

# Hectare Desenvolvimento Student Housing FII - HCST11

Material de Divulgação | Maio/2021

HECTARE  
CAPITAL

## Comentários do Gestor

Em mai/21, o Edifício Piragibe, que iniciou operações em mar/21, alcançou a marca de 18% de ocupação, acima das expectativas para o mês considerando o cenário de pandemia da Covid-19 e o não retorno das aulas presenciais na USP no primeiro semestre de 2021. A equipe de gestão segue o acompanhamento próximo visando acelerar o crescimento do número de residentes e manutenção do ticket médio da locação.

No início de mai/21 a Prefeitura de São Paulo publicou o Alvará de Aprovação do projeto Pedro de Toledo que agora aguarda a emissão do Alvará de Execução para início de obras.

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

Também em mai/21, o Fundo firmou contrato para aquisição de 80 unidades tipo Studio do projeto H.I. Pinheiros lançado recentemente pela incorporadora Setin. A aquisição representa 77% do total de unidades do empreendimento que tem a entrega prevista para o final de 2024. Para mais informações sobre o projeto, favor acessar o link disponível na página 2 do relatório

## 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 31/05/2021

Valor Patrimonial: R\$ 30.461.843,17

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 106,16

## 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

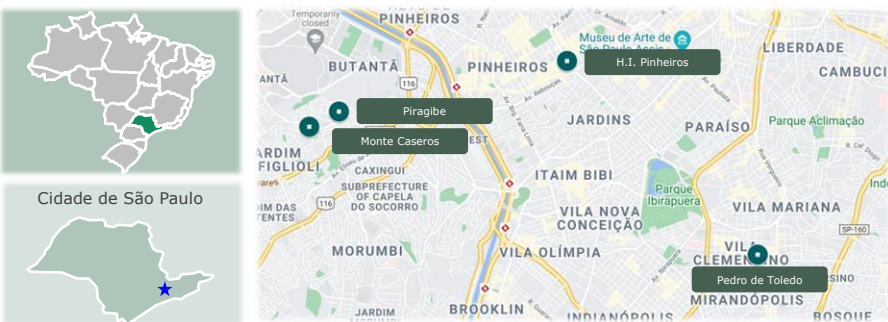
Fundo de Investimento Imobiliário

## Tributação

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

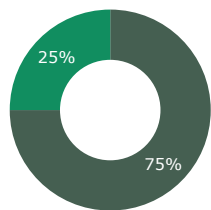
IR PJ: Rendimentos distribuídos aos cotistas e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%

## Macro Localização dos Projetos

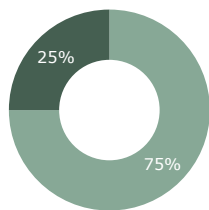


## Composição da Carteira

### Projetos



### 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



- 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

"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



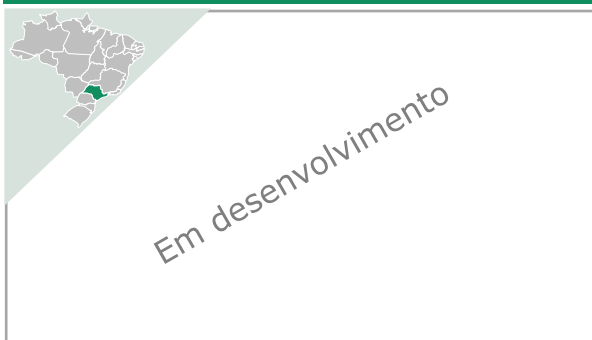
Com participação de 51% do Fundo Student Housing, o Edifício Piragibe possui 150 quartos e potencial de acolher até 300 residentes em suas dependências. O projeto visa atender à necessidade de ofertas compatíveis, especializadas e qualificadas para os estudantes universitários da região, predominantemente 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.



[Link Google Earth](#)

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



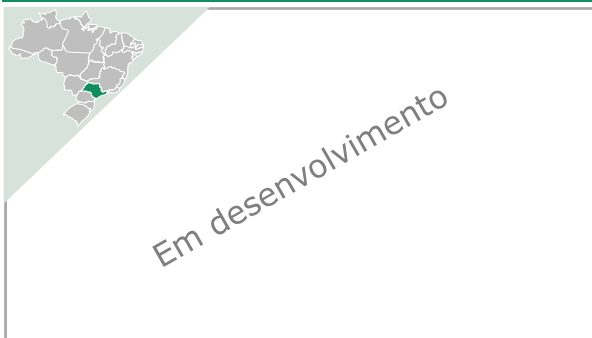
Com participação de 77% do Fundo Student Housing, o Projeto Pedro de Toledo contará com 168 quartos e potencial de acolher até 336 residentes em suas dependências. O projeto visa atender à necessidade de ofertas compatíveis, especializadas e qualificadas para os estudantes universitários e médicos residentes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

### 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 tem a 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](#)