

Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 34.508.959/0001-54

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do
auditor independente no exercício findo em
31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253D2-009-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

A Administração e aos Cotistas 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 contábeis do Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de 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 Imobiliário 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 contábeis”. 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.

Ênfase

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na Nota Explicativa no 2, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a administração do Fundo identificou um erro de apresentação na nota explicativa no 7. Desta forma, os valores correspondentes relativos às informações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto pela NBC TG 23 (R1) – Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro. Como parte de nosso exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, examinamos as correções descritas na Nota Explicativa no 2, efetuados para alterar as informações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Concluímos que tais correções são apropriadas e foram corretamente efetuadas. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as informações contábeis do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguuração sobre as citadas informações tomadas em conjunto. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

(Conforme Nota Explicativa nº 6.b)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía R\$ 91.475 mil, o equivalente a 81,17% do seu Patrimônio Líquido, investido em CRIs. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos CRIs está baseada em modelos desenvolvidos pela administração. Por esse motivo, em nosso julgamento, consideramos a mensuração e a existência desses ativos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis ocorridas no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no exercício foram razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 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 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.

Responsabilidade 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 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;
- 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 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 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, 31 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC 1RJ-109.628/O-0

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	31/12/2024		31/12/2023	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		114.273	101,40	120.842	100,78
Caixa e equivalentes de caixa		1	-	1	-
Disponibilidades		1	-	1	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	4 e 13	1	-	1	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		91.476	81,17	113.742	94,86
Certificado de recebíveis imobiliário		91.476	81,17	113.742	94,86
Certificado de Recebíveis Imobiliários	5.b	91.476	81,17	113.742	94,86
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		22.796	20,23	7.099	5,92
Cotas de fundos de investimento		22.796	20,23	7.099	5,92
Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	5.a	20.704	18,37	7.098	5,92
Bradesco Corporate FIC de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra	5.a	2.092	1,86	1	-
Total do ativo		114.273	101,40	120.842	100,78
Passivo					
Circulante		1.574	1,40	931	0,78
Valores a pagar		1.574	1,40	931	0,78
Dividendos a distribuir		1.478	1,31	828	0,69
Taxa de gestão (*)	13	66	0,06	66	0,06
Taxa de administração (*)	13	19	0,02	19	0,02
Serviços de auditoria		9	0,01	16	0,01
Taxa de escrituração	13	2	0,00	2	-
Total do passivo		1.574	1,40	931	0,78
Patrimônio líquido		112.699	100,00	119.911	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		114.273	101,40	120.842	100,78

(*) Transações com partes relacionadas.

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

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 do exercício
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício		31/12/2024	31/12/2023
	<u>Nota</u>		
Resultados		5.524	11.690
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>		<u>4.619</u>	<u>11.303</u>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	5.b	4.619	11.303
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>		<u>905</u>	<u>387</u>
Resultado com cotas de fundos de investimento	5.a	905	387
Despesas		(1.166)	(1.176)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		<u>(9)</u>	<u>(16)</u>
Auditoria		(9)	(16)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>		<u>(1.086)</u>	<u>(1.088)</u>
Gestão	12	(821)	(822)
Administração	12	(236)	(237)
Escrituração	12	(29)	(29)
<u>Demais despesas</u>		<u>(71)</u>	<u>(72)</u>
Despesa do sistema financeiro		(51)	(52)
Taxa CVM		(20)	(20)
Taxa ANBIMA		-	-
Resultado líquido no exercício		4.358	10.514

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

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 das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota	Capital Social	Custo de emissão	Lucros e prejuízos acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022		120.000	(1.136)	2.485	121.349
(-) Dividendos distribuídos	15	-	-	(11.952)	(11.952)
(+) Lucro líquido do exercício		-	-	10.514	10.514
Em 31 de dezembro de 2023		120.000	(1.136)	1.047	119.911
(-) Dividendos distribuídos	15	-	-	(11.570)	(11.570)
(+) Lucro líquido do exercício		-	-	4.358	4.358
Em 31 de dezembro de 2024		120.000	(1.136)	(6.165)	112.699

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

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 dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	4.358	10.514
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(4.619)	(11.303)
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	(905)	(387)
Resultado líquido ajustado	<u>(1.166)</u>	<u>(1.176)</u>
Variação de ativos e passivos		
(-) Cotas de fundos de investimento	(14.792)	(4.522)
(+) Certificado de recebíveis imobiliários	26.886	18.030
(-) Taxa de administração	-	(2)
(-) Taxa de gestão	-	(9)
(+/-) Auditoria	(7)	2
(+) Escrituração	-	2
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>10.921</u>	<u>12.325</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(10.921)	(12.324)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(10.921)</u>	<u>(12.324)</u>
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>1</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1	1
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>1</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído em 18 de julho de 2019 e iniciou suas atividades em 04 de fevereiro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de 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.

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora 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.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

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 investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Reapresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão sendo reapresentadas pela Administradora, pois foi identificado que a apresentação da cota de fechamento do exercício, foi apresentada erroneamente. Tal evento foi identificado pela administração, o que gerou a reapresentação do valor de cota e consequentemente sua rentabilidade.

Em observação ao Pronunciamento Técnico 23 “Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro” estamos apresentando abaixo, os efeitos das demonstrações contábeis, decorridas da natureza dos ajustes acima supracitados, os ajustes que foram realizados para adequada apresentação das demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023.

Anteriormente apresentado			
Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31.12.2023	100,2202	9,24%	118.895

Reapresentado			
Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31.12.2023	99,9260	(1,19%)	118.891

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados em reais, a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

d) Classificação ativos e passivos circulantes

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. 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.

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

f) Cotas de fundos de investimentos

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 ativos de natureza não imobiliária - Resultado com cotas de fundos de investimento”.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) 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.

h) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “e”.

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

A seguir, apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Total		-	1

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Total		-	1

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

A seguir, apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos	18.046.036,60	22.796	Sem vencimento

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos	6.750.620,41	7.099	Sem vencimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu resultado positivo no valor de R\$ 905 (Em 2023, R\$ 387) com cotas de Fundos de investimento, e encontra-se apresentada na rubrica de “Resultado com ativos de natureza não imobiliária – Resultado com cotas de fundos de investimento”.

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- Bradesco Corporate FIC FIRF DI Federal Extra

O Bradesco Corporate Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra é um fundo administrado pelo Banco Bradesco S.A., destinado a clientes pessoa jurídica e estruturado como um condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Seu objetivo principal é proporcionar aos cotistas rentabilidade alinhada às variações das taxas de juros do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI), por meio de aplicações em cotas de outros fundos de investimento. O fundo iniciou suas operações em 1º de agosto de 2003 e mantém sua carteira composta majoritariamente por cotas de fundos de investimento, podendo concentrar até 100% do patrimônio líquido em um único fundo administrado pelo próprio Bradesco ou por empresas a ele ligada

O Bradesco Corporate Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra teve seu exercício social encerrado em 31 de julho de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

- Beyond Soberano Fundo De Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI

O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI foi constituído em 10 de maio de 2023 e iniciou suas atividades em 14 de julho de 2023, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração.

Destina-se a receber aplicações de fundos de investimento e/ou fundo de investimento em cotas de fundos de investimentos, que possuam relacionamento com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., ou por empresas a elas ligadas, incluindo clientes, pessoas naturais ou jurídica, destinados a investidores em geral, assim definidos na regulamentação em vigor da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), doravante denominados “Cotistas”.

O Fundo tem como objetivo de investimento 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.

O Fundo Beyond teve seu exercício social encerrado em 31 de março de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

A seguir, apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Descrição	Qtde.	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Certificado de recebíveis imobiliários	16.939.136	91.476	Acima de 365 dias

Descrição	Qtde.	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Certificado de recebíveis imobiliários	16.945.442	113.742	Acima de 365 dias

Não foram constituídas provisões para perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

- Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

Apresentamos adiante as informações adicionais específicas sobre os certificados de recebíveis imobiliários, de acordo com a instrução CVM 516/11 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

31/12/2024								
Emissor	Código	Série	Data de vencimento	Remuneração	Quantidade	Valor contábil	Rating	Garantias
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	20K0571487	133	13/11/2030	IPCA + 5,34%	11.640	11.707		1
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	19L0882278	51	15/02/2035	IPCA+6,00%	14.000	10.861		2 e 3
BARI SECURITIZADORA S.A.	22D0371159	105	25/03/2042	IPCA+6,10%	11.075	10.246	brAA	1
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21L1012230	697	20/12/2025	IPCA+8,50%	12.070	9.689		1 e 2
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0800227	236	19/07/2032	IPCA + 5,00%	8.385.151	8.267	brAA	1 e 4
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	346	26/12/2035	IPCA + 5,60%	8.456.318	8.178		1
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0640489	466	16/12/2028	IPCA + 5,90%	8.304	7.624		1 e 4
FORTE SECURITIZADORA S.A.	22B0679128	715	22/02/2030	IPCA+9,00%	7.920	5.308		1, 4, 5 e 6
FORTE SECURITIZADORA S.A.	24F1234491	14	20/07/2028	IPCA+9,15%	4.548	4.460		1,4,5 e 6
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21H0720107	184	19/08/2031	IPCA+7,5%	5.200	4.242		1, 4, 6 e 7
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21A0857929	337	07/12/2028	IPCA + 7,20 %	4.850	3.638		1, 4, e 6
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	21F0568989	39	10/06/2036	IPCA + 6,50%	9.156	3.278		1, 4, 8 e 9
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21H0853779	588	20/08/2036	IPCA+7,5%	6.109	1.482		1 e 10
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21L1012231	697	20/12/2028	IPCA+9,00%	1.283	1.013		1 e 4
FORTE SECURITIZADORA S.A.	24F1234494	14	20/07/2028	IPCA+9,15%	624	612		1,4,5 e 6
FORTE SECURITIZADORA S.A.	24F1234497	14	20/07/2028	IPCA+9,15%	600	588		1,4,5 e 6
FORTE SECURITIZADORA S.A.	24F1234495	14	20/07/2028	IPCA+9,15%	288	282		1,4,5 e 6
Total					16.939.136	91.193		

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

31/12/2023								
Emissor	Código	Série	Data de vencimento	Remuneração	Quantidade	Valor contábil	Rating	Garantias
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21L1012230	697	20/12/2025	IPCA+8,50%	23.300	22.501		1 e 2
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	20K0571487	133	13/11/2030	IPCA + 5,34%	11.640	13.408		1
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	20K0010253	296	19/10/2035	IPCA+5,00%	10.486	12.674		1 e 4
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	19L0882278	51	15/02/2035	IPCA+6,00%	14.000	12.211		2 e 3
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0640489	466	16/12/2028	IPCA + 5,90%	8.304	9.354		1 e 4
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0800227	236	19/07/2032	IPCA + 5,00%	8.456.318	9.216	brAA	1 e 4
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	346	26/12/2035	IPCA + 5,60%	8.385.151	8.572		1
FORTE SECURITIZADORA S.A.	22B0679128	715	22/02/2030	IPCA+9,00%	7.920	6.585		1, 4, 5 e 6
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21H0720107	184	19/08/2031	IPCA+7,5%	5.200	4.914		1, 4, 6 e 7
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21A0857929	337	07/12/2028	IPCA + 7,20 %	4.850	4.406		1, 4, e 6
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	21F0568989	39	10/06/2036	IPCA + 6,50%	9.156	4.263		1, 4, 8 e 9
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21H0853779	588	20/08/2036	IPCA+7,5%	6.109	3.099		1 e 10
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21L1012231	698	20/12/2025	IPCA+8,50%	2.364	2.241		1 e 4
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21D0503170	525	20/04/2028	IPCA+9,00%	644	298	A-	1, 4 e 5
Total					16.945.442	113.444		

- (1) Alienação Fiduciária de Imóvel
- (2) Penhor de Quotas
- (3) Penhor de Direitos Creditórios
- (4) Cessão Fiduciária
- (5) Aval do Sócios
- (5) Fiança
- (6) Fundo de Reserva
- (7) Carta Fiança
- (8) Coobrigação
- (9) Razão de subordinação
- (10) Recebíveis

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.

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à emissora, ao(s) devedor(es) dos créditos imobiliários e aos próprios CRI objeto da emissão.

- Movimentação dos Certificado de recebíveis imobiliários ("CRIs")

Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Saldo inicial	113.742	120.469
Aquisições/Vendas	(4.745)	4.077
Amortizações/juros/evento e antecipação	(22.140)	(22.107)
Rendas	4.619	11.303
Saldo final	91.476	113.742

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As tabelas adiante apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	22.796	-	-	22.796
Certificado de Recebíveis Imobiliários	91.475	-	-	91.475
Total do ativo:	114.271	-	-	114.271

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 1.200.000,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 93,91606799 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 112.699 (Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 1.200.000,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 99,92600863 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 119.911).

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos adiante a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31.12.2024	93,9161	(6,01%)	116.782
Exercício findo em 31.12.2023	99,9260	(1,19%)	118.891

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- b) Apresentamos adiante a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/23	119.911	99,9260	-	-
31/01/24	119.397	99,4973	(0,43)	(0,43)
29/02/24	119.433	99,5272	0,03	(0,40)
31/03/24	118.794	98,9951	(0,53)	(0,93)
30/04/24	116.967	97,4723	(1,54)	(2,46)
31/05/24	117.135	97,6128	0,14	(2,31)
30/06/24	116.204	96,8363	(0,80)	(3,09)
31/07/24	115.504	96,2532	(0,60)	(3,68)
31/08/24	115.295	96,0795	(0,18)	(3,85)
30/09/24	114.722	95,6016	(0,50)	(4,33)
31/10/24	112.497	93,7473	(1,94)	(6,18)
30/11/24	112.208	93,5069	(0,26)	(6,42)
31/12/24	112.699	93,9161	0,44	(6,01)

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

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

A seguir, estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que a Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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.

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 pela Gestora, 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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve integralização de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

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, a Gestora, 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.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3, devendo obedecer a seus prazos e procedimentos.

12. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).

b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- c) As cotas dos fundos de investimentos administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

13. Remuneração da administração

- Taxa de Administração, Gestão e Escrituração

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 (um mil e duzentos reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, e será destinado, pela Administradora, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo, (ii) valor fixo de R\$ 2 (dois mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, e será destinado, pela Administradora, exclusivamente ao pagamento do Escriturador; e (iii) 0,90% (noventa centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15 (quinze mil reais) 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 a Administradora a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Administração Específica”), observado o pagamento mínimo de R\$ 15 (quinze mil reais), 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, a Administradora será remunerada pela sua participação em assembleias gerais/reuniões, no valor equivalente a R\$ 0,5 (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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Taxa de Gestão: Até 09 de Abril de 2021 pelos serviços de gestão, Fundo pagará diretamente a Gestora a remuneração de 0,70% (setenta centésimos por cento) 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 a Gestora a remuneração de 0,70% (setenta centésimos por cento) 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, a Gestora 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.

Escrituradora: 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$236 (R\$237 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da administração”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ R\$821 (R\$822 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de gestão”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R\$ R\$29 (R\$29 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de escrituração”.

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- Taxa de *performance*

Conforme disposto no regulamento vigente, não há cobrança de taxa de *performance*.

- Demais taxas

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestora:	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.

- Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 66. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.
- Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 19. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.
- Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 2. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento 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;
- (ii) O Fundo não pode aplicar 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 vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

16. 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.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve 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.

O Fundo poderá, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

Havendo resultado a ser distribuído aos cotistas, conforme acima disposto, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por cota.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela custodiante.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos	2024	2023
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	8.351	7.714
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	1.296	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	2.448	2.692
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	12.095	10.406
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	358	303
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	358	303

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstrações dos resultados distribuídos	2024	2023
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(1.057)	(1.069)
(-) Auditoria independente	(16)	(13)
(-) Taxas, impostos ou contribuições	(72)	(71)
(+/-) Outras receitas/despesas	(29)	(31)
Total de outras receitas/despesas	(1.174)	(1.184)
Resultado financeiro líquido	<u>11.279</u>	<u>9.525</u>
Resultado financeiro líquido acumulado	<u>11.279</u>	<u>9.525</u>
95% do resultado financeiro líquido acumulado	<u>10.715</u>	<u>9.050</u>
Rendimentos declarados	11.570	11.952
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(10.921)	(11.124)
Rendimento líquido a pagar remanescente	1.478	828
% de distribuição sobre o resultado financeiro	102,58%	125%

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O relatório da administradora;
 - c) O relatório do auditor independente; e
 - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024.

21. Eventos subsequentes

Após a data-base 31 de dezembro de 2024, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1