

RELATÓRIO GERENCIAL

Outubro, 2021

LOTE M² FII

HECTARE
CAPITAL



Palavra do Gestor

Prezado investidor,

O Fundo Lote M2 recebeu R\$ 1,7 milhões de aporte no mês de outubro, designados à compra de novas participações em projetos em parceria com a Cemara Loteamentos e às despesas com diligência de empreendimentos do portfólio.

Todos os empreendimentos lançados novamente apresentaram resultados de vendas satisfatórios em outubro. Um dos destaques é o Quinta do Lago Lac Leman, lançado pela Concretiza Participações em agosto, que atingiu 86% de seu estoque comercializado em apenas três meses. Outro é o Angatu, que alcançou 57% do estoque vendido, em um ritmo de vendas acelerado e com resultados acima das expectativas.

À medida em que o Fundo realize novos aportes, mais informações serão divulgadas.



Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

R\$	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	2021
Total de receitas	6.847	1.453	1.053	1.185	481	31	19	-	11.129
Receita de CRI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de Equities	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	6.847	1.453	1.053	1.185	481	31	19	-	11.129
Despesas	(28.721)	(39.420)	(37.789)	(46.037)	(52.912)	(62.209)	(264.226)	(69.922)	(649.597)
Resultado	(21.874)	(37.967)	(36.736)	(44.851)	(52.432)	(62.179)	(264.206)	(69.922)	(649.597)
Reserva de Lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividend Yield Mensal	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OBJETIVO DO FUNDO

O Lote M² FII é um fundo destinado à aquisição, parcial ou totalitária, de loteadoras com foco em desenvolvimento de loteamentos residenciais com abrangência nacional.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo aplica seus recursos prioritariamente em ativos com lastro imobiliário.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 52.299.659,71

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (ÚLTIMOS 12 MESES)

R\$ 31.542.299,35

PÚBLICO ALVO

Investidor Profissional

INÍCIO DO FUNDO

04/03/2020

CNPJ

35.449.574/0001-26

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtx DTVM

CUSTODIANTE

Vórtx DTVM

AUDITOR

RSM Brasil Auditores Independentes

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,5% a.a.

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: Híbrido | 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 pessoas jurídicas e ganhos de capital em negociação são tributados à alíquota de 20%.

Contato:

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



Equities



Dados ref. Outubro/21

Descrição

O Condomínio Angatu é um empreendimento imobiliário de loteamento residencial localizado em Marechal Deodoro (AL), município da região metropolitana de Maceió. Em desenvolvimento pela Taboada Incorporadora, é composto por 417 lotes, dos quais 279 correspondem à Taboada e são 138 permutados, com 254 m² de área média por lote. O projeto ainda conta com uma área de lazer completa, que inclui salão de festas, academia, espaço *gourmet*, campo de futebol, spa, piscinas, circuito de caminhada e um lago. As obras, iniciadas em maio de 2021, têm previsão de conclusão em agosto de 2024. Apenas nos cinco primeiros meses de venda, mais da metade do estoque já foi comercializado.

Características

Localização	Marechal Deodoro (AL)
Status	Em Construção
Área Vendável	70.866 m ²
Lotes Vendáveis Total	417 unidades
Lotes Permutados	138 unidades
Tamanho Médio do Lote	254 m ²
Lançamento	Jun/21
VGv SPE (atualizado)	R\$ 51,0 MM
Retorno Alvo Real Estimado	~ 20% a.a.

Posição e Rentabilidade

1ª Integralização	Jun/21
Saldo Investido	R\$ 0,8 MM
Participação na SPE	20%
% do PL do fundo	1,6%
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,0 MM

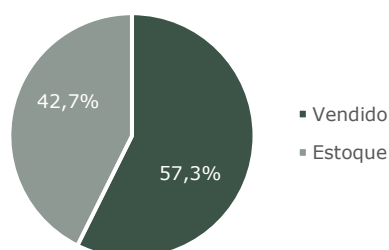
Obras

Início	Mai/21
Conclusão	Ago/24
Andamento	2,2%

Vendas

	Out-21	Acumulado
Estoque (# un.)	119	N/A
Vendas Líquidas (# un.)	23	160
Vendas Líquidas (R\$ MM)	4,7	28,8
Contas a Receber (R\$ MM)	23,8	N/A
% Inadimplência (*)	N/D	1,6%

(*) R\$ Inadimplente / R\$ Esperado



Projeto



Área da Praça



Área de Acesso, Clube, Área Esportiva e Piscinas

Localização & Imagens



LOTE M² FII

Material de Divulgação | Outubro/2021

HECTARE
CAPITAL

V
VISTA
LAGOA

Dados ref. Outubro/21

Descrição

O Condomínio Vista Lagoa é um empreendimento imobiliário de loteamento residencial localizado na Ilha de Santa Rita, em Marechal Deodoro (AL). Está situado a cerca de 10 minutos de Maceió, cidade conhecida pelas praias mais requisitadas do nordeste brasileiro. Em desenvolvimento pela Taboada Incorporadora, é composto por 442 lotes vendáveis, com 342 m² de área média por lote. O projeto também conta com áreas de lazer que incluem complexo esportivo, salão de jogos, piscinas, espaço gourmet, salão de festas, *playground* e praça de *jet ski*. As obras, iniciadas em fevereiro de 2019, têm previsão de conclusão em novembro de 2021. Desde o lançamento em maio de 2019, mais de 90% do estoque já foi vendido.

Características

Localização	Marechal Deodoro (AL)
Status	Em Construção
Área Vendável Total	151.245 m ²
Lotes Vendáveis Total	442 unidades
Lotes Permutados	-
Tamanho Médio do Lote	342 m ²
Lançamento	Mai/19
VGv SPE (atualizado)	R\$ 100 MM
Retorno Alvo Real Estimado	~ 16,5% a.a.

Posição e Rentabilidade

1ª Integralização	Jul/21
Saldo Investido	R\$ 2,0 MM
Participação na SPE	16,6 %
% do PL do fundo	4,0%
Dividendos Recebidos (Total)	R\$ 0,0 MM

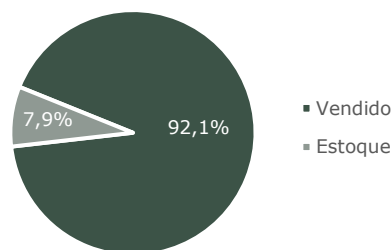
Obras

Início	Fev/19
Conclusão	Nov/21
Andamento	95,1%

Vendas

	Set-21	Acumulado
Estoque (# un.)	34	N/A
Vendas Líquidas (# un.)	1	408
Vendas Líquidas (R\$ MM)	0,2	94,0
Contas a Receber (R\$ MM)	53,3	N/A
% Inadimplência (*)	N/D	2,5%

(*) R\$ Inadimplente / R\$ Esperado

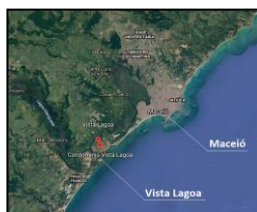


Projeto



Área da Praça

Localização & Imagens





Dados ref. Outubro/21

1ª Integralização	Mar/21
Saldo total Investido	R\$ 25,4 MM
% do PL do fundo	48,6%
Participação total a ser adquirida pelo Fundo	50%
Dividendos recebidos (total)	R\$ 0,00
Localização (UF)	SP
Retorno Alvo Real Estimado	~ 23% a.a.

A Concretiza Participações é uma empresa loteadora fundada em 2019 em Jaboticabal (SP), focada no desenvolvimento de projetos em regiões nobres no interior de São Paulo, com produtos destinados principalmente a famílias. A empresa possui um *pipeline* robusto para os próximos anos, com Valor Geral de Vendas (VGV) total de R\$ 900 milhões. Em maio de 2021, foi lançado o projeto Jardins do Porto e, em agosto, o Quinta do Lago Lac Leman. Existem vários outros projetos em diversos estágios de desenvolvimento. A seguir, detalhamos os que já têm licença de instalação e vendas iniciadas.

Projetos lançados



Descrição

O Jardins do Porto é um loteamento aberto em São Carlos – SP e faz parte de um complexo urbanístico denominado Terras do Conde, formado por um conjunto de lotes abertos e fechados já consolidados na região. É localizado próximo à Universidade de São Paulo – USP e ao Shopping Iguatemi, situados em áreas muito valorizadas do município.

Com lançamento em maio de 2021, o empreendimento conta com um total de 388 lotes vendáveis, dos quais 186 correspondem à parcela da Concretiza e 202 são permutados. Com mais da metade de seu estoque já vendido, o projeto tem expectativa de entrega em novembro de 2022.

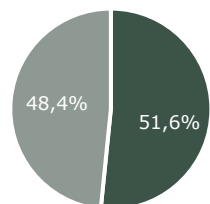
Características

Tipo	Loteamento Residencial
Localização	São Carlos – SP
Status	Em Construção
Área Vendável Total	102.107 m ²
Lotes Vendáveis Total	388 unidades
Lotes Permutados	202 unidades
Tamanho Médio do Lote	277 m ²
Lançamento	Mai/21
VGV SPE (atualizado)	R\$ 19,9 MM
Aporte Total Concretiza	R\$ 6,2 MM

Vendas

	Out-21	Acumulado
Estoque (# un.)	86	N/A
Vendas Líquidas (# un.)	10	100
Vendas Líquidas (R\$ MM)	1,3	11,1
Contas a Receber (R\$ MM)	10,3	N/A
% Inadimplência (*)	N/D	2,1%

(*) R\$ Inadimplente / R\$ Esperado



■ Vendido ■ Estoque

Obras

Início	Mai/20
Conclusão	Nov/22
Andamento	30,2%

Localização & Imagens





Dados ref. Outubro/21

Projetos lançados



Descrição

O Quinta do Lago Lac Leman é um loteamento aberto em São José do Rio Preto – SP, desenvolvido pela Concretiza Participações. É parte do Complexo Urbanístico dos Quintas, formado por condomínios de alto padrão em uma das regiões mais valorizadas da cidade. Próximo ao Parque da Represa Municipal, conta com áreas de vivência como quadras poliesportivas, campo de futebol, espaço para crianças e *pets* e área *gourmet*.

Com lançamento em agosto de 2021, o empreendimento conta com um total de 732 lotes vendáveis, dos quais 385 correspondem à parcela da Concretiza e 347 são permutados. Com 86% de seu estoque comercializado nos três primeiros meses de venda, o projeto tem expectativa de entrega em fevereiro de 2023.

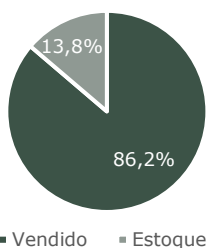
Características

Tipo	Loteamento Residencial
Localização	São José do Rio Preto – SP
Status	Em Construção
Área Vendável Total	226.658 m ²
Lotes Vendáveis Total	732 unidades
Lotes Permutados	347 unidades
Tamanho Médio do Lote	310 m ²
Lançamento	Ago/21
VGv SPE (atualizado)	R\$ 67,5 MM
Aporte Total Concretiza	R\$ 4,1 MM

Vendas

Out-21 Acumulado

Estoque (# un.)	53	N/A
Vendas Líquidas (# un.)	24	332
Vendas Líquidas (R\$ MM)	4,1	55,3
Contas a Receber (R\$ MM)	38,7	N/A
% Inadimplência (*)	N/D	4,0%



Obras

Início	Abr/21
Conclusão	Fev/23
Andamento	23,0%

(*) R\$ Inadimplente / R\$ Esperado

Localização & Imagens





Dados ref. Outubro/21

1ª Integralização	-	A Cemara Loteamentos é uma empresa focada na administração de parcelamento do solo urbano para fins residenciais, comerciais e industriais, bem como na implantação e vendas. Fundada em 1979 em Americana (SP), já urbanizou mais de 25 mil lotes em 41 municípios e atualmente conta com VGV e recebíveis somados em aproximadamente R\$ 1,4 bilhão. Como parte do contrato de compra e venda da empresa, serão finalizadas no 2º semestre de 2021 as diligências financeira, contábil e jurídica do grupo, que determinarão as condições finais da transação. Após a conclusão deste processo, a gestão do Fundo deverá contribuir para o aproveitamento de novas oportunidades e a realização de um <i>pipeline</i> robusto de projetos.
Saldo Investido	R\$ 23,5 MM	
% do PL do fundo	44,9%	
Participação total a ser adquirida pelo Fundo	40%	
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00	
Localização (UF)	SP	

Projetos Lançados

Cidade	Lançamento	Participação Cemara	Previsão de Entrega	Total de Lotes (# un.)	Lotes Permuta (# un.)	Área Total (m ²)	Obras Incorridas	Vendas Líquidas no Mês (# un.)	% Vendas Incorridas	VGV Total (R\$ MM)	A Receber Total (R\$)	% Inad. (*)
Americana	2013	100,0%	2022	440	0	390.992	21,8%	3	38,2%	174,0	4,6	1,6%
Bragança Paulista	2019	83,2%	2022	808	28	137.965	26,2%	28	67,6%	77,8	60,9	10,1%
Campinas	2020	53,0%	2021	97	8	16.990	35,1%	0	26,8%	11,3	1,0	5,1%
Cedral	2020	51,5%	2023	93	0	245.408	17,6%	0	12,9%	102,0	0,0	5,4%
Mirassol	2015	60,0%	Entregue	1.193	11	213.635	N/A	9	95,5%	71,3	46,1	6,8%
Piracicaba	2015	100,0%	2022	307	15	150.484	N/A	-1	91,9%	58,6	69,0	1,6%
Piracicaba	2018	55,0%	Entregue	666	0	219.236	39,4%	0	10,4%	100,0	6,4	11,0%
São José do Rio Preto	2015	58,0%	Entregue	670	15	145.052	N/A	4	87,3%	53,2	35,9	1,2%
Várzea Paulista	2019	54,5%	2021	688	8	165.921	91,6%	1	97,8%	91,7	84,1	0,0%

(*) R\$ Inadimplente / R\$ Esperado

Imagens





Dados ref. Outubro/21

Projetos Futuros

Cidade	Previsão de Lançamento	Participação Cemara	Total de Lotes (# un.)	VG Total (R\$ MM)
Americana	2022	31,0%	196	55,7
Campinas	2025	36,0%	320	36,0
Cordeiropolis	2023	60,0%	118	32,3
Cordeirópolis	2024	43,0%	1.060	174,3
Hortolândia	2024	48,0%	623	102,8
Itatiba	2023	28,5%	603	85,7
Itatiba	2024	60,0%	668	96,5
Itatiba	2024	41,0%	714	104,0
Itatiba	2025	58,0%	714	106,0
Itatiba	2026	58,0%	714	108,0
Itatiba	2027	58,0%	714	110,0
Itu	2022	33,0%	206	28,5
Itu	2023	38,0%	474	70,9
Itú	2024	50,0%	93	57,4
Jaú	2023	43,0%	314	37,3
Limeira	2022	41,0%	1.002	120,7
Mirassol	2022	43,0%	932	62,9
Mirassol	2023	38,0%	1.313	111,8
Mirassol	2023	43,0%	162	50,0
Monte Mor	2024	30,0%	207	122,7
Rio das Pedras	2025	43,0%	1.100	72,5
Salto	2023	50,0%	420	37,3
Santa Bárbara D'oeste	2022	31,0%	352	125,5
São José do Rio Preto	2024	60,0%	800	59,8
São José do Rio Preto	2025	60,0%	750	57,2
São José do Rio Preto	2025	57,0%	119	64,3
São José do Rio Preto	2027	60,0%	1.550	131,1
São José do Rio Preto	2029	60,0%	1.550	138,0
Várzea Paulista	2022	33,0%	720	95,2

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. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. 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 isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.

Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos