

Hectare Real Estate FIF

Material de divulgação - Dezembro 2025

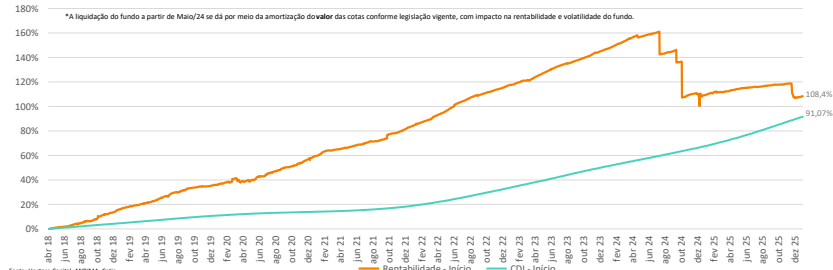


Rentabilidade Histórica* (%)

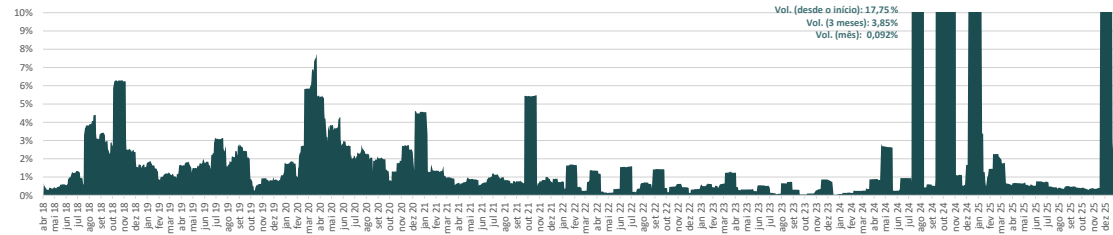
		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Acum.
2025	Fundo	1,2%	0,0%	0,4%	0,8%	0,4%	0,3%	0,1%	0,5%	0,3%	0,3%	-5,0%	0,4%	-0,4%	108,4%
	CDI	1,0%	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%	1,1%	1,3%	1,2%	1,2%	1,3%	1,1%	1,2%	14,3%	91,7%
	% CDI	114,6%	0,0%	46,7%	75,0%	35,6%	31,8%	10,6%	39,7%	23,5%	24,6%	-47,4,2%	29,0%	-3,0%	118,2%
2024	Fundo	1,3%	1,1%	1,2%	0,3%	0,8%	0,5%	-6,5%	0,7%	-3,5%	-11,4%	0,6%	-0,7%	-15,3%	109,3%
	CDI	1,0%	0,8%	0,8%	0,9%	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%	0,8%	0,9%	0,8%	0,9%	10,9%	67,7%
	% CDI	132,7%	137,4%	138,9%	36,2%	90,9%	68,7%	-718,7%	82,8%	-418,6%	-1227,5%	72,8%	-74,7%	-141,0%	161,5%
2023	Fundo	0,9%	0,7%	1,2%	1,3%	1,4%	1,3%	0,9%	0,8%	1,0%	1,1%	1,1%	1,0%	13,5%	147,2%
	CDI	1,1%	0,9%	1,2%	0,9%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%	13,0%	51,2%
	% CDI	79,1%	72,0%	102,7%	146,2%	125,9%	124,1%	86,4%	74,4%	97,8%	113,0%	116,7%	109,8%	103,7%	287,3%
2022	Fundo	1,3%	1,2%	2,0%	1,5%	2,1%	2,0%	1,4%	0,9%	1,2%	1,0%	0,8%	1,2%	18,0%	117,7%
	CDI	0,7%	0,7%	0,9%	0,8%	1,0%	1,0%	1,0%	1,2%	1,1%	1,0%	1,0%	1,1%	12,4%	33,8%
	% CDI	177,2%	155,1%	215,0%	184,0%	202,7%	194,8%	139,0%	80,8%	108,8%	96,5%	82,9%	108,5%	145,0%	348,7%
2021	Fundo	2,1%	0,5%	0,8%	0,7%	1,1%	1,0%	0,8%	0,7%	2,7%	0,7%	1,6%	1,8%	15,5%	84,5%
	CDI	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%	0,6%	0,8%	4,4%	19,0%
	% CDI	1430,1%	408,8%	378,4%	351,2%	405,6%	325,9%	228,9%	152,2%	617,5%	148,2%	274,9%	227,9%	351,3%	443,9%
2020	Fundo	1,2%	2,0%	-1,2%	0,4%	2,3%	1,1%	1,8%	1,6%	1,1%	1,5%	2,1%	2,0%	17,1%	59,7%
	CDI	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,2%	2,8%	14,0%
	% CDI	328,4%	662,6%	-352,7%	138,6%	958,9%	507,9%	941,3%	1022,8%	714,4%	977,3%	1382,7%	1186,4%	616,6%	426,6%
2019	Fundo	1,9%	0,9%	1,4%	1,4%	2,2%	1,5%	2,0%	1,8%	1,2%	0,6%	0,2%	1,1%	17,4%	36,4%
	CDI	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%	6,0%	10,9%
	% CDI	343,7%	176,6%	290,7%	275,9%	404,0%	320,7%	345,4%	364,3%	250,3%	134,1%	59,6%	307,2%	292,6%	333,0%

Fonte: Hectare Capital, ANBIMA, CVM

Rentabilidade* Acumulada (%)



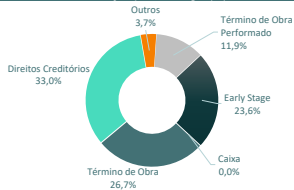
Volatilidade* Anualizada – Desvio Padrão (22 DUs)



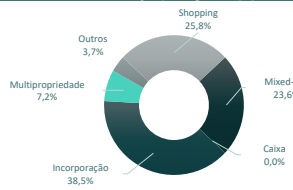
Carteira

Operação	Tipo	Estratégia	Segmento	Índice	Taxa de juros	Valor (R\$ MM)	%	Descritivo
FIC SELETUS	Fundos	FIC SELETUS	FIC SELETUS	N/A	N/A	29,1	36,7%	Fundo de investimento em cotas de fundos de investimento, os quais investem em ativos estruturados e/ou cotas de fundos de investimento.
Spel	CCB	Early Stage	Mixed-use	IPCA	12,68%	15,4	19,4%	CCB Ponte para desenvolvimento de duas Multipropriedades: Pitangui Lagoa Park e Pitangui Beach Resort, em Natal, RN. No momento, em processo de desinvestimento.
Cidade Real	CCB	Término de Obra Perfeito	Incorporação	IPCA	18,16%	9,4	11,9%	CCB com lastro imobiliário para desenvolvimento de um prédio residencial em Rondonópolis, MT. A gestora permanece em diálogo com a incorporadora e interessados na operação, buscando estruturar uma proposta viável para a quitação do crédito.
Contas a Receber: Cidade Real	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3,2	4,0%	A confissão de dívida firmada em nov/24 (~30% do saldo devedor) não foi honrada pelo incorporador.
Haus Garten	CRI	Término de Obra	Incorporação	IPCA	13,00%	10,9	13,7%	CRI com lastro imobiliário para desenvolvimento de dois prédios residenciais em Maringá, PR. Atualmente, um dos projetos obteve o "habite-se" e o outro apresenta 11% de obra executada.
Res. Alibaia Garden Pontal	CCB	Término de Obra	Incorporação	IPCA	12,68%	7,8	9,8%	CCB com lastro imobiliário para desenvolvimento de um prédio residencial em Alibaia, SP. Há 83% de obra realizada conforme última medição. O repasse das unidades deverá ocorrer ao longo de 2026.
Multuso Foz do Iguaçu	CCB	Early Stage	Mixed-use	IPCA	12,68%	3,3	4,2%	CCB Ponte para desenvolvimento de projeto multiuso em Foz do Iguaçu, PR. A cedente está em busca de opções de refinanciamento para quitar a CCB.
Golden Residence	Debênture	Término de Obra	Incorporação	IPCA	18,00%	2,5	3,2%	Debênture com lastro imobiliário para desenvolvimento de um prédio residencial em Santo André, SP. A Gestora está prospectando o mercado secundário para comercialização do crédito.
Caixa	Caixa	Caixa	Caixa	N/A	N/A	0,0	0,0%	N/A

Alocação por estratégia (%)



Alocação por segmento (%)



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 sujeitos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.

www.hectarecapital.com.br | Telefone: + 55 11 2657 4518 | Email: ri@hectarecapital.com.br | R. Rômulo Ramos, 195, cj 71 - Vila Olímpia - São Paulo - SP

OBJETIVO DO FUNDO

O Hectare Real Estate FIF CP é um fundo que busca obter retornos consistentes acima do CDI por meio de investimentos baseados em uma profunda análise fundamentalista de oportunidades de desenvolvimento de projetos no mercado imobiliário brasileiro com alto potencial de retorno e elevados níveis de garantia.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo aplica seus recursos em ativos de crédito privado imobiliário high yield, observando limites de concentração de contraparte e gestão ativa no acompanhamento do grau de alavancagem financeira do projeto e na análise de performance da carteira de recebíveis dos empreendimentos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 78.062.245,46

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 MESES)

R\$ 80.245.711,20

PÚBLICO ALVO

Investidores Qualificados

INÍCIO DO FUNDO

03/04/2018

CNPJ

29.720.571/0001-82

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,60% a.a.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO MÁXIMA

2,50% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder o CDI

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo Multimercado

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Multimercado – Estratégia – Livre

INFORMAÇÕES PARA APLICAÇÃO

Aplicação Adicional Mínima: R\$ 10.000,00

Aplicação Adicional Mínima: R\$ 1.000,00

Horário Limite para Movimentações: 15h00

Dados Bancários: Vortex 310 | Ag. 001 | CC 35-3

INFORMAÇÕES PARA RESGATE

Cota Resgate: D+120

Liquidação Resgate: D+121

Resgate Mínimo: R\$ 5.000,00

Permanência Mínima: R\$ 10.000,00

Tributação: Tributação de Longo Prazo, aplicada a tabela regressiva de IR.

Adicionalmente, haverá cobrança de imposto de Renda semestralmente (Come-cotas).

