

RELATÓRIO GERENCIAL

Novembro, 2021

R CAP 1810 FOF FII

HECTARE
CAPITAL



Palavra do Gestor

Prezado Investidor,

Em novembro, o Fundo XBXO11 manteve sua carteira monoativa, composta pelo FIP Talismã, cujo ativo é o Shopping Nova Feira da Madrugada.

O empreendimento foi oficialmente inaugurado em 18/11/2021 e já se encontra aberto para recebimento do público em geral. O horário de funcionamento do Shopping seguirá o tradicional da feira da madrugada, com abertura às 2h da manhã e encerramento às 16h.

A receita do Shopping Center Popular Nova Feira da Madrugada vem de venda de aluguel de espaço para lojistas e Cessão de Direito de Uso (CDU) para lojas e *fast food*.

Uma vez que grande parte dos lojistas são voltados para o atacado, a inauguração realizada próxima da época de fim de ano atrasou a abertura ou transferência das lojas para o empreendimento. A maioria dos lojistas preferiram manter suas operações no atual local em que se encontram e efetivar a transferência a partir do mês de janeiro de 2022.

Apesar disso, a equipe de gestão esclarece que a maioria dos contratos de aluguel firmados são fixos, sem parcela variável, e que passa a ser devido pelo inquilino a partir da assinatura do contrato e retirada de chaves.

EVENTO SUBSEQUENTE:

Para os meses de novembro e dezembro de 2021 foi concedido a gratuidade do estacionamento com intuito de prover um maior fluxo e a familiarização do ambiente aos lojistas e clientes. Até o dia 13 de dezembro, foram estacionados 1.010 ônibus das regiões mais diversas do país. É interessante observar que o empreendimento possui uma área destinada aos motoristas para descanso. Necessidade observada visto que estes ônibus trazem grupos de pequenos atacadistas para comprar de regiões distantes da capital, na sua maioria viajando por muitas horas e retornando no mesmo dia.



Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

R\$ MM	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	2021
Total de receitas	-	0,02	0,01	0,05	0,06	0,07	0,20
Receita de Fundos	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	0,02	0,01	0,05	0,06	0,07	0,20
Despesas	(0,05)	(0,20)	(0,10)	(8,69)	(0,36)	(0,31)	(9,71)
Resultado	(0,05)	(0,18)	(0,09)	(8,64)	(0,30)	(0,25)	(9,50)
Reserva de Lucros	(0,05)	(0,18)	(0,09)	(8,64)	(0,30)	(0,25)	(9,50)
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\$ 304.000.000

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 conferem 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://fnet.bmfbovespa.com.br)

Contato:

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



Portfólio

FIP Talismã

Dados ref. Novembro/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	Parcialmente Entregue
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 Fase 1	Nov/2021
Andamento	98,35%
Etapas Atuais	Fechamento e instalações

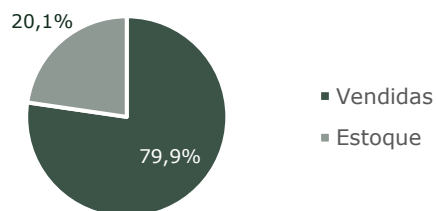
PDVs e Estacionamento

- ✓ 4002 boxes
- ✓ 1.264 lojas
- ✓ 124 lojas boulevard
- ✓ 73 quiosques
- ✓ 37 restaurantes
- ✓ 19 lojas satélites
- ✓ 315 vagas de ônibus
- ✓ 2.400 vagas de carros

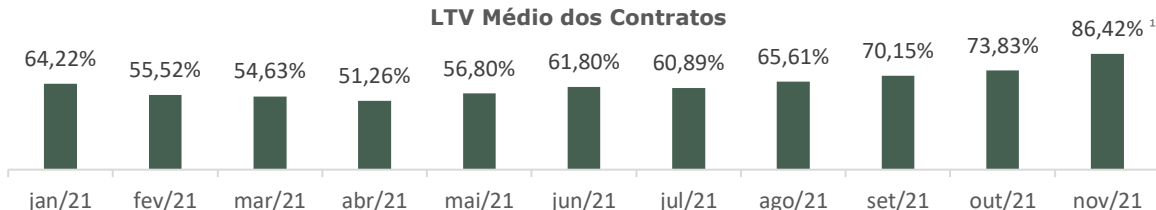
Saúde Financeira

100% da SPE

Capex obra realizado até o momento (R\$ MM)	647,7
Dívida Bruta (R\$ MM)	448,47
Taxa de Juros Média da Dívida	10,04%
Contas a Receber CDU (R\$ MM)	96,9
Estoque CDU (R\$ MM)	157,9

CDU Vendidos
Quantidade

LTV Médio dos Contratos



1) A alta do LTV se deve ao descasamento entre o valor do saldo devedor corrigido pela inflação com o preço de venda não corrigido.

Portfólio

FIP Talismã

Dados ref. Novembro/21

Shopping Circuito de Compras

Snapshot

Tipologia	Total Unidades	CDUs Vendidos	Contratos Loc. Assinado	Retirou Chaves ²	Aluguel ³ (R\$ MM)
Boxes	4.002	-	2.917	2.116	2,10
Lojas	1.260	1.007	792	792	2,12
Fast Food	37	15	15	9	0,05
Total	5.299	1.022	3.724	2.917	4,27

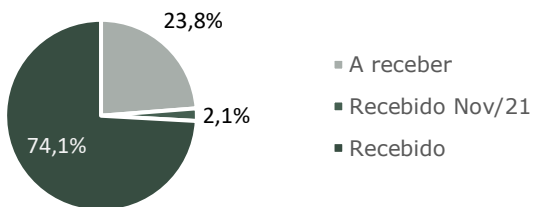
(2) O aluguel passa a ser devido pelo inquilino após a retirada de chaves.

(3) Valor de boletos do aluguel emitidos para pagamento.

Cessão de Direto de Uso (CDU)

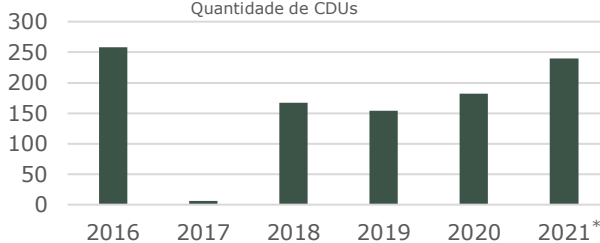
Receita CDU Vendidos

Contas a Receber



Fluxo De Vendas

Quantidade de CDUs

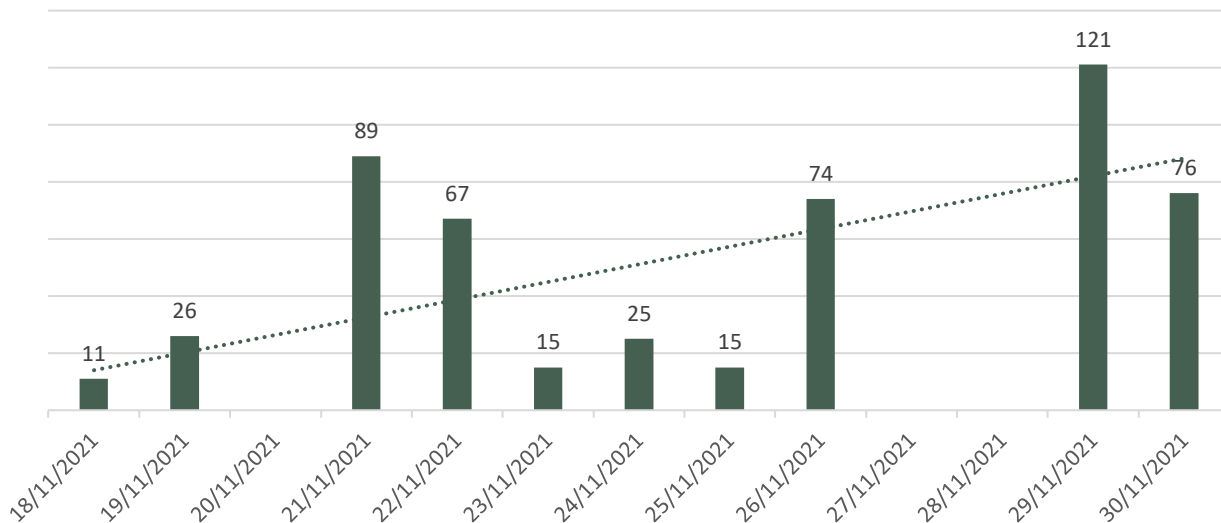


* Período de Jan/21 a Nov/21

Fluxo Estacionamento

Estacionamento Novembro/2021

(Ônibus)



Portfólio

Imagens

Perspectiva Externa – Fachada



Lojas Boulevard



Entrada Estacionamento



Perspectiva Interna – Praça de Alimentação e Boxes



Terminal Rodoviário



Localização



- CPTM
- Principais Avenidas