

Comentários do Gestor

Para a operação do Projeto Piragibe, que se encontra nos estágios finais de montagem do mobiliário e término das artes e comunicações visuais, foram criadas parcerias com Centros Acadêmicos e Atléticas das principais faculdades da USP e corretores da região para implementar ações promocionais quando do lançamento do prédio e abertura ao público em Fev/21

Os Projetos Executivos de Pedro de Toledo e Monte Caseros estão sendo desenvolvidos em paralelo e seguem em linha com o cronograma

Eventos Subsequentes:

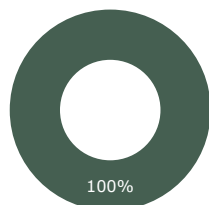
- Em 06/01/21, foi protocolado o Habite-se do Projeto Piragibe junto à Prefeitura. A previsão de liberação é até a primeira semana de Fev/21
- Convocação de Assembléia de Cotistas em 08/01/21 para deliberar acerca da **1)** aquisição de CRIs geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pela Hectare e/ou empresas do mesmo grupo econômico, seguindo critérios mínimos já definidos, **2)** aquisição ou venda de ativos detidos por outros Fundos da Administradora, Gestora ou Partes Ligadas e **3)** aquisição ou venda de cotas de fundos detidos por outros Fundos da Administradora, Gestora ou Partes Ligadas ([link](#))

Macro Localização dos Projetos

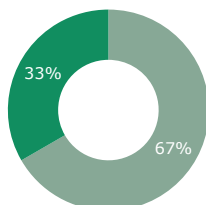


Composição da Carteira

Projetos



Estágio dos Projetos



■ Moradia Estudantil ■ Residencial Padrão ■ Outros

■ 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.

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\$ 16.850.000

Público Alvo

Investidores em geral

Início do Fundo

30/08/2019

Prazo

Indeterminado

Dados Patrimoniais em 31/12/2020

Valor Patrimonial: R\$ 16.962.698,93

Valor da Cota Patrimonial: 95,91

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%

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

Piragibe

Total de camas: 300
CAPEX (Estimado): R\$ 12MM

Pedro de Toledo

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

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

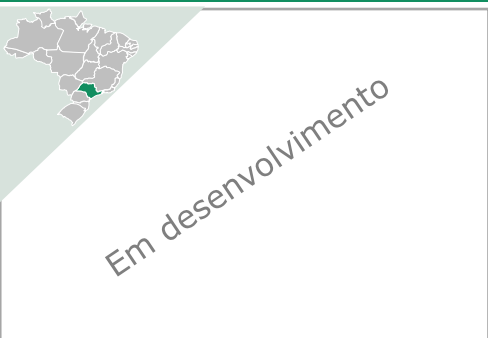
O Edifício Piragibe está a menos de 2km do Portão 3 da USP e da estação Butantã do Metrô

Previsão de obtenção do Habite-se até Fev/21, finalização das artes e comunicações visuais em Fev/21 e início da operação na sequência



[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

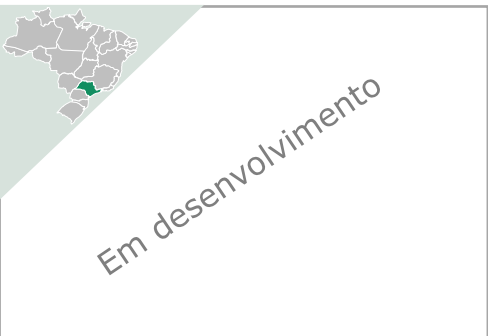
Próximo de diversas Faculdades (ESPM, PUC e Belas Artes), Universidades (Universidade Federal de São Paulo - UNIFESP), Hospitais de referência (Rubem Berta, São Camilo, São Paulo, Santa Rita), do Metrô Santa Cruz (0,4km) e do Parque Ibirapuera (2km)

Projeto Legal aprovado em Dez/20 e previsão de finalização de Projetos Executivos início de obras em Mai/21



[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.

Previsão de aprovação do Projeto Legal em Abr/21



[Link Google Earth](#)