto ao administrador de R\$ 103 (cento e três Reais) e as seguintes transações:

O Fundo possui investimentos no Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário, administrado e gerido pelo mesmo administrador e gestor do Fundo.

O Fundo adquiriu durante os exercícios ativos financeiros com partes relacionadas, conforme descrito na nota explicativa nº 17.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

	2020		2019	
	Resultado Contábil	Financeiro	Resultado Contábil	Financeiro
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM") (*):				
(+) Juros e prêmios dos certificados de recebíveis imobiliários	68.271	28.077	4.929	2.943
(+) Parcela da amortização de principal (PMT) e correção monetária dos CRIs	-	31.921	-	31
(+) Resultado na venda dos certificados de recebíveis imobiliários	-	6.760	-	-
(+/-) Cotas de fundos imobiliários	(152)	-	-	-
Resultado líquido de ativos imobiliários	68.119	66.758	4.929	2.974
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez				
(+) Cotas de fundos de renda fixa	203	203	97	97
(+) Títulos públicos federais	46	46	-	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	249	249	97	97
Outras receitas/despesas				
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(8.244)	-	(228)
(-) Auditoria e custódia	(62)	(41)	(67)	(48)
(-) Despesa de taxa de administração e gestão	(2.993)	(2.559)	(308)	(181)
(-) Despesa de taxa de performance	(4.425)	(1.157)	(216)	(61)
(-) Despesa de taxa de controladoria	(406)	(340)	(50)	(40)
(-) Taxa de fiscalização CVM	(35)	(35)	(8)	(8)
(-) Despesas do sistema financeiro	(75)	(75)	(87)	(87)
(-) Taxa de escrituração	(24)	(24)	(24)	(22)
(-) Despesas jurídicas	(68)	(68)	-	-
(-) Outras despesas	(41)	(41)	(14)	(14)
Total de outras receitas/despesas	(8.129)	(12.584)	(774)	(689)
Resultado contábil/financeiro líquido acrescido dos gastos de emissão de cotas	60.239	54.423	4.252	2.382
Rendimentos pagos		(44.277)		(2.128)
Dividendos declarados e pagos no mês subsequente		(11.771)		(135)
Total distribuído		(56.048)		(2.263)
% de distribuição sobre o resultado financeiro		102,99%		95,00%

(*) Na coluna Resultado Contábil, o valor apresentado refere-se aos juros e correção monetária apropriado diariamente. Na coluna Financeiro, o valor apresentado refere-se ao recebimento da parcela periódica dos certificados de recebíveis imobiliários composta por juros, correção monetária, principal e resultado na venda.

(**) Nos exercícios o valor distribuído não ultrapassou o limite do lucro contábil.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Política de divulgação de informações

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas do item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39II da Instrução nº472/08;
- iii. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final se houver;
- iv. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) Demonstração dos fluxos de caixa do período;
 - b) O relatório do administrador, nos termos do 2º Artigo 39 da Instrução CVM nº472/08.
- v. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O parecer do Auditor Independente; e
 - c) Relatório do Administrador, na forma do Anexo-39V da Instrução CVM nº472/08.
- vi. Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- vii. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- viii. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

17. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 23 de outubro de 2020, foram deliberadas e aprovadas por meio de carta de consulta formal enviada no dia 18 de setembro de 2020, a ordem do dia:

- (i) As demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019;

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) Autorização para aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pela Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. e/ou por pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Gestor ou em que quaisquer sócios do Gestor tenham participação societária, sobretudo pela Forte Securitizadora S.A., desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor, previamente à realização da transação, observados os seguintes critérios: (i) Contar com garantia real e/ou alienação fiduciária de quotas/ações da companhia que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo, possua valor corresponde a, no mínimo, 100% do valor da dívida representada pelo respectivo ativo; (ii) Ter prazo total de duração de no máximo 20 anos, contados a partir da aquisição dos ativos; (iii) Ser indexado a índices de inflação como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexado a CDI; (iv) Possuir uma remuneração mínima de inflação (IGP-M, IPCA, INCC ou IGP-DI) + 5% (cinco por cento) ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, remuneração mínima de 100% do CDI;
- (iii) Autorização para a aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de ativos que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento administrados e/ou geridos pela administradora, pelo gestor e/ou por partes ligadas ao gestor, observados os mesmos critérios de elegibilidade descritos no item (ii) acima;
- (iv) Autorização para a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM nº 472, administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Gestor, sobretudo pela Devant Asset Investimentos Ltda., desde que as políticas de investimento de referidos fundos sejam compatíveis com a política de investimento do Fundo;
- (v) A alteração da redação do Regulamento que trata da remuneração do Auditor Independente, excluindo o limite anual a ser pago ao referido prestador de serviços;
- (vi) Alteração da redação do Regulamento que trata do capital aprovado, alterando o limite de capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo.

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes S/S relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Outros assuntos

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais. A administração considerou na precificação dos ativos financeiros os impactos da pandemia no mercado onde o Fundo opera.

20. Eventos subsequentes

Em 22 de janeiro de 2021 foram integralizadas 2.569.585 cotas pelo montante de R\$ 307.913 e em 09 de fevereiro de 2021 foram integralizadas 513.926 cotas pelo montante de R\$ 53.653, referentes à sétima emissão de cotas.

No período de 29 de janeiro de 2021 a 11 de março de 2021, foi realizada a oitava emissão de cotas, perfazendo um total de 3.057.314 cotas que serão integralizadas pelo montante de R\$ 359.999.

Em 29 de abril de 2021, foi aprovada a nona emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 700.000 cotas e, no máximo, 3.621.000 cotas, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 116,00 (cento e dezesseis reais) cada cota totalizando, R\$ 420.036 e no mínimo, R\$ 81.200.

21. Diretor e Contador

Ernane Divino dos Santos Alves
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O

* * *