

# RELATÓRIO GERENCIAL

Janeiro, 2022

## HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

HECTARE  
CAPITAL

# HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Janeiro/2022



## Comentários do Gestor

O *dividend yield* apresentado pelo Fundo em janeiro foi de 0,90% (11,35% a.a.) com base no valor da cota a mercado de fechamento do mês, resultado de um dividendo de R\$ 0,80 por cota (vide DRE gerencial abaixo).

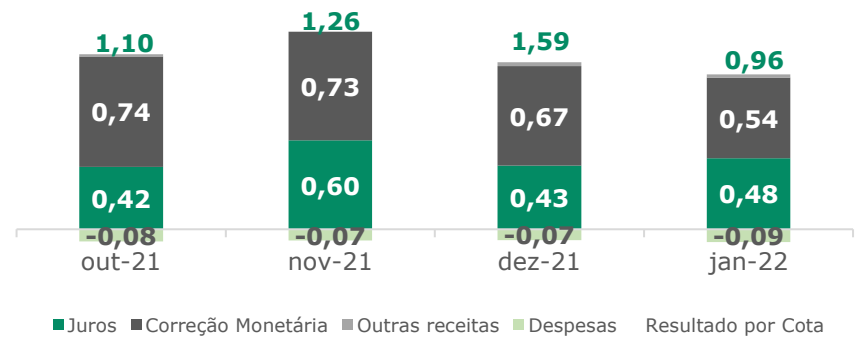
O Fundo permanece totalmente alocado, encerrando o mês com 1,7% em caixa. Sua carteira de CRIs possui ativos de alta qualidade rodando a uma taxa média ponderada anual de 6,41% e se encontra 100% atrelada ao IPCA. Em janeiro, a inflação medida por este indicador teve alta de 0,54%, seguindo a tendência de desaceleração observada desde outubro, quando chegou a atingir a marca 1,25%. No que tange o resultado do Fundo, a componente de correção monetária no mês também caminha nesta direção de arrefecimento, impactada ainda majoritariamente pela variação de dezembro (+0,73%).

Analisando o mercado secundário, notamos que o volume de negociações foi menor no início do ano comparando-o ao fechamento de 2021. Além do mais, os detentores de CRIs têm ofertado seus papéis com menos ágio devido à abertura das curvas de juros futuros, que terminaram o mês em alta (DI 2023 +122bps, DI Janeiro/24 +118bps e DI Janeiro/25 +113bps). O time de gestão monitora também o mercado primário em busca de operações com boa relação entre risco e retorno para o Fundo.

Cadastre-se no mailing do HCHG11 para receber as atualizações no link: [Mailing HCHG11](#)

## DRE Gerencial (valores em R\$)

|                                     | out/21    | nov/21    | dez/21    | jan/22    |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Total de receitas                   | 1.414.897 | 1.599.850 | 1.993.352 | 1.252.697 |
| Receita de CRI                      | 1.395.906 | 1.595.197 | 1.960.944 | 1.225.972 |
| Juros                               | 506.131   | 718.593   | 514.098   | 575.612   |
| Correção Monetária                  | 889.775   | 876.603   | 804.236   | 650.360   |
| Resultado de Negociação             | 0         | 0         | 642.610   | 0         |
| Receita com Fundo de Liquidez       | 18.991    | 4.654     | 32.408    | 26.725    |
| Despesas                            | 97.176    | 88.932    | 86.259    | 102.227   |
| Resultado                           | 1.317.721 | 1.510.919 | 1.907.093 | 1.150.470 |
| Resultado por Cota (valores em R\$) |           |           |           |           |



## OBJETIVO DO FUNDO

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

## POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo investirá preponderantemente em Ativos Imobiliários, conforme definido na Política de Investimento, definida no Regulamento.

## PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

## INÍCIO DO FUNDO

02/02/2021

## PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

## CNPJ

34.508.959/0001-54

## GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

## ADMINISTRADOR

Vórtx DTVM Ltda

## TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

0,20% a.a. do PL

## TAXA DE GESTÃO

0,70% a.a. do PL

## TAXA DE PERFORMANCE

Não será cobrada taxa de performance

## TIPO

Condomínio Fechado

## TRIBUTAÇÃO

Conforme o Artigo 3º da Lei 11.033, os rendimentos distribuídos aos cotistas Pessoa Física são isentos de IR e os ganhos de capital em negociações, são tributados a alíquota de 20%. Para PJ, rendimentos e ganhos de capital são tributados com uma alíquota de 20%

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 116.953.978

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)

R\$ 90.767.061

## QTD DE COTAS EMITIDAS

1.200.000

## VALOR DA COTA A MERCADO

R\$87,68

## Nº DE COTISTAS

319

[www.hectarecapital.com.br](http://www.hectarecapital.com.br)  
[ri@hectarecapital.com.br](mailto:ri@hectarecapital.com.br)  
Rua Fidêncio Ramos, 195 – CJ 71  
(11) 3849-7766



Material meramente informativo destinado a cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.

# HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

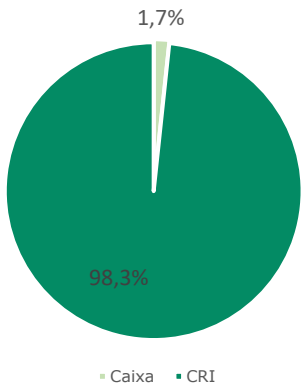
Material de Divulgação | Janeiro/2022

HECTARE  
CAPITAL

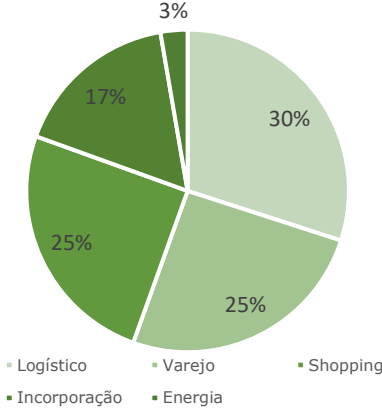
|       | Projeto          | Segmento       | Vencimento | Duration Remanescente(em anos) | Indexador | Taxa de Juros | Periodicidade | Valor de Mercado (R\$) | Concentração |
|-------|------------------|----------------|------------|--------------------------------|-----------|---------------|---------------|------------------------|--------------|
| CRI   | Reiter Log       | Logístico      | ago/31     | 4,22                           | IPCA      | 8,50%         | Mensal        | 23.560.750             | 19,97%       |
| CRI   | General Shopping | Shopping       | dez/25     | 3,40                           | IPCA      | 5,00%         | Mensal        | 14.878.962             | 12,61%       |
| CRI   | Via Varejo       | Varejo         | mai/29     | 3,72                           | IPCA      | 5,34%         | Mensal        | 14.146.598             | 11,99%       |
| CRI   | Canopus          | Incorporação   | jul/32     | 5,87                           | IPCA      | 6,00%         | Mensal        | 12.271.494             | 10,40%       |
| CRI   | Estância         | Logístico      | dez/35     | 6,16                           | IPCA      | 7,00%         | Mensal        | 11.217.266             | 9,51%        |
| CRI   | GPA              | Varejo         | dez/28     | 3,19                           | IPCA      | 5,00%         | Mensal        | 11.073.415             | 9,39%        |
| CRI   | GPA II           | Varejo         | jun/36     | 4,74                           | IPCA      | 5,60%         | Mensal        | 8.353.563              | 7,08%        |
| CRI   | Pulverizador II  | Incorporação   | nov/30     | 5,01                           | IPCA      | 6,50%         | Mensal        | 7.201.026              | 6,10%        |
| CRI   | Riachuelo        | Varejo         | fev/35     | 5,74                           | IPCA      | 7,20%         | Mensal        | 5.237.412              | 4,44%        |
| CRI   | B&B              | Hoteleiro      | out/35     | 6,40                           | IPCA      | 7,50%         | Mensal        | 4.912.120              | 4,16%        |
| CRI   | Aurora           | Infraestrutura | abr/30     | 3,81                           | IPCA      | 5,50%         | Mensal        | 3.138.736              | 2,66%        |
| Caixa |                  |                |            |                                |           |               |               | 1.978.778              | 1,68%        |

## Estratégia de Investimento e Alocação

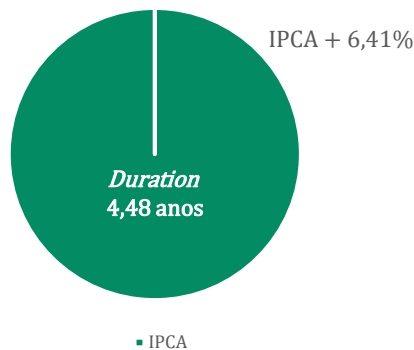
### Alocação por Ativo



### Alocação por Segmento



### Alocação por Indexador



## CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

### CRI Reiter Log – Cota Única

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 30/12/2021       |
| Vencimento     | 20/12/2025       |
| Remuneração    | IPCA + 8,50% a.a |
| Rating         | -                |



Operação possui lastro em contrato de locação atípico firmado com a Reiter Log em galpão localizado em Nova Santa Rita, Rio Grande do Sul. As garantias são: i. Alienação fiduciária do empreendimento com LTV de 59%; ii. Cessão fiduciária do contrato de locação atípico, iii. Aval do sócio pessoa física da cedente e, iv. Aval dos sócios pessoa jurídica.

IF:21L1012230

### CRI GSFI – Cota Única

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 06/05/2021       |
| Vencimento     | 19/07/2032       |
| Remuneração    | IPCA + 5,14% a.a |
| Rating         | brAA             |



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

O CRI possui rating brAA emitido pela S&P (mar/21).

IF:20Go800227

### CRI Via Varejo BM – Cota Única

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 17/11/2020       |
| Vencimento     | 13/11/2030       |
| Remuneração    | IPCA + 5,20% a.a |
| Rating         | -                |



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

IF:20Ko571487

# HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Janeiro/2022

HECTARE  
CAPITAL

## CRI CANOPUS – Cota Única

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 29/03/2021       |
| Vencimento     | 15/02/2035       |
| Remuneração    | IPCA + 6,00% a.a |
| Rating         | -                |



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

IF: 19Lo882278

## CRI Estância – Cota Sênior

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 08/06/2021       |
| Vencimento     | 17/04/2030       |
| Remuneração    | IPCA + 7,00% a.a |
| Rating         | -                |



Cessão dos contratos de locação atípicos da Aurora Alimentos e Reiter Log, referente à locação de um galpão logístico refrigerado em Passo Fundo, Rio Grande do Sul. As garantias são: i. Cessão fiduciária dos contratos de locação atípicos; ii. Alienação fiduciária do ativo, com LTV de 35%; iii. Aval dos sócios da Cedente; iv. Covenants de dívida líquida / Ebitda menor ou igual a 3x, com apuração anual; v. Reserva de liquidez de 2 PMTs.; vi. Razão de subordinação de 25%.

IF: 21Eo801545

## CRI GPA – Cota Única

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 16/04/2021       |
| Vencimento     | 19/10/2035       |
| Remuneração    | IPCA + 4,99% a.a |
| Rating         | -                |



Operação de *built to suit* para uma loja de supermercado do Pão de Açúcar localizado no bairro Vila Romana, São Paulo, e possui como lastro um contrato de locação atípico. As garantias da operação são: i. Alienação fiduciária do imóvel; ii. Cessão fiduciária do contrato de locação atípico.

IF: 20K0010253

## CRI GPA II – Cota Única

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 23/06/2021       |
| Vencimento     | 26/12/2035       |
| Remuneração    | IPCA + 5,30% a.a |
| Rating         | -                |



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

IF: 20Lo687133

## CRI Pulverizado – Cota Sênior

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 25/06/2021       |
| Vencimento     | 10/06/2036       |
| Remuneração    | IPCA + 6,50% a.a |
| Rating         | -                |



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

IF: 21Fo568989

## CRI RCHLO – Cota Única

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 08/02/2021       |
| Vencimento     | 05/12/2028       |
| Remuneração    | IPCA + 7,20% a.a |
| Rating         | -                |

**RCHLO**  
RIACHUELO

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

IF: 21Ao857929

# HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FII – HCHG11

Material de Divulgação | Janeiro/2022



## CRI B&B – Cota Única

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 26/08/2021       |
| Vencimento     | 19/08/2031       |
| Remuneração    | IPCA + 7,50% a.a |
| Rating         | -                |



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

IF:21H0720107

## CRI Aurora Vale – Cota Única

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Integralização | 20/10/2021       |
| Vencimento     | 21/05/2029       |
| Remuneração    | IPCA + 5,50% a.a |
| Rating         | -                |



Operação financeira com lastro em contrato de arrendamento de terreno com a Vale S.A., a qual adquiriu um projeto fotovoltaico. As garantias da operação são: i. Cessão fiduciária do contrato de arrendamento; ii. Alienação fiduciária de 100% das cotas da SPE proprietário do terreno; iii. Fiança dos sócios proprietários da SPE; iv. Fundo de liquidez com valor correspondente a 13 parcelas de juros; iv. Fundo de reserva com R\$240.000.

IF:210850574