

Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ nº 34.508.959/0001-54

(Administrado pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda - CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 242MS-041-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administração do
Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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 (PAA)

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

Títulos e valores mobiliários – certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 6.a, “Certificados de recebíveis imobiliários”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que em 31 de dezembro de 2023 estão avaliadas ao seu valor justo no montante de R\$ 113.742 mil, o equivalente a 94,86% do seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo, dos ativos, por amostragem; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários, devidamente formalizados, por meio de amostragem; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** verificação, por meio de amostragem, das amortizações de recebíveis ocorridas no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 18, política de distribuição dos resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo destinou distribuição de rendimentos aos seus cotistas no montante de R\$ 11.952 mil em conformidade com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014, que determinam que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais devem ser distribuídos aos cotistas. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2023, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 31 de março de 2023, sem modificação.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- Concluímos 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 financeiras 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; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

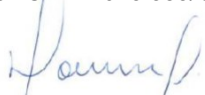
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, 28 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira

Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanços Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	31.12.2023	% sobre o PL	31.12.2022	% sobre o PL
Ativo circulante	120.842	100,78	122.659	101,08
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	7.100	5,92	2.190	1,80
Caixa e equivalente de caixa				
Disponibilidades	1	-	-	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)				
Cotas de fundos	7.099	5,92	2.190	1,80
Renda fixa	7.099	5,92	2.190	1,80
Outras rendas	-	-	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	113.742	94,86	120.469	99,27
Certificado de recebíveis imobiliários (Nota 6)	113.742	94,86	120.469	99,27
Total do ativo	120.842	100,78	122.659	101,08
Passivo				
Passivo circulante				
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	931	0,78	1.310	1,08
Dividendos a pagar	828	0,69	1.200	0,99
Taxa de administração a pagar	19	0,02	21	0,02
Auditória e custódia	16	0,01	14	0,01
Taxa de gestão a pagar	66	0,06	75	0,06
Taxa de escrituração	2	0,00	-	-
Total do passivo	931	0,78	1.310	1,08
Patrimônio líquido (Nota 9)	119.911	100,00	121.349	100,00
Capital social	120.000	100,07	120.000	98,89
(-) Gastos na emissão de cotas	(1.136)	(0,95)	(1.136)	(0,94)
Lucros/prejuízos acumulados	1.047	0,87	2.485	2,05
Total do passivo e patrimônio líquido	120.842	100,78	122.659	101,08

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do Resultado

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Composição do resultado do exercício

	31.12.2023	31.12.2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária	11.303	20.127
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (Nota 6)	11.303	20.127
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	387	121
Cotas de fundo de renda fixa (Nota 5)	387	121
Demais receitas	-	2
Despesas	(1.176)	(1.228)
Taxa de administração e escrituração (Nota 10)	(266)	(272)
Taxa de gestão (Nota 10)	(822)	(853)
Despesas de auditoria	(16)	-
Despesa do sistema financeiro	(52)	(65)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Outras despesas	-	(18)
Resultado líquido do exercício	10.514	19.022

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital Social	Gastos na emissão de cotas	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	120.000	(1.136)	(3.397)	115.467
Distribuição de dividendos	-	-	(13.140)	(13.140)
Resultado líquido no exercício	-	-	19.022	19.022
Saldo em 31 de dezembro de 2023	120.000	(1.136)	2.485	121.349
Distribuição de dividendos	-	-	(11.952)	(11.952)
Resultado líquido no exercício	-	-	10.514	10.514
Saldo em 31 de dezembro de 2022	120.000	(1.136)	1.047	119.911

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Fluxos de Caixa - método indireto

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	31.12.2023	31.12.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	10.514	19.022
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado com aplicações em cotas de fundos	(387)	(121)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(11.303)	(20.127)
Variação de ativos		
Cotas de fundos	(4.522)	(715)
Certificado de recebíveis imobiliário	18.030	14.792
Outros valores	-	-
Variação de passivos		
Taxa de Administração a pagar	(2)	-
Taxa de gestão a pagar	(9)	2
Taxa de auditoria a pagar	2	4
Escrituração a pagar	2	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	12.325	12.855
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(12.324)	(12.900)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(12.324)	(12.900)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	1	(45)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	-	45
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	1	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1	(45)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário – FII (Fundo) é um Fundo de Investimento Imobiliário, sob CNPJ/ME n.º 34.508.959/0001- 54, constituído sob a forma de condomínio fechado, com responsabilidade limitada dos Cotistas e prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas 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 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pela Administradora por indicação do Gestor, independentemente de prévia aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a obtenção de renda, valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em Ativos Imobiliários, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, 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.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras 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.

A moeda funcional e a moeda de apresentação e preparação das demonstrações financeiras é o Real.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 28 de março de 2024

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

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; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 de 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 aplicações em 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.

e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.1. Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos	Esta Resolução entrou em vigor em 31 de dezembro de 2024, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a atual Instrução CVM 472.

A Administradora do Fundo não espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo mantinha R\$ 1 depositados em conta corrente junto ao banco da Vórtx.

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

31 de dezembro de 2023

Cotas de fundos:	Nota	Quantidade	Saldo contábil
Beyond Soberano FIC FIRF DI	(a)	6.750.510,35	7.098
Bradesco Corp FIC FI RF Ref DI Federal Extra	(b)	110,06	1
TOTAL		6.750.620,41	7.099

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

31 de dezembro de 2022

Cotas de fundos:	Nota	Quantidade	Saldo contábil
Bradesco Corp FIC FI RF Ref DI Federal Extra	(a)	331.629,09	2.190
TOTAL		331.629,09	2.190

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

(a) O Beyong Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa DI iniciou suas atividades em 14 de julho de 2003, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo do fundo é atuar no sentido de propiciar aos seus cotistas valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% (cem por cento) de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil.

(b) O Bradesco Corporate Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra iniciou suas atividades em 01 de agosto de 2003, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI. O Fundo pretende atingir seu objetivo através da aplicação em cotas de fundos de investimento.

Os impactos no resultado relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 correspondem a R\$ 387 (R\$121 – 2022).,

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2023:

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Quantidade	Valor Contábil
19L0882278	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	51	15/02/2035	IPCA+6,00%	14.000	12.211,00
20K0010253	RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	296	19/10/2035	IPCA+5,00%	10.486	12.674,00
21A0857929	TRUE SECURITIZADORA S.A.	337	07/12/2028	IPCA + 7,20 %	4.850	4.406,00
20L0687133	TRUE SECURITIZADORA S.A.	346	26/12/2035	IPCA + 5,60%	8.385.151	8.572,00
20K0571487	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	133	13/11/2030	IPCA + 5,34%	11.640	13.408,00
20G0800227	TRUE SECURITIZADORA S.A.	236	19/07/2032	IPCA + 5,00%	8.456.318	9.216,00
21F0568989	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	39	10/06/2036	IPCA + 6,50%	9.156	4.263,00
21H0720107	HABITASEC SECURITIZADORA S/A	184	19/08/2031	IPCA+7,5%	5.200	4.914,00
21L1012230	FORTE SECURITIZADORA S.A.	697	20/12/2025	IPCA+8,50%	23.300	22.501,00
21L1012231	FORTE SECURITIZADORA S.A.	698	20/12/2025	IPCA+8,50%	2.364	2.241,00
21H0853779	FORTE SECURITIZADORA S.A.	588	20/08/2036	IPCA+7,5%	6.109	3.099,00
22B0679128	FORTE SECURITIZADORA S.A.	715	22/02/2030	IPCA+9,00%	7.920	6.585,00
21D0503170	FORTE SECURITIZADORA S.A.	525	20/04/2028	IPCA+9,00%	644	298,00
21L0640489	OPEA SECURITIZADORA S.A.	466	16/12/2028	IPCA + 5,90%	8.304	9.354,00
TOTAL					16.945.442	113.742

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022:

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Quantidade	Valor Contábil
19L0882278	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	51	15/02/2035	IPCA+6,00%	14.000	11.992
20K0010253	RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	296	19/10/2035	IPCA+5,00%	10.486	12.521
21A0857929	TRUE SECURITIZADORA S.A.	337	07/12/2028	IPCA + 7,20 %	4.850	4.803
20L0687133	TRUE SECURITIZADORA S.A.	346	26/12/2035	IPCA + 5,60%	8.385.151	8.831
20K0571487	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	133	13/11/2030	IPCA + 5,34%	11.640	13.588
20G0800227	TRUE SECURITIZADORA S.A.	236	19/07/2032	IPCA + 5,00%	14.323.000	15.972
21F0568989	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	39	10/06/2036	IPCA + 6,50%	9.156	5.806
21H0720107	HABITASEC SECURITIZADORA S/A	184	19/08/2031	IPCA+7,5%	5.200	5.078
21I0850574	BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.	10	21/05/2029	IPCA+5,50%	3.000	3.431
21L1012230	FORTE SECURITIZADORA S.A.	697	20/12/2025	IPCA+8,50%	23.300	25.953
21L1012231	FORTE SECURITIZADORA S.A.	698	20/12/2025	IPCA+8,50%	12.000	12.494
TOTAL					22.801.783	120.469

Os impactos no resultado do exercício correspondentes aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram de R\$ 11.656 (R\$ 20.127 em 2022).

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Riscos macroeconômicos e regulatórios

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos ativos investidos: O administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos de crédito: Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da instrução CVM nº 476/09, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos alvo: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir ativos alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A lei nº 8.668/93, conforme alterada pela lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de investimento imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Nos termos da lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco dos ativos alvo

Riscos relacionados aos ativos alvo: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos ativos alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos alvo e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos ativos alvo, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos ativos alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos ativos alvo e condições externas: O valor dos ativos alvo está sujeito a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de descontinuidade: A assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos alvo: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Riscos referentes à primeira emissão

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Outros riscos

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

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.

8. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Hectare Capital Gestora de Recurso Ltda.
Custódia:	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.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido do Fundo está representado por 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil) (1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil) em 2022) cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 100,22025431 (R\$ 101,1248 em 2022), que perfazem o montante de R\$ 120.264 (R\$ 121.349 em 2022).

A rentabilidade calculada com base no resultado do Fundo no período, dividido pelo patrimônio líquido médio, e o patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Exercício / período	Rentabilidade da cota %	Valor da cota	Patrimônio líquido médio
De 01/01/2023 a 31/12/2023	9,24%	100,2202	118.895
De 01/01/2022 a 31/12/2022	5,09%	101,1248	121.247

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

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, 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) 0,90% do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15 que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (Taxa de Administração Específica, Taxa de Gestão, Taxa Banco Liquidante e Taxa de Escrituração, adiante denominados, em conjunto, a “Taxa de Administração”), da seguinte forma:

Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,20% do Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Administração Específica”), observado o pagamento mínimo de R\$ 15 , que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à 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 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 de trabalho de cada profissional dedicado a esta atividade.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Taxa de Gestão: Até 09 de Abril de 2021 pelos serviços de gestão, Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 0,70% do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à 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.

Após o dia 10 de abril de 2021 pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 0,70% do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à 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. Ainda, até que o Patrimônio Líquido do Fundo atinja o montante de R\$ 90.000, o Gestor pontualmente renunciará à Taxa de Gestão, sendo certo que superado o montante de R\$ 90.000, a Taxa de Gestão passará a ser cobrada normalmente, nos termos previstos.

Taxa de Performance: Não será cobrada taxa de performance.

Escriturador: A Taxa de Escrituração 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.

Não serão cobradas taxa de saída, mas o ato de aprovação de cada emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de ingresso.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, a despesa com taxa de administração e gestão foi de R\$ 266 e R\$822, respectivamente (R\$ 272 e R\$853, respectivamente em 2022).

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos do suplemento da oferta.

As cotas emitidas pelo Fundo serão registradas para negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3.

O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ 1.000.000, sendo que o preço unitário de emissão terá como base, preferencialmente, (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no Mercado Secundário em um determinado período; (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, ou (iii) a perspectiva de rentabilidade do Fundo.

O montante total da oferta, poderá ser acrescido em até 20%, a critério da Administradora, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, conforme facultado pela CVM 160/22. As cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve emissão de cotas.

b. Amortizações e resgates de cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor, exercendo a gestão do Fundo, não encontre Ativos Imobiliários para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve amortização de cotas.

12. Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos do imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se a incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis as pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas a incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas a negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido à cotista pessoa física, titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente a participação da cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita a isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas a negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita a isenção, será considerada exclusiva de fonte.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se a incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

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 incidência do imposto de renda a alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

13. Transação 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 movimentou conta corrente junto ao administrador durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

14. 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.

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços dos auditores Independentes 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.

16. Alterações estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve alterações estatutárias que requeressem divulgações nas demonstrações financeiras.

17. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

18. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo devesa distribuir a 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 ocorreu distribuição de lucro caixa no montante de R\$ 11.952 (R\$ 13.140 em 2022).

HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.959/0001-54

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos:

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2023	2023
	Financeiro	Financeiro
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	7.714	7.542
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	2.692	
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	10.406	7.542
Resultado líquido dos ativos imobiliários	10.406	7.542
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	303	
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-	133
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	303	133
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(1.069)	(1.096)
(-) Auditoria independente	(13)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(71)	(84)
(+/-) Outras receitas/despesas	(31)	(41)
Total de outras receitas/despesas	(1.184)	(1.221)
Resultado contábil anual líquido	9.525	6.454
Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre		
Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	9.525	6.454
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	9.050	6.131
Rendimentos declarados	11.952	13.140
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	(11.124)	(10.890)
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	828	2.250
% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	125%	204%

19. Eventos subsequentes

Após o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve eventos subsequentes relevantes que precisassem ser divulgados nas demonstrações financeiras.

20. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

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

* * *