

Comentários do Gestor

No mês, o fundo teve uma rentabilidade, medida pelo *dividend yield* anualizado, de 15,8%, com dividendo de R\$ 13,71 por cota para pagamento em julho. Durante o primeiro mês de negociação na B3, o fundo fechou o mês com 68 cotistas, ultrapassando a marca de 50 cotistas para obtenção da isenção de IR na distribuição dos dividendos.

Durante o mês, ocorreu venda, com spread, de parte da posição que o fundo detinha no CRI Golden Gramado, com resultado positivo aproximado de R\$ 52 mil, reforçando o posicionamento do time de Gestão de aproveitar oportunidades de ganho aos cotistas em giro de posições no mercado secundário. Durante o mês, ocorreram também as aquisições dos CRIs THCM II e Gramado BV Resort.

O time de gestão está continuamente avaliando novas operações para investimento, assim como está verificando possíveis negociações de ativos no secundário visando aumentar os ganhos do fundo.

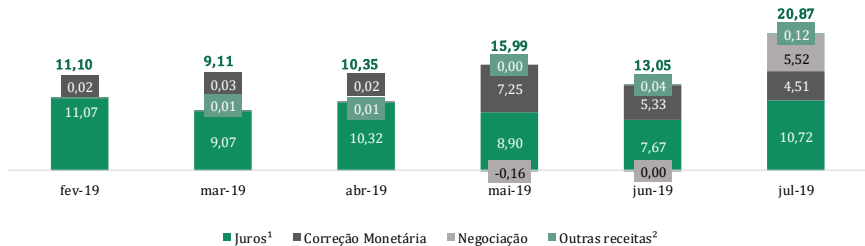
DRE Gerencial

	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19
Total de receitas	104.510,55	85.734,60	97.427,27	150.508,59	122.840,77	196.444,13
Receita de CRI	104.393,76	85.683,00	97.343,08	150.508,59	122.421,59	195.288,44
Juros ¹	104.251,08	85.359,59	97.113,27	83.793,89	72.217,10	100.883,88
Correção Monetária	142,68	323,41	229,81	68.241,42	50.212,55	42.470,58
Negociação	0,00	0,00	0,00	-1.526,72	-8,06	51.933,99
Outras receitas ²	116,79	51,60	84,19	0,00	419,18	1.155,68
Despesas	33.683,54	32.889,83	14.551,55	15.224,83	26.767,88	15.450,72
Despesas do Fundo	30.420,69	24.840,20	14.551,55	15.224,83	26.767,88	15.450,72
Reserva ³	3.262,85	8.049,63	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	70.827,01	52.844,77	82.875,72	135.283,76	96.072,89	180.993,41
Reserva de Lucros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.933,99
Distribuição	70.827,01	52.844,77	82.875,72	135.283,76	96.072,89	129.059,42
Distribuição/Cota	7,52	5,61	8,80	14,37	10,20	13,71

Dividend Yield 12 meses⁴ **8,9%** **6,5%** **10,4%** **17,3%** **11,7%** **15,8%**

Resultado por Cota

	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19
Total de receitas	11,10	9,11	10,35	15,99	13,05	20,87
Receita de CRI	11,09	9,10	10,34	15,99	13,00	20,74
Juros ¹	11,07	9,07	10,32	8,90	7,67	10,72
Correção Monetária	0,02	0,03	0,02	7,25	5,33	4,51
Negociação	0,00	0,00	0,00	-0,16	0,00	5,52
Outras receitas ²	0,01	0,01	0,01	0,00	0,04	0,12



- (1) A receita com juros dos ativos indexados à inflação inclui a correção monetária aplicável ao valor dos juros recebidos;
 (2) Estão incluídos nos valores referente às Outras Receitas, a rentabilidade líquida de impostos apurada no mês para os investimentos nos demais ativos que compõem a carteira do Fundo. Ex.: Cotas de Fundos de Investimento, Letra de Crédito Imobiliário - LCI e Letra Imobiliária Garantida - LIG;
 (3) A reserva tem como finalidade provisionar as despesas que não têm periodicidade de pagamento mensal e que, portanto, impactam a rentabilidade do fundo. Ex.: a despesa com taxa de performance que é paga semestralmente; e
 (4) Yield 12 meses é equivalente ao valor distribuído por cota dividido pelo valor da cota patrimonial no último dia do mês e anualizado.

Rentabilidade Mensal do Fundo vs. CDI

Data	Distribuição por cota	Valor da Cota ¹	Rentabilidade mês	Rentabilidade Gross-Up ²	Rentabilidade %CDI
fev-19	7,52	1.059,10	0,7%	0,8%	169,3%
mar-19	5,61	1.062,42	0,5%	0,6%	132,6%
abr-19	8,80	1.065,69	0,8%	1,0%	187,5%
mai-19	14,37	1.071,83	1,3%	1,6%	290,5%
jun-19	10,20	1.099,29	0,9%	1,1%	233,0%
jul-19	13,71	1.114,83	1,2%	1,4%	279,1%

- (1) Valor da cota é equivalente ao valor patrimonial da cota no último dia do mês; e
 (2) A Rentabilidade Gross-Up é calculada através da alíquota de Imposto de Renda (IR) de 15%.

OBJETIVO DO FUNDO

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

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo investirá preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI.

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DO FUNDO

19/09/2018

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

CNPJ

30.248.180/0001-96

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtx DTVM Ltda

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

0,21% a.a. do PL

TAXA DE GESTÃO

0,99% a.a. do PL

TAXA DE PERFORMANCE

10% sobre o que exceder a variação de 100% do CDI

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\$ 10.551.404

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)

R\$ 8.842.325

QTD DE COTAS EMITIDAS

9.414,39

VALOR DA COTA A MERCADO

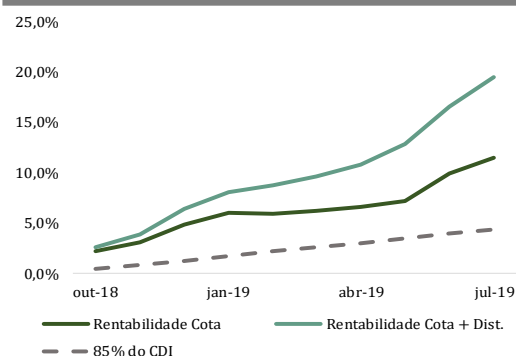
R\$ 1.115,06

Nº DE COTISTAS

68

www.hectarecapital.com.br
 ri@hectarecapital.com.br
 Rua Fidêncio Ramos, 195 – CJ 71
 (11) 2657-4518

Rentabilidade do Fundo vs. CDI



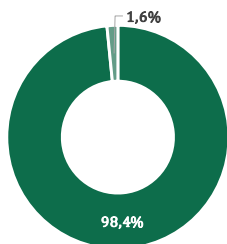
Ativos em Carteira

Ativo	Projeto	Código Ativo	Lastro	Segmento	Status	Vencimento	Duration em anos	Indexador	Taxa de Juros ⁽¹⁾	Periodicidade dos Pagamentos	Valor de Mercado	Concentração	Estado
CRI	RR	18B0898872	Residencial	Incorporação	Adimplente	21/03/2022	1,1	IGP-M	14,00% a.a.	Mensal	R\$ 511.340	4,81%	Piauí
CRI	Olimpia	17K0167472	Residencial	Multipropriedade	Adimplente	20/12/2022	1,2	IGP-M	15,00% a.a.	Mensal	R\$ 519.879	4,89%	São Paulo
CRI	Valle do Açaf	16K0862724	Residencial	Loteamento	Adimplente	20/11/2026	3,3	IPCA	12,00% a.a.	Mensal	R\$ 667.622	6,27%	Maranhão
CRI	Porto Seguro	17I0174575	Residencial	Multipropriedade	Adimplente	20/03/2025	2,5	IGP-M	15,55% a.a.	Mensal	R\$ 1.618.033	15,21%	Bahia
CRI	THCM II	18C0852954	Residencial	Loteamento	Adimplente	20/08/2026	2,5	IPCA	11,50% a.a.	Mensal	R\$ 1.152.689	10,83%	São Paulo
CRI	Gramado Parks	18K1268843	Residencial	Multipropriedade	Adimplente	20/03/2023	0,0	IPCA	12,00% a.a.	Mensal	R\$ 1.627.928	15,30%	Rio Grande do Sul
CRI	Gramado Parks	18K1268857	Residencial	Multipropriedade	Adimplente	15/05/2025	1,2	IGP-M	17,35% a.a.	Mensal	R\$ 151.617	1,42%	Rio Grande do Sul
CRI	Grupo CEM	19C0339202	Residencial	Loteamento	Adimplente	10/10/2033	9,1	IGP-M	11,27% a.a.	Mensal	R\$ 3.321.844	31,22%	Goias/São Paulo
CRI	Golden Gramado	18C0842525	Residencial	Multipropriedade	Adimplente	15/05/2025	2,3	IGP-M	15,00% a.a.	Mensal	R\$ 901.218	8,47%	Rio Grande do Sul
Caixa	Caixa			Outros			0	CDI			R\$ 167.726	1,58%	

(1) Taxa indicada refere-se à taxa de aquisição dos ativos

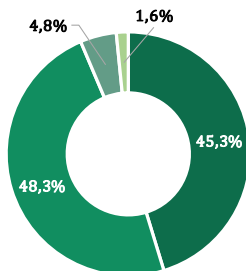
Estratégia de Investimento e Alocação

Alocação por Ativo



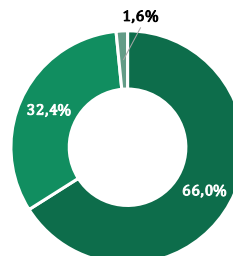
■ CRI ■ Caixa

Alocação por Segmento



■ Multipropriedade ■ Loteamento ■ Incorporação ■ Outros

Alocação por Indexador

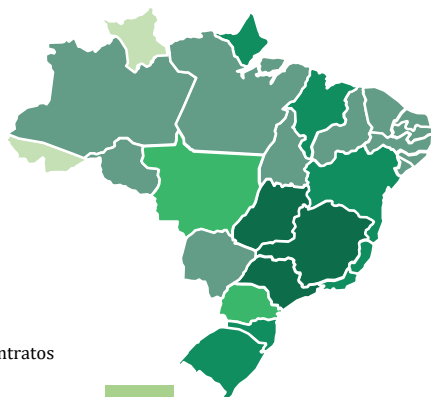


■ IGP-M ■ IPCA ■ CDI

A estratégia de alocação do Hectare CE FII busca a diversificação dos ativos em relação ao seu tipo, segmento e indexador. Preferencialmente, buscamos investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários indexados à inflação e com lastro pulverizado ligados à projetos de 1ª e 2ª moradia.

O Fundo encerrou o mês com 3% em Caixa devido ao recebimento de amortização e juros da carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários e aquisição do CRI Grupo Cem. Esse valor será utilizado para pagamento de despesas no início do próximo e mês e como colchão de liquidez para compra de novos papéis que o time de Gestão está analisando no mercado.

Dispersão Geográfica do Lastro das Operações

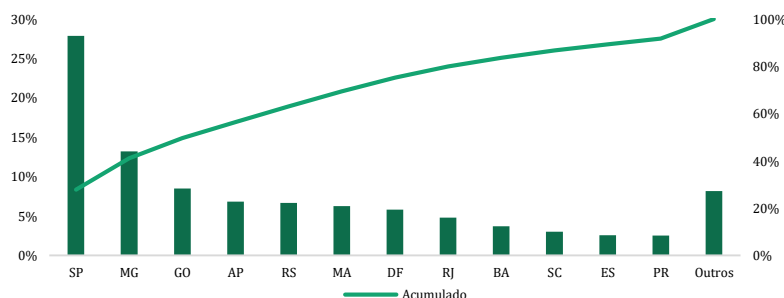


Número de Contratos Ativos

1-100
101-500
501-1000
1001-5000
5001-15000

O Hectare CE FII tem como foco principal investir em ativos para financiamento de projetos imobiliários ao redor do Brasil, sem uma preferência por alguma região específica. Acreditamos na mitigação de riscos através da diversificação geográfica e de ativos do portfólio.

Além da diversificação geográfica, seguimos uma metodologia proprietária para análise dos fundamentos dos projetos, que considera, dentre outras variáveis i) Governança, Histórico e Grau de profissionalização da companhia, ii) Produto adequado, com diferencial competitivo e demanda comprovada, iii) Aprovações legais e cumprimento de regras de *Compliance*, atestados por diligência jurídica independente, iv) Níveis de Garantia e fundamentos sólidos na análise de viabilidade financeira.



Descrição dos Ativos

CRI Golden Gramado

Integralização	23/03/2018
Vencimento	15/05/2025
Remuneração	IGP-M + 15,00% a.a
Saldo Investido	R\$ 901.218
Duration (anos)	2,3
Rating	BB em jun/18



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do resort Golden Laghetto, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; iv. Fundo de Reserva com valor fixo de 3x a 1ª parcela de pagamento (PMT) dos CRI; v. Fundo de obra; vi. Hipoteca do Empreendimento; e vii. Fundo hipotecário. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

Atualmente, o empreendimento está com 93,1% das frações vendidas e 36,5% das obras concluídas. A inadimplência acumulada é de 1,1%. As razões de garantias e demais obrigações contratuais estão devidamente atendidas.

CRI RR - Sênior

Integralização	09/03/2018
Vencimento	21/03/2022
Remuneração	IGP-M + 14,00% a.a.
Saldo Investido	R\$ 511.340
Duration (anos)	1,1
Rating	A em abr/18



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades do condomínio Solaris Sul, localizado em Teresina - PI. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança e coobrigação das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária do imóvel/empreendimento; iv. Alienação Fiduciária de imóvel/garantia; v. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI; e vi. Seguro contra danos físico do imóvel. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 125% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

Atualmente, o empreendimento está com 99,5% das unidades vendidas e 100% das obras concluídas. A inadimplência acumulada é de 5,4%. As razões de garantias e demais obrigações contratuais estão devidamente atendidas.

CRI Valle do Açai - Sênior

Integralização	16/11/2016
Vencimento	20/11/2026
Remuneração	IPCA + 12,00% a.a
Saldo Investido	R\$ 667.622
Duration (anos)	3,3
Rating	A- jan/18



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes dos empreendimento Valle do Açai Residencial, localizado em Açailândia - MA. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Aval das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas da SPE; e iv. Fundo de Reserva no valor do próximo pagamento (PMT) dos CRI. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 140% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

Atualmente, o empreendimento está com 86,9% das unidades vendidas e 100% das obras concluídas. A inadimplência acumulada é de 2,2%. As razões de garantias e demais obrigações contratuais estão devidamente atendidas.

CRI Olímpia - Sênior

Integralização	06/08/2018
Vencimento	20/12/2022
Remuneração	IGP-M + 15,00% a.a
Saldo Investido	R\$ 519.879
Duration (anos)	1,2
Rating	B+ em dez/17



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Olimpia Park Resort, localizado em Olímpia - SP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 140% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

Atualmente, o empreendimento está com 96,0% das frações vendidas e 99,1% das obras concluídas. A inadimplência acumulada é de 1,4%. As razões de garantias e demais obrigações contratuais estão devidamente atendidas.

CRI Gramado Parks BV

Integralização	30/11/2018
Vencimento	20/03/2023
Remuneração	IPCA + 12,00% a.a./ IPCA + 17,35% a.a.
Saldo Investido	R\$ 1.779.545
Duration (anos)	1,3
Rating	BBB em jan/19



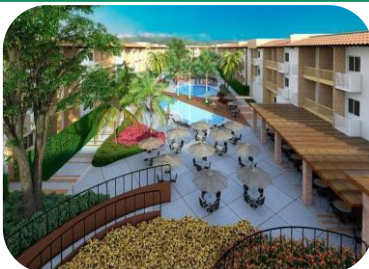
A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Gramado BV Resort, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Aval e coobrigação das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 125% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

Atualmente, o empreendimento está com 93,7% das frações vendidas e 33,6% das obras concluídas. A inadimplência acumulada é de 4,4%. As razões de garantias e demais obrigações contratuais estão devidamente atendidas.

Descrição dos Ativos

CRI Porto Seguro - Sênior

Integralização	01/11/2018
Vencimento	20/03/2025
Remuneração	IGP-M + 15,55% a.a.
Saldo Investido	R\$ 1.618.033
Duration (anos)	2,5
Rating	BB- em fev/18



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Ondas Praia Resort, localizado em Porto Seguro - BA. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 140% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

Atualmente, o empreendimento está com 97,8% das frações vendidas e 47,8% das obras concluídas. A inadimplência acumulada é de 2,3%. As razões de garantias e demais obrigações contratuais estão devidamente atendidas.

CRI Grupo Cem - Sênior

Integralização	23/03/2019
Vencimento	10/10/2033
Remuneração	IGP-M + 11,27% a.a.
Saldo Investido	R\$ 3.321.844
Duration (anos)	9,1
Rating	-



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de 23 loteamentos realizados e não realizado do Grupo Cem. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 140% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

CRI THCM - Subordinado

Integralização	06/04/2018
Vencimento	20/08/2026
Remuneração	IPCA + 11,50% a.a.
Saldo Investido	R\$ 3.321.844
Duration (anos)	2,5
Rating	BBB- em jul/18



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes dos empreendimentos Terrazul BA, Terrazul SM e Jardim Treviso, localizados em Pirassununga e Santa Bárbara d'Oeste - SP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de SPEs; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

Atualmente, o empreendimento está com 98,4% das unidades vendidas e 100% das obras concluídas. A inadimplência acumulada é de 2,2%. As razões de garantias e demais obrigações contratuais estão devidamente atendidas.