

Hectare Desenvolvimento Student Housing FII - HCST11

Material de Divulgação | Janeiro/2022

Comentários do Gestor

No início do ano de 2022, com o crescimento acelerado dos casos reportados de Covid-19, o time de gestão manteve o monitoramento ativo das movimentações e comunicados da Reitoria da USP, das Unidades de Ensino que compõem o Campus Butantã e de outras Instituições de Ensino buscando identificar indícios que apontassem para algum movimento contrário à retomada das aulas presenciais para o ano letivo de 2022.

No decorrer de janeiro não houve posicionamento formal da Reitoria da USP ou de suas Unidades de Ensino na direção de postergar ou rever o início das aulas presenciais previsto para 14/mar. A título de referência, a Unicamp que havia definido no ano passado o início das aulas presenciais em 03/mar postergou apenas poucos dias alterando o início para 14/mar.

A equipe de gestão segue focada em acompanhar as estratégias desenhadas nos meses anteriores para atração e conversão tanto dos alunos que irão retornar para o início do ano letivo quanto dos calouros a partir da divulgação da 1ª e 2ª chamada do vestibular da FUVEST que ocorrem nos dias 11/fev e 25/fev respectivamente. Foram fechadas parcerias com Atléticas de algumas das principais Faculdades da USP para divulgação do Edifício Piragibe em seus canais de comunicação, redes sociais e também na recepção dos calouros.

A ocupação física do Edifício Piragibe em janeiro atingiu 27% e considerando os encerramentos por término de contratos e contratos já firmados até janeiro com entrada imediata ou futura a ocupação física atingirá 32% em mar/22.

Na segunda quinzena de janeiro foi iniciada a etapa de Construção do projeto H.I. Pinheiros que encerrou o mês com evolução física de 0,24%.

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

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 31/01/2022

Valor Patrimonial: R\$ 30.022.523,22

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 104,63

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

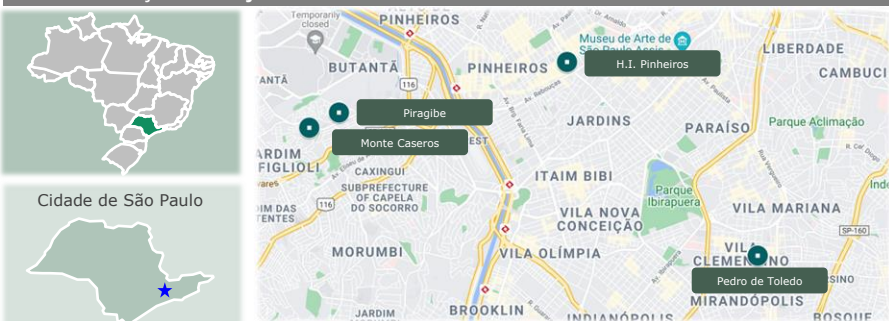
Fundo de Investimento Imobiliário

Tributação

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

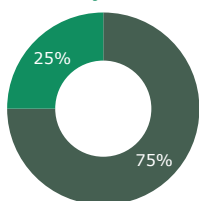
IR PJ: Rendimentos distribuídos aos cotistas e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%

Macro Localização dos Projetos



Composição da Carteira

Projetos

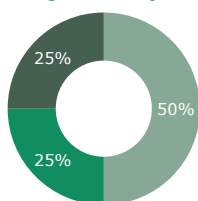


■ Moradia Estudantil ■ Residencial Padrão ■ Outros

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.

Estágio dos Projetos



■ Projeto ■ Desenvolvimento ■ Operação

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

Pedro de Toledo

Total de camas: 336

H.I. Pinheiros

Total de apartamentos: 80

Piragibe

Total de camas: 300

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](#)