

Hectare Desenvolvimento Student Housing FII - HCST11

Material de Divulgação | Dezembro/2021

Comentários do Gestor

No mês de dezembro, a equipe de gestão seguiu focada em 2 grandes temas: i) impacto da variante ômicron na volta às aulas presenciais na USP e ii) preparativos finais para início das obras nos próximos meses.

A pandemia da Covid-19 segue sendo um dos principais temas no radar do time de gestão, uma vez que pode acelerar ou frear a velocidade de locação das camas no projeto Piragibe. Em 24/dez, a Reitoria da USP divulgou portaria no Diário Oficial definindo a retomada das aulas presenciais a partir do ano letivo de 2022, com ocupação de até 100% dos espaços.

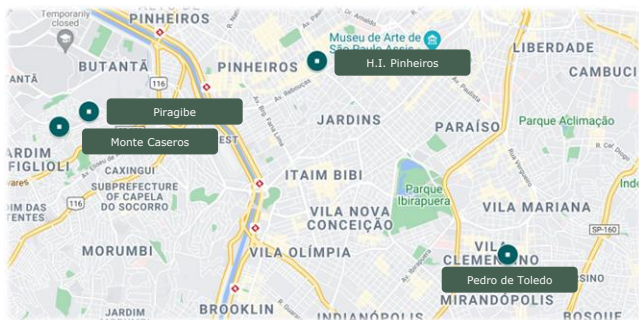
A decisão levou em conta o prejuízo na formação dos alunos decorrente do afastamento destes dos *campi*, o considerável avanço do programa de imunização contra a Covid-19, além de previsão a obrigatoriedade de vacinação completo contra a Covid-19. O time de gestão segue atento à evolução dos casos decorrentes da variante ômicron, que podem impactar a decisão da Reitoria.

Em dez/21 o Edifício Piragibe contava com 26% do total de camas em contratos vigentes. O time de gestão observou aumento da procura e fechamento de contratos com início de vigência a partir do início do ano letivo de 2022 e visitas de vestibulandos e familiares que aguardam o resultado do vestibular da USP que será divulgado a partir de 11/fev.

No mês de dezembro também houve avanços nos projetos em Desenvolvimento. Ocorreu a finalização das atividades de demolição das estruturas pré-existentes no terreno da Pedro de Toledo e a Setin, incorporadora responsável pelo projeto H.I., desmontou o *stand* de vendas para início das obras em jan/22.

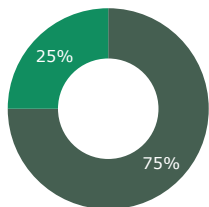
O início das obras para o projeto Monte Caseros segue na fase final de aprovação dos respectivos projetos legais junto à prefeitura.

Macro Localização dos Projetos

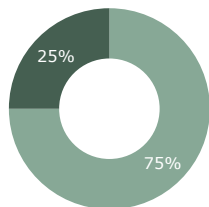


Composição da Carteira

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.

Pipeline de Projetos

Prospecção	Aprovados	Em obras	Em operação
<ul style="list-style-type: none"> Screening de oportunidades Seleção de <i>landbank</i> Desenvolvimento de Projeto Análise de viabilidade Comitê de investimento 	<ul style="list-style-type: none"> Negociação com fornecedores e prestadores de serviço Definição do cronograma físico e financeiro Análise de viabilidade e definição do <i>baseline</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Acompanhamento de Obra Acompanhamento da aderência ao <i>baseline</i> Gestão de eventuais desvios 	<ul style="list-style-type: none"> Gestão da performance operacional Maturação da operação
	<p>Monte Caseros</p> <p>Total de camas: 452</p>		<p>Piragibe</p> <p>Total de camas: 300</p>
	<p>Pedro de Toledo</p> <p>Total de camas: 336</p>		
	<p>H.I. Pinheiros</p> <p>Total de apartamentos: 80</p>		

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\$ 27.850.000

Público Alvo

Investidores em geral

Início do Fundo

30/08/2019

Prazo

Indeterminado

Dados Patrimoniais em 31/12/2021

Valor Patrimonial: R\$ 30.075.599,06

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 104,81

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%

"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 possui 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. O vídeo com a apresentação das áreas comuns e unidades do Edifício Piragibe pode ser acessado por meio deste [link](#).



[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 94% 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](#)

H.I. Pinheiros – Rua Henrique Schaumann - Pinheiros, São Paulo - SP



O Fundo Student Housing adquiriu cerca de 77% das unidades tipo Studio do Projeto H.I. Pinheiros lançado no 1º Semestre de 2021 pela incorporadora Setin. O H.I. Pinheiros contará com 91 Apartamentos de 151m² e 178m², 104 Studios de 20,5m² a 43m² e 02 Lajes Corporativas de 880m² distribuídos em 36 andares e possui entrega prevista para o final de 2024.

O H.I. Pinheiros está a menos de 1km das estações Oscar Freire e Fradique Coutinho do Metrô, e próximo das principais vias da região.



[Link para o Projeto](#)