

Hectare Desenvolvimento Student Housing FII - HCST11

Material de Divulgação | Março/2021

HECTARE
CAPITAL

Comentários do Gestor

No dia 12/mar o Edifício Piragibe, primeiro investimento do Fundo, obteve o habite-se da Prefeitura e na semana seguinte recebeu os primeiros residentes, iniciando oficialmente a operação. No fechamento de março a operação contava com 25 contratos fechados, representando cerca de 8,3% de ocupação dos leitos.

No condomínio do Edifício Piragibe diversas medidas foram tomadas visando a segurança dos residentes e colaboradores. Dentre outras medidas, foi implementada a obrigatoriedade da utilização de máscaras nas áreas comuns, instalação de estações de higienização, marcação em mesas e cadeiras visando o distanciamento social e treinamentos a todos os colaboradores sobre os protocolos de saúde.

O início de obras de Pedro de Toledo depende da emissão dos Alvarás de Aprovação e Execução pela Prefeitura. O pagamento da outorga onerosa foi efetuado em fev/21.

Os Projetos Executivos de Monte Caseros estão sendo desenvolvidos em paralelo e dependem da aprovação dos Projetos Legais junto à Prefeitura para evoluir.

Objetivo do Fundo

O Hectare Desenvolvimento Student Housing FII tem como objetivo aplicar seus recursos no desenvolvimento de empreendimentos residenciais com foco em renda. A tese de investimento se baseia na prospecção, desenvolvimento e operação.

Montante Integralizado

R\$ 22.850.000

Público Alvo

Investidores em geral

Início do Fundo

30/08/2019

Prazo

Indeterminado

Dados Patrimoniais em 31/03/2021

Valor Patrimonial: R\$ 25.452.407,63

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 107,42

CNPJ

31.152.015/0001-07

Gestor

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

Administrador

Vórtx DTVM Ltda

Custodiante

Vórtx DTVM Ltda

Taxa de Administração

2,0% a.a.

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder o IPCA + 7,5%

Classificação CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

Tributação

IR PF: Rendimentos distribuídos aos cotistas são isentos e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%

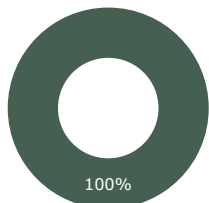
IR PJ: Rendimentos distribuídos aos cotistas e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%

Macro Localização dos Projetos



Composição da Carteira

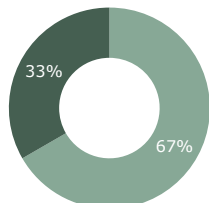
Projetos



100%

■ Moradia Estudantil ■ Residencial Padrão ■ Outros

Estágio dos Projetos



■ Projeto ■ Desenvolvimento ■ Operação

Moradia Estudantil: Empreendimentos próximos a grandes universidades e centros de curso superior e com foco em estudantes universitários de graduação e pós-graduação.

Residencial Padrão: Empreendimentos bem localizados em grandes centros urbanos e em regiões com alta densidade demográfica.

Pipeline de Projetos

Prospecção



- *Screening* de oportunidades
- Seleção de *landbank*
- Desenvolvimento de Projeto
- Análise de viabilidade
- Comitê de investimento

Aprovados



- Negociação com fornecedores e prestadores de serviço
- Definição do cronograma físico e financeiro
- Análise de viabilidade e definição do *baseline*

Em obras



- Acompanhamento de Obra
- Acompanhamento da aderência ao *baseline*
- Gestão de eventuais desvios

Em operação



- Gestão da performance operacional
- Maturação da operação

Monte Caseros

Total de camas : 452
CAPEX (Estimado): R\$ 30MM

Pedro de Toledo

Total de camas: 336
CAPEX (Estimado): R\$ 29MM

Piragibe

Total de camas: 300

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

Visão Geral dos Projetos

Piragibe – Rua José Piragibe, Butantã, São Paulo - SP



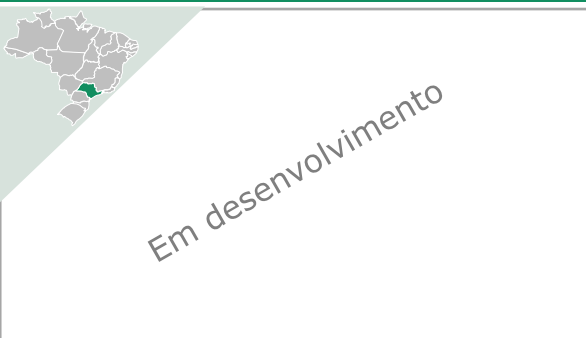
Com participação de 51% do Fundo Student Housing, o Edifício Piragibe contará com 150 quartos e potencial de acolher até 300 residentes em suas dependências. O projeto visa atender à necessidade de ofertas compatíveis, especializadas e qualificadas para os estudantes universitários da região, predominantemente do Campus Butantã da Universidade de São Paulo (USP), maior universidade pública do Brasil com oferta de 340 cursos e quase 100 mil alunos de graduação e pós-graduação. O Campus Butantã detém cerca de 70% dos alunos da USP e estima-se que possua mais de 25 mil alunos que provenientes de outras cidades.

O Edifício Piragibe está a menos de 2km do Portão 3 da USP e da estação Butantã do Metrô.



[Link Google Earth](#)

Pedro de Toledo – Rua Pedro de Toledo, Vila Mariana, São Paulo - SP



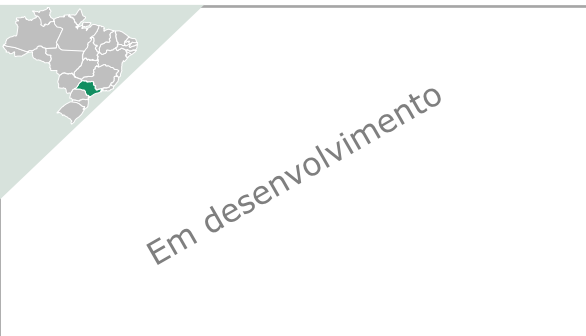
Com participação de 77% do Fundo Student Housing, o Projeto Pedro de Toledo contará com 168 quartos e potencial de acolher até 336 residentes em suas dependências. O projeto visa atender à necessidade de ofertas compatíveis, especializadas e qualificadas para os estudantes universitários e médicos residentes da região da Vila Mariana.

Próximo de diversas Faculdades (ESPM, PUC e Belas Artes), Universidades (Universidade Federal de São Paulo - UNIFESP), Hospitais de referência (Rubem Berta, São Camilo, São Paulo, Santa Rita), do Metrô Santa Cruz (0,4km) e do Parque Ibirapuera (2km).



[Link Google Earth](#)

Monte Caseros – Rua Monte Caseros, Butantã, São Paulo - SP



Com participação de 90% do Fundo Student Housing, o Projeto Monte Caseros contará com 226 quartos e potencial de acolher até 452 residentes em suas dependências. O projeto visa atender à necessidade de ofertas compatíveis, especializadas e qualificadas para os estudantes universitários da região, predominantemente do Campus Butantã da Universidade de São Paulo (USP), maior universidade pública do Brasil com mais de 340 cursos e quase 100 mil alunos de graduação e pós-graduação. O Campus Butantã detém cerca de 70% dos alunos da USP e estima-se que possua mais de 25 mil alunos que provenientes de outras cidades.

O Projeto Monte Caseros está a 1,0km do Portão 3 da USP e a 2,4km da estação Butantã do Metrô.



[Link Google Earth](#)