

HECTARE CE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ sob o nº 30.248.180/0001-96

PERFIL DO FUNDO (29 de janeiro de 2020)

Código de Negociação	HCTR11	Código ISIN	BRHCTRCTF003
Local de Atendimento aos Cotistas	São Paulo - SP	Jornal para publicações legais	Diário Oficial de São Paulo / Valor Econômico
Data da Constituição do Fundo	20/09/2018	Patrimônio Inicial (R\$)	R\$121.256.765,06
Quantidade de cotas inicialmente emitidas	1.072.061	Valor inicial da cota (R\$)	R\$ 117,83
Data do registro na CVM	20/09/2018	Código CVM	0318050
Administradora	Diretor Responsável		
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA , instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.	MARCOS WANDERLEY PEREIRA , brasileiro, casado, economista, portador do C.I.R.G sob o nº 21.189-3 CORECON/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 014.255.637-83, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000. E-MAIL: mw@vortex.com.br TELEFONE/FAX: (11) 3030-7177;		

Características do Fundo

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**"), estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento (conforme abaixo definido).

A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral da Administradora, em 8 de março de 2018, registrado perante o 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.150.536, em 12 de março de 2018, e posteriormente, o regulamento do Fundo foi alterado e consolidado da seguinte forma (a) mediante ato particular da Administradora, independentemente de realização de Assembleia, em 18 de setembro de 2018, o qual se encontra registrado no 10º Oficial de Registro de

Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.165.016, de 20 de setembro de 2018; (b) mediante Assembleia Geral Ordinária de cotistas, em 28 de novembro de 2018, o qual se encontra registrado no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.170.308, de 10 de dezembro de 2018; (c) mediante Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, em 21 de maio de 2019, o qual se encontra registrado no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.181.733, de 30 de maio de 2019; e (d) mediante Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, em 30 de agosto de 2019, a qual se encontra registrada no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.188.974, de 10 de setembro de 2019 (“Regulamento”).

Objetivo e Política de Investimento do Fundo

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida neste Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos seguintes Ativos Imobiliários: os CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e, complementarmente, os seguintes ativos: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e (vi) Ativos Extraordinários (os investimentos em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os CRI, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos CRI, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos CRI).

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

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

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes Ativos de Liquidez: a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; b) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; c) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; d) derivativos, excetuadas as vendas a descoberto, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa somente serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento, conforme aplicável, de ativos que componham o patrimônio do Fundo; e c) investimentos em novos Ativos Imobiliários; e d) Pagamento de dividendos aos cotistas.

Diante das características da política de investimentos do Fundo prevista no Regulamento, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555 conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Competirá ao Gestor opinar e indicar sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento, devendo a

Administradora, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, conforme o caso.

Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, nos termos do Regulamento.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da Administradora e do Gestor: (i) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez; (ii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo; (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e (iv) realizar operações classificadas como *day trade*.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Imobiliários, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor (conforme abaixo definido) previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo. Observados os requisitos acima, para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários. Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM 555, nos termos do § 5º do art. 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, poderá ser convocada uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira. Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo em relação a um único Ativo Imobiliário pelo Fundo.

Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez serão realizados diretamente pelo Gestor, nos termos do Regulamento.

De acordo com o disposto no Regulamento, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter Ativos Extraordinários em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Da Política de Distribuição de Resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável ("**Lucros Semestrais**"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a data de pagamento, que deverá ser até o 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota. Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima ostilulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora das cotas. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto

decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor