

**Hectare CE - Fundo de Investimento
Imobiliário**

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Demonstrações Contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

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.

Principais assuntos de auditoria

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.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”). Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Visando abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos; (ii) avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações; (iii) recálculo do valor justo com base em dados obtidos de mercado, tais como preços, indexadores e premissas disponibilizadas pela Administradora; (iv) análise dos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis dos patrimônios separados das emissões dos certificados de recebíveis imobiliários, disponíveis nos sites das correspondentes securitizadoras; e (v) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos procedimentos descritos anteriormente, consideramos que a propriedade e valorização dos investimentos estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações contábeis.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários 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 de o 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.

Responsabilidades 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.

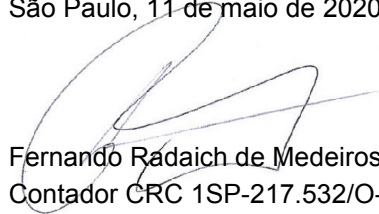
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 obtemos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 11 de maio de 2020.



Fernando Radaich de Medeiros
Contador CRC 1SP-217.532/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇOS PATRIMONIAIS**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018***(Valores em milhares de reais)*

ATIVO	Em 31.12.2019	% do PL	Em 31.12.2018	% do PL
Ativo circulante	122.080	100,33	10.099	8,29
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	19.840	16,31	461	0,37
Caixa e equivalentes de caixa				
Disponibilidades	480	0,40	5	0,00
Títulos e valores mobiliários				
Cotas de fundos				
Fundos de investimento renda fixa (nota 4)	19.360	15,91	456	0,37
Ativos financeiros de natureza imobiliária	102.240	84,02	9.638	7,92
Títulos e valores mobiliários				
Certificados de recebíveis imobiliários (nota 5)	102.240	84,02	9.638	7,92
TOTAL DO ATIVO	122.080	100,33	10.099	8,29
PASSIVO	Em 31.12.2019	% do PL	Em 31.12.2018	% do PL
Passivo circulante	399	0,33	81	0,06
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	399	0,33	81	0,06
Taxa de administração e gestão a pagar	78	0,06	11	0,01
Taxa de performance a pagar	155	0,13	60	0,05
Taxa de controladoria	10	0,01	5	0,00
Auditoria a pagar	19	0,02	-	0,00
Escrituração a pagar	2	0,00	2	0,00
Outras despesas a pagar	0	0,00	3	0,00
Dividendos a pagar	135	0,11	-	0,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	121.681	100,00	10.018	8,23
Cotas integralizadas	119.374	98,10	9.700	7,97
Reserva de lucros	2.307	1,90	318	0,26
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	122.080	100,33	10.099	8,29

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO/PERÍODO

	2019	02.10 a 31.12.2018
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	97	4
Resultado com cotas de fundos	97	4
Ativos financeiros de natureza imobiliária	4.929	448
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	4.929	448
Outras receitas/despesas	(774)	(134)
Auditoria e custódia	(67)	(8)
Despesa de taxa de administração e gestão	(308)	(32)
Despesa de taxa de performance	(216)	(60)
Despesa de taxa de controladoria	(50)	(15)
Taxa de fiscalização CVM	(8)	(1)
Despesas do sistema financeiro	(87)	
Taxa de Escrituração	(24)	(6)
Outras receitas e despesas	(14)	(12)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO	4.252	318

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO*Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018*

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de Lucros</u>	<u>Resultado</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas no período	9.700	-	-	9.700
Resultado do período	-	-	318	318
<u>Destinações</u>				
Reserva para integridade do patrimônio líquido	-	318	(318)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>9.700</u>	<u>318</u>	<u>-</u>	<u>10.018</u>
Integralização de cotas no exercício	109.998	-	-	109.998
(-) Gastos com emissão de cotas	(228)	-	-	(228)
Amortização de cotas no exercício	(96)	-	-	(96)
Resultado do exercício	-	-	4.252	4.252
<u>Destinações</u>				
Reserva para integridade do patrimônio líquido	-	1.989	(1.989)	-
Dividendos	-	-	(2.263)	(2.263)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>119.374</u>	<u>2.307</u>	<u>-</u>	<u>121.681</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO*Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018*

	2019	02.10 a 31.12.2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	4.252	318
Variação de ativos		
Fundos de investimento renda fixa	(18.904)	(456)
Variação de passivos		
Taxa de administração e gestão a pagar	67	11
Taxa de performance a pagar	95	60
Taxa de controladoria	5	5
Auditoria a pagar	19	-
Escrituração a pagar	-	2
Outras despesas a pagar	(3)	3
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(14.469)</u>	<u>(57)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Certificados de recebíveis imobiliários	(92.602)	(9.638)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(92.602)</u>	<u>(9.638)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	109.770	9.700
Amortização de cotas no exercício	(96)	-
Dividendos distribuídos	(2.128)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>107.546</u>	<u>9.700</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>475</u>	<u>5</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período/exercício	5	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período/exercício	<u>480</u>	<u>5</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>475</u>	<u>5</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas operações em 2 de outubro de 2018.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, preponderantemente por meio de investimentos em ativos imobiliários. O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% investido em demais ativos imobiliários.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em ativos imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos ativos de liquidez.

O Fundo é destinado aos investidores em geral e possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administração 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 conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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 pela Instrução no 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos 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 cotas de fundos”.

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de renda e/ou apreciação de capital no longo prazo, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

31 de dezembro de 2019

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Devant Solidus Cash Fundo de Investimento RF CP	720.421	967
Bradesco Empresas FIC FI RF Referenciado DI Federal	3.281.328	18.393
	4.001.749	19.360

31 de dezembro de 2018

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
TG Solidus Cash Fundo de Investimento Renda Fixa	358.331	456

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

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Certificado de recebível imobiliário – CRI

Em 31.12.2019

Código	Projeto	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
16K0862724_2	Valle do Açaf Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	Forte Securitizadora S.A.	19ª	20/11/2026	IPCA + 12%	brA-	1;2;3;5;6;8;9	4	321
16K0862724_3	Valle do Açaf Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	Forte Securitizadora S.A.	19ª	20/11/2026	IPCA + 12%	brA-	1;2;3;5;6;8;9	4	320
17I01745752Z	SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imob. S.A.	Forte Securitizadora S.A.	54ª	20/03/2025	IGP-M+15,55%	brBB+	1;2;3;5;6	1.650	1.555
17I0174582_4	SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imob. S.A.	Forte Securitizadora S.A.	55ª	20/03/2025	IGP-M+19,00%	brBB-	1;2;3;5;6	3.000	2.810
17I0174586_2	SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imob. S.A.	Forte Securitizadora S.A.	57ª	20/03/2025	IGP-M+19,00%	brBB-	1;2;3;5;6	5.050	4.864
17K0167472	SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imob. S.A.	Forte Securitizadora S.A.	100ª	20/12/2022	IPCA + 15%	brBBB+	1;2;3;5;6	800	396
17K0225759	Cemara Loteamentos	Forte Securitizadora S.A.	77ª	20/09/2032	IPCA + 14%	brB+	1;2;3;4;5;6;7	4.320	4.688
18B0898872_4	RR Construções	Forte Securitizadora S.A.	106ª	21/03/2022	IGP-M + 14%	A	1;2;3;4;6	766	404
18C0842525Z	Golden Gramado Resort	Forte Securitizadora S.A.	141ª	15/03/2025	IGP-M + 15%	brBBB	1;2;4;5;6	904	839
18C0842525_3	Golden Gramado Resort	Forte Securitizadora S.A.	142ª	15/05/2025	IGP-M + 15%	brBBB	1;2;4;5;6	2.633	2.581
18C0842590_2	Laguna Resort Residence	Forte Securitizadora S.A.	157ª	20/08/2023	IGP-M + 24%	N/A	1;2;3;5;6	1.600	1.290
18C0843729_1	Laguna Resort Residence	Forte Securitizadora S.A.	160ª	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	1.365	1.270
18C0843729_4	Laguna Resort Residence	Forte Securitizadora S.A.	160ª	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	629	585
18C0843738_1	Laguna Resort Residence	Forte Securitizadora S.A.	162ª	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	1.000	916
18C0843738_2	Laguna Resort Residence	Forte Securitizadora S.A.	162ª	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	506	464
18C0843842	Laguna Resort Residence	Forte Securitizadora S.A.	164ª	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	2.000	1.873
18C0843997	Laguna Resort Residence	Forte Securitizadora S.A.	166ª	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	2.500	2.341
18C0843997_1	Laguna Resort Residence	Forte Securitizadora S.A.	166ª	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	500	468
18C0843998	Laguna Resort Residence	Forte Securitizadora S.A.	167ª	20/08/2023	IGP-M + 16%	N/A	1;2;3;5;6	3.000	3.013
18C0852954_4	THCM Desenvolvendo Cidades	Forte Securitizadora S.A.	149ª	20/08/2026	IPCA + 11,50%	brBBB-	1;3;5;6	1.365	1.060
18C0852954_6	THCM Desenvolvendo Cidades	Forte Securitizadora S.A.	149ª	20/08/2026	IPCA + 11,50%	brBBB-	1;3;5;6	828	650
18C0852955_2	THCM Desenvolvendo Cidades	Forte Securitizadora S.A.	150ª	20/08/2026	IPCA + 11,50%	brBBB-	1;3;5;6	444	359
18C0852956	THCM Desenvolvendo Cidades	Forte Securitizadora S.A.	151ª	20/08/2026	IPCA + 11,50%	brBBB-	1;3;5;6	560	444
18I0614270_1	Pôr do Sol Urbanizações	Forte Securitizadora S.A.	195ª	20/05/2027	IGP-M + 11%	brBB-	1;3;4;6	1.890	1.556
18K1268843	Gramado Parks	Forte Securitizadora S.A.	197ª	20/03/2023	IPCA 12%	brBBB-	1;3;4;7	2.000	1.251
18K1268857	Gramado Parks	Forte Securitizadora S.A.	200ª	20/03/2023	IPCA 17,35%	brBB	1;3;4;7	182	102
18K1268857_2	Gramado Parks	Forte Securitizadora S.A.	200ª	20/03/2023	IPCA 17,35%	brBB	1;3;4;7	2.025	1.204
18K1268857_3	Gramado Parks	Forte Securitizadora S.A.	200ª	20/03/2023	IPCA 17,35%	brBB	1;3;4;7	768	492
18K1268860	Gramado Parks	Forte Securitizadora S.A.	202ª	20/03/2023	IPCA 17,35%	brBB	1;3;4;7	6.500	6.509
18K1268861	Gramado Parks	Forte Securitizadora S.A.	203ª	20/03/2023	IPCA 12%	brBBB-	1;3;4;7	2.375	2.062
19C0339202	CCG . Empreendimento Imob. Ltda	CIBRASEC Cia. Brasileira de Sec.	305ª	10/10/2033	IGP-M + 11,28%	N/A	1;3;4;5;7	890	956
19C0339202_2	CCG . Empreendimento Imob. Ltda	CIBRASEC Cia. Brasileira de Sec.	305ª	10/10/2033	IGP-M + 11,28%	N/A	1;3;4;5;7	2.068	2.257
19D0516266_3	Gramado TR	Forte Securitizadora S.A.	208ª	20/04/2024	IPCA + 17,35%	brBB+	1;2;3;5	1.000	898
19D0516266_5	Gramado TR	Forte Securitizadora S.A.	208ª	20/04/2024	IPCA + 17,35%	brBB+	1;2;3;5	1.000	899
19D0516266_1	Gramado TR	Forte Securitizadora S.A.	208ª	20/04/2024	IPCA + 17,35%	brBB+	1;2;3;5	700	569
19D0516270_1	Gramado Termas	Forte Securitizadora S.A.	212ª	20/04/2024	IPCA + 11,00%	brBBB+	1;2;3;5	500	402
19D0516273_1	Gramado Termas	Forte Securitizadora S.A.	214ª	20/04/2024	IPCA + 17,35%	brBB+	1;2;3;5	5.000	4.067
19D1329451	A&C Lima	Forte Securitizadora S.A.	219ª	20/11/2026	IGP-M + 16,00%	N/A	1;2;3;5;6	1.200	1.175
19G0290840	Thermas Water Park	Forte Securitizadora S.A.	241ª	20/09/2026	IGP-M + 12%	N/A	1;2;4;5;6	3.000	3.012
19G0340117	Resort do Lago	Forte Securitizadora S.A.	254ª	20/06/2027	IGP-M + 12%	brBB-	1;2;3;4;5;6	3.350	3.414
19I0300025_3	Hot Beach Olímpia	Forte Securitizadora S.A.	287ª	20/05/2025	IGP-M + 12,40%	brBB+	1;2;3;4;5;6	3.000	3.102
19I0300025_C	Hot Beach Olímpia	Forte Securitizadora S.A.	287ª	20/05/2025	IGP-M + 12,40%	brBB+	1;2;3;4;5;6	2.000	2.068
19I0300300_1	Solar Pedra da Ilha	Forte Securitizadora S.A.	284ª	20/09/2024	IPCA + 18,01%	brBB-	1;2;3;5;6	3.400	3.423
19I0713614	Encontro das águas	Forte Securitizadora S.A.	301ª	20/09/2027	IGP-M + 10,00%	N/A	1;2;3;4;5	3.000	3.006
19I0713623_1	Quatto Empreendimentos	Forte Securitizadora S.A.	298ª	20/11/2029	INPC + 18,80%	brBB+	1;2;3;4;5;6	2.000	2.008
19I0713624_1	Quatto Empreendimentos	Forte Securitizadora S.A.	300ª	20/11/2029	INPC + 18,80%	brBB+	1;2;3;4;5;6	400	402
19K0189288_1	Gramado Buona Vitta Resort	Forte Securitizadora S.A.	311ª	20/05/2025	IGP-M + 9,50%	N/A	1;2;5;6	6.000	6.063
19K0189468_1	Gramado Buona Vitta Resort	Forte Securitizadora S.A.	312ª	20/05/2025	IGP-M + 14,23%	N/A	1;2;5;6	3.000	3.051
19K0203360_1	Gramado Buona Vitta Resort	Forte Securitizadora S.A.	313ª	20/05/2025	IGP-M + 20,10%	N/A	1;2;5;6	2.000	2.045
19K0203360_2	Gramado Buona Vitta Resort	Forte Securitizadora S.A.	313ª	20/05/2025	IGP-M + 20,10%	N/A	1;2;5;6	2.688	2.745
19L0000001	Praias do Lago Eco Resort	Forte Securitizadora S.A.	280ª	20/11/2025	IGP-M + 12,00%	brB+	1;2;4;5;6	1.057	1.051
19L0000001_1	Praias do Lago Eco Resort	Forte Securitizadora S.A.	280ª	20/11/2025	IGP-M + 12,00%	brB+	1;2;4;5;6	1.000	988
19L0000001_3	Praias do Lago Eco Resort	Forte Securitizadora S.A.	280ª	20/11/2025	IGP-M + 12,00%	brB+	1;2;4;5;6	8.000	7.953

102.240

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31.12.2018

Código	Projeto	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
18C0842519	Golden Gramado Resort	Forte Securitizadora S.A.	140ª	15/05/2025	IGPM + 15%	brBB(sf)	1;2;4;5;6	2.000	2.016
16K0862724 2	SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imob. S.A.	Forte Securitizadora S.A.	19ª	20/11/2026	IPCA + 12%	brA-	1;2;3;5;6;8;9	8	679
17I0174575	SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imob. S.A.	Forte Securitizadora S.A.	54ª	20/03/2025	IGP-M+15,55%	brBB+	1;2;3;5;6	1.650	1.652
17K0167472	SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imob. S.A.	Forte Securitizadora S.A.	100ª	20/12/2022	IPCA + 15%	brBBB+	1;2;3;5;6	800	674
18B0898872	RR Construções	Forte Securitizadora S.A.	106ª	21/03/2022	IGP-M + 14%	A	1;2;3;4;6	766	651
18C0852954	THCM Desenvolvendo Cidades	Forte Securitizadora S.A.	149ª	20/08/2026	IPCA + 11,50%	brBBB-	1;3;5;6	2.193	1.982
18K1268843	Gramado Parks	Forte Securitizadora S.A.	197ª	20/03/2023	IPCA 12%	brBBB-	1;3;4;7	2.000	1.984
									9.638

Garantias nos termos das tabelas acima:

1. Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
2. Coobrigação;
3. Fundo de Reserva;
4. Alienação Fiduciária dos imóveis;
5. Alienação Fiduciária de cotas ou ações de SPE;
6. Fiança;
7. Aval;
8. Subordinação;
9. Hipoteca.

Não foi identificada inadimplência nos fluxos de recebimento das CRIs. Sendo assim não foram constituídas provisões para perdas no período.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), 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.

A movimentação dos CRI's durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 pode ser assim demonstrada:

Saldo inicial	9.638
Aquisições	106.472
Rendas	4.929
Amortizações/rendimentos recebidos	(7.837)
Vendas	(10.962)
Saldo final	102.240

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou aos fundos investidos. O Fundo ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

7 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

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

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
De 02.10 a 31.12.2018	6,41%	5.553
De 01.01 a 31.12.2019	6,67%	26.272

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

9 Encargos do Fundo

a. Taxa de administração, gestão e controladoria

O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão e controladoria de ativos a passivo, nos termos deste Regulamento a em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente ao somatório de (i) valor fixo de R\$1.200,00 (um mil a duzentos reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, e será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo ("Taxa Banco Liquidante"), (ii) valor fixo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, a será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do Escriturador ("Taxa de Escrituração"); a (iii) 1,20% (um inteiro virgula vinte centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, que será composta da Taxa de Administração Específica a da Taxa de Gestão (Taxa de Administração Específica, Taxa de Gestão, Taxa Banco Liquidante a Taxa de Escriturador, adiante denominados, em conjunto, a "Taxa de Administração"), da seguinte forma:

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,06% (seis centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Administração Específica"), observado o pagamento mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil a base de 1/252 (um inteiro a duzentos e cinquenta a dois avos); 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 (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Adicionalmente, o Administrador será remunerado pela sua participação em assembleias gerais/reuniões, no valor equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora/homem.
- Taxa de Gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 0,99% (noventa e nove centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Gestão"), calculada e provisionada todo Dia Útil a base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos); 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 rotas 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 (quinto) 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.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Taxa de Controladoria: Pelos serviços de controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Controlador a remuneração anual de 0,15% (quinze centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Controladoria"), observado o pagamento mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), que será corrido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil a base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos); 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 par 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 Controladoria 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.

Em 31 de dezembro de 2019 as despesas com taxa de administração, gestão e controladoria foram de R\$ 358 (Em 31 de dezembro de 2018 as despesas foram de R\$47).

b. Taxa de performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Em 31 de dezembro de 2019 as despesas com taxa de performance foram de R\$ 216 (R\$ 60 em 2018).

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10 Alterações estatutárias

Em 21 de maio de 2019 foi deliberado em Ata de Assembleia Geral de Cotistas os seguintes assuntos: i) autorização a ser passada à Administradora para requerer listagem do Fundo na B3 S.A e a admissão à negociação de suas Cotas em ambiente de bolsa de valores; ii) a autorização para elaboração e divulgação do Prospecto do Fundo nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476; iii) a dissolução do Comitê de Investimentos do Fundo; iv) a alteração da Taxa de Gestão do Fundo; v) a alteração da taxa de performance; vi) estabelecer procedimentos de cobrança da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, de acordo com o Patrimônio Líquido do Fundo; vii) a política da emissão de novas cotas; viii) a possibilidade de voto por procuração em Assembleia Geral de Cotistas; e ix) a alteração do Regulamento do Fundo e sua consolidação.

Em 30 de agosto de 2019 foi deliberado em Ata de Assembleia Geral de Cotistas os seguintes assuntos: i) aprovação da proposta de desdobramento de Cotas do Fundo; ii) alteração da redação do regulamento referente a taxa de performance; iii) alteração do Regulamento do Fundo, referente às datas de apuração e distribuição de dividendos; iv) alteração do Regulamento do Fundo, referente a definição do valor das cotas para as novas emissões de cotas do Fundo; e v) alteração do Regulamento do Fundo, referente a definição da política de investimento

11 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

A primeira emissão de cotas foi realizada em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09, representada por uma série de 3.000 cotas totalizando R\$ 3.000 que foram subscritas e integralizadas em 2 de outubro de 2018 e outra série de 6.414 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$ 6.700.

No período de 20 de agosto a 18 de outubro de 2019, foi realizada uma segunda emissão de cotas, perfazendo um total de 36.096 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$ 39.998 com custo sobre a emissão de R\$ 142.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de setembro de 2019 ocorreu desdobramento de cotas na razão de 10 novas cotas para cada 1 cota integralizada, as emissões apresentadas acima já consideram os efeitos dos desdobramentos. Dessa forma, as cotas subscritas e integralizadas até essa data sofreram a seguinte transformação:

	Quantidade original	Desdobramento	Quantidade após desdobramento
Cotas subscritas e integralizadas até 31/12/2018	9.414	X 10	94.144
Cotas subscritas e integralizadas da 2ª emissão	36.096	X 10	360.960

No período de 13 de dezembro a 20 de dezembro de 2019, foi realizada a terceira emissão de cotas, perfazendo um total de 616.958 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$ 70.000 com custo sobre a emissão de R\$ 86.

Em 31 de dezembro de 2019, a composição de cotas do Fundo está assim distribuída:

Emissão	Quantidade integralizada total	Preço na emissão	Demais Cotistas	Quantidade integralizada na B3
1ª emissão	94.144	103,43	2.929	91.215
2ª emissão	360.960	110,81	31.990	328.970
3ª emissão	616.958	113,46	17.774	599.184
Total	1.072.062		52.695	1.019.367

A administradora fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela gestora, a emitir novas cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição dos ativos imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geral dos cotistas e alteração no Regulamento.

b. Amortizações e resgates de cotas

Não é permitido o resgate das cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Durante o mês de julho de 2019, foram realizadas amortizações em um montante total de R\$ 96 mil.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c. Negociação das cotas em mercado secundário

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo código HCTR11, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2019 no valor de R\$ 128,08.

12 Legislação Tributária

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

13 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14 Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos 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 e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2019
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	5.026
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(774)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	4.252
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(2.053)
(+) Despesas apuradas no exercício atual e não pagas	264
(-) Despesas apuradas no exercício anterior e pagas no exercício atual	(81)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	2.382
Dividendos provisionados/distribuídos no exercício	2.263
% de distribuição sobre o lucro caixa	95,00%

15 Política de divulgação de informações

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

i – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ii- trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas do item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39II da Instrução nº472/08;

iii- até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final se houver;

iv – até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

- a) Demonstração dos fluxos de caixa do período
- b) O relatório do administrador, nos termos do 2º Artigo 39 da Instrução CVM nº472/08;

v- anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) As demonstrações financeiras;
- b) O parecer do Auditor Independente; e
- c) Relatório do Administrador, na forma do Anexo-39V da Instrução CVM nº472/08.

iv- anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

v- até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

vi- no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 2 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes S/S relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18 Eventos subsequentes

Em 06 de abril de 2020 o Fundo anunciou o encerramento da 4ª emissão de cotas onde foram subscritas e integralizadas 851.785 (oitocentos e cinquenta e uma mil, setecentas e oitenta e cinco) Novas Cotas, perfazendo o montante total colocado de R\$ 100.365.826 (cem milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e vinte seis reais).

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

19 Diretor e Contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

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

* * *