

RELATÓRIO GERENCIAL

Agosto, 2021

R CAP 1810 FOF FII

HECTARE
CAPITAL



Palavra do Gestor

Prezado Investidor,

Em agosto, o Fundo XB XO11 manteve sua carteira monoativa, composta pelo FIP Talismã, cujo ativo é o Shopping Nova Feira da Madrugada.

O empreendimento continua fechado para obras, mas, de acordo com o a equipe de engenharia, segue dentro do cronograma de entrega. Para garantir o prazo estipulado para novembro de 2021, a equipe de gestão do fundo vem acompanhando o andamento da obra. Foram executados, no período, serviços de alvenaria, esquadrias, impermeabilizações, revestimentos, pintura, instalações de dutos, infraestrutura para sistema de detecção e alarme de incêndio, infraestrutura para sistema de som, sistema de BMS, segurança, cabeamento estruturado, instalações elétricas, instalações hidráulicas, esgoto sanitário e drenagem pluvial.

Com a aproximação da abertura das lojas e visando o fluxo maior de vendas do final do ano, os lojistas estão cumprindo com suas obrigações, reduzindo a taxa de inadimplência acumulada pelo segundo mês consecutivo.

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

| | jun/21 | jul/21 | ago/21 | 2021 |
|---|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| Total de receitas | - | 19.539 | 8.583 | 28.121 |
| Receita de Fundos | - | - | - | - |
| Outras Receitas | - | 19.539 | 8.583 | 28.121 |
| Despesas | (47.564) | (197.586) | (96.914) | (342.064) |
| Resultado | (47.564) | (178.048) | (88.331) | (313.943) |
| Reserva de Lucros | (47.564) | (178.048) | (88.331) | (313.943) |
| Distribuição | - | - | - | - |
| Distribuição/cota | - | - | - | - |
| Dividend Yield Mensal ¹ | - | - | - | - |

OBJETIVO DO FUNDO

Proporcionar aos Cotistas a valorização e 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, exclusive, 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 pessoa jurídica e ganhos de capital em negociação são tributados à alíquota de 20%.

LINK PARA DOCUMENTOS DIVULGADOS

Clique aqui: XB XO <fnet.bmfbovespa.com.br>

Contato:

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



Portfólio

FIP Talismã

Dados ref. Agosto/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 em São Paulo na região do Brás, 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 m ² |
| Quantidade de PDVs | 5.440 |
| Tamanho Médio do PDVs | 8,53 m ² |
| Retorno Alvo Real Estimado | ~ 20% a.a. |

Obras

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Área Total Construída | 182.301 m² |
| Início | Out/2018 |
| Conclusão | Nov/2021 |
| Andamento | 91,31% |
| Etapas Atuais | Fechamento e instalações |

PDVs e Estacionamento

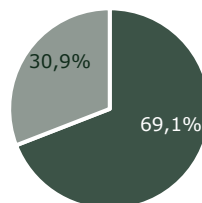
- ✓ 4000 boxes
- ✓ 1.264 lojas
- ✓ 124 lojas boulevard
- ✓ 73 quiosques
- ✓ 37 restaurantes
- ✓ 19 lojas satélites
- ✓ 315 vagas de ônibus
- ✓ 2.400 vagas de carros

Saúde Financeira

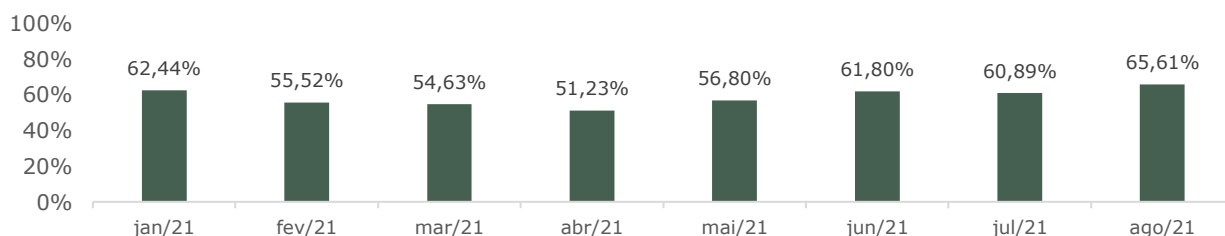
100% da SPE

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Capex obra realizado (R\$ MM) | 623,64 |
| Dívida Bruta (R\$ MM) | 443,14 |
| Taxa de Juros Média da Dívida | 10,04% |
| Contas a Receber CDU (R\$ MM) | 79,4 |

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