

# Hectare Desenvolvimento Student Housing FII - HCST11

Material de Divulgação | Abril/2022

## Comentários do Gestor

Conforme esperado, após o grande fluxo de estudantes buscando moradia próximo ao *Campus* Butantã da USP trazido pelo início do ano letivo que ocorreu em março, o mês de abril apresentou arrefecimento da demanda na região e uma estabilização no nível de ocupação do Edifício Piragibe, que encerrou o mês com 53% das 300 camas ocupadas. A equipe de gestão segue monitorando de perto as estratégias da operadora BEDS para impactar e atrair residentes por meios de ações promocionais em canais online (Google, Facebook, Instagram e outras redes sociais) e canais offline (Atléticas, Diretórios Acadêmicos, Eventos para estudantes).

Para maiores informações sobre o Edifício Piragibe, o conceito de moradia estudantil e o dia a dia dos residentes basta acessar a página da BEDS (empresa responsável pela gestão operacional do condomínio) no *Instagram* (@bedsresidencial).

O projeto H.I. Pinheiros alcançou evolução de obra acumulada de 8,57% no mês, versus 9,38% esperado no cronograma. A menor produção no período foi decorrente de uma maior resistência de solo para a etapa de perfuração para execução de estacas escavadas e seu impacto foi parcialmente mitigado pelo adiantamento de outros serviços de obra e deve ser compensado nos próximos meses. Desde os primeiros preparativos para o início da etapa de obra, o projeto conta com acompanhamento próximo da equipe de gestão e de uma gerenciadora de obra especializada para assegurar a qualidade dos serviços, adequação às normas de desempenho e cumprimento do cronograma físico-financeiro.

O projeto Monte Caseros segue na fase final de aprovação junto à Prefeitura e o projeto Pedro de Toledo está nas etapas finais pra início de obra.

## 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\$ 29.850.000

## Público Alvo

Investidores em geral

## Início do Fundo

30/08/2019

## Prazo

Indeterminado

## Dados Patrimoniais em 29/04/2022

**Valor Patrimonial:** R\$ 31.024.440,88

**Valor da Cota Patrimonial:** R\$ 101,08

## 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

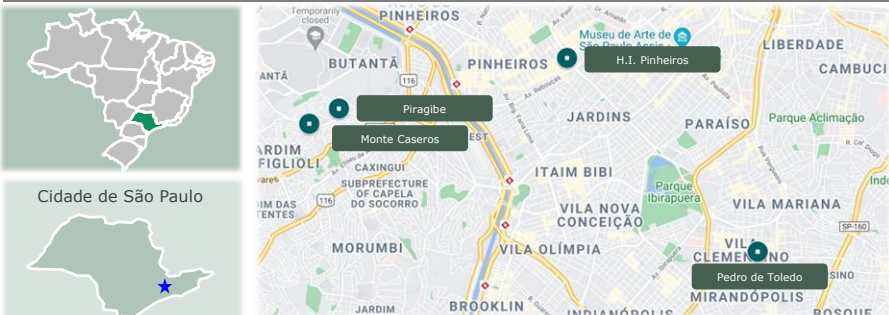
Fundo de Investimento Imobiliário

## 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



## Pipeline de Projetos

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

"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 151m<sup>2</sup> e 178m<sup>2</sup>, 104 Studios de 20,5m<sup>2</sup> a 43m<sup>2</sup> e 02 Lajes Corporativas de 880m<sup>2</sup> 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](#)