

RELATÓRIO GERENCIAL

Julho, 2021

R CAP 1810 FOF FII

HECTARE
CAPITAL



Palavra do Gestor

Prezado investidor,

Com muita satisfação apresentamos o primeiro Relatório Gerencial do R Cap 1810 FoF FII (XBXO11). A primeira oferta do R Cap 1810 é de R\$ 500 milhões, direcionada a investidores profissionais. A captação totaliza até 31/08 R\$ 283 milhões, que foram utilizados para compra de participação do primeiro ativo do fundo.

Sua primeira aquisição foram 34,6% das cotas do FIP Talismã, que possui 90% da participação da SPE Circuito de Compras de São Paulo, detentora do Shopping Centro Popular Nova Feira da Madrugada. O Shopping está em fase final de obras e tem inauguração prevista para Novembro/2021. Este projeto nasceu com intuito de ampliar e modernizar a antiga “Feira da Madrugada”, o maior centro popular de compras das Américas, localizada na região do Brás em São Paulo. Além da construção do shopping, que será o maior e mais moderno da região, haverá a revitalização de todo o seu entorno e a alocação de uma equipe de gestão profissional. O público alvo principal do Brás são varejistas do Brasil inteiro que vem a região para comprar mercadorias e abastecer as suas lojas. Acreditamos que um shopping que melhore a experiência deste público ao trazer conveniência, segurança e praticidade, terá a capacidade de operar com elevada rentabilidade.

Atualmente, o faturamento recorrente provém da venda das Cessões do Direito de Uso (CDU) das lojas (equivalente à “Luvas”). Após a inauguração o empreendimento passará a contar também com as receitas de aluguéis, quiosques, merchandising, transporte circular e estacionamento. Estas serão detalhadas ao passo que os contratos de prestação de serviços estiverem concluídos e públicos.



Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

R\$	jul/21	2021
Resultado Investimentos	19.538,53	19.538,53
Resultado de Equities	0,00	0,00
Resultado de Fundos	0,00	0,00
Resultado de Fundos de Liquidez	19.538,53	19.538,53
Despesas	(197.586,10)	(245.150,21)
Resultado Caixa	(178.047,57)	(225.611,68)
Ajustes Contábeis	0,00	0,00
Equity	0,00	0,00
Fundos	0,00	0,00
Provisões e Diferimentos	(85.524,25)	(85.524,25)
Resultado Contábil	(47.564,11)	(263.571,82)
Distribuição de Rendimentos	0,00	0,00

OBJETIVO DO FUNDO

Proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio da aquisição de cotas de fundos de investimento que invistam em shopping centers em desenvolvimento com abrangência nacional.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo aplica seus recursos prioritariamente em cotas de fundos que invistam em ativos com lastro imobiliário.

MONTANTE CAPTADO (1ª OFERTA)

R\$ 283.000.000

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DO FUNDO

30/06/2021

CNPJ

36.814.809/0001-02

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Monetar DTVM

CUSTODIANTE

Terra Investimentos DTVM

AUDITOR

TBD

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,18% a.a.

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: Renda | Gestão: Ativa

INFORMAÇÕES PARA DIVIDENDOS

Data de elegibilidade do recebimento

Detentor de cotas no fechamento do 5º dia útil anterior, exclusivo, à data de distribuição de rendimento de cada mês.

Data de pagamento

Havendo resultado a ser distribuído aos cotistas, o pagamento deverá ser realizado até o 10º dia útil subsequente ao término do referido período de apuração.

TRIBUTAÇÃO

Pessoa física

Rendimentos distribuídos aos cotistas pessoa física são isentos desde que as seguintes condições sejam simultaneamente atendidas:

- As cotas do fundo sejam negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado;
- O fundo possua, no mínimo, 50 cotistas;
- O cotista seja titular de menos de 10% da totalidade das cotas emitidas e tais cotas lhe confirmem o direito de receber rendimentos inferiores a 10% do total distribuído pelo fundo.

Ganhos de capital em negociação são sempre tributados à alíquota de 20%.

Pessoa jurídica

Rendimentos distribuídos aos cotistas pessoas jurídica e ganhos de capital em negociação são tributados à alíquota de 20%.

LINK PARA DOCUMENTOS DIVULGADOS

Clique aqui: [XBXO <fnet.bmfbovespa.com.br>](https://xbox.fnet.bmfbovespa.com.br)

Contato:

Rua Fidêncio Ramos, 195 – CJ. 71 | (11) 3564-1011



Portfólio

FIP Talismã

Dados ref. Julho/21



Descrição

O FIP Talismã, através da SPE Circuito de Compras São Paulo, adquiriu, em dez/2015, a concessão dos direitos de operação do Shopping Center Popular Nova Feira da Madrugada por 35 anos. Localizado na região do Brás em São Paulo, ao lado da Av. do Estado e atravessado pela Linha Coral da CPTM, o projeto conta com diversos tipos de pontos de venda (PDV) distribuídos em três andares, estacionamento exclusivo e estação de transporte público rodoviário dentro do shopping.

Características

Localização	São Paulo (SP)
Status	Em construção
Área Bruta Locável	43.966 m²
Quantidade de PDVs	5.440
Tamanho Médio do PDVs	8,53 m²
Retorno Alvo Real Estimado	~ 20% a.a.

Obras

Área Total Construída	182.301 m²
Início	Out/2018
Conclusão	Nov/2021
Andamento	83,27%
Etapas Atuais	Fechamento e instalações

PDVs e Estacionamento

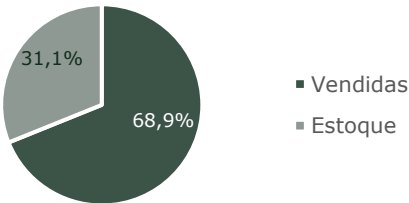
- ✓ 4000 boxes
- ✓ 37 restaurantes
- ✓ 1.264 lojas
- ✓ 19 lojas satélites
- ✓ 124 lojas boulevard
- ✓ 315 vagas de ônibus
- ✓ 73 quiosques
- ✓ 2.400 vagas de carros

Saúde Financeira

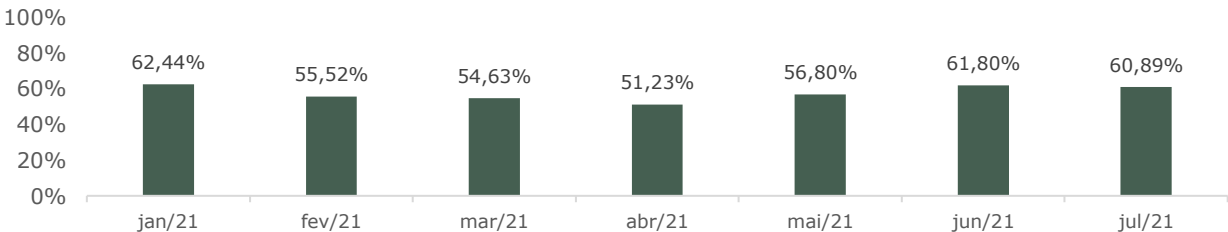
100% da SPE

Capex obra realizado (R\$ MM)	590,29
Dívida Bruta (R\$ MM)	441,88
Taxa de Juros Média da Dívida	10,04%
Contas a Receber CDU (R\$ MM)	75,01

CDU Vendidos



LTV Médio dos Contratos



 Portfólio

Imagens

Perspectiva Externa – Fachada



Lojas Boulevard



Entrada Estacionamento



Perspectiva Interna – Praça de Alimentação e Boxes



Terminal Rodoviário



Localização



— CPTM
— Principais Avenidas