



Agosto, 2021

# Hectare Desenvolvimento Student Housing FII

## HCST11

CNPJ: 31.152.015/0001-07

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
R\$ 46.590.525,54

**QTD DE COTAS EMITIDAS**  
467.415

**VALOR DA COTA PATRIMONIAL**  
R\$ 99,68

*Cadastre-se no mailing e  
nos siga nas redes sociais:*



Material de divulgação | novembro/22

### 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.

### Público Alvo

Investidores em Geral

### Início Do Fundo

30/08/2019

### Prazo De Duração

Indeterminado

### Gestor

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

### Administrador

Vórtx DTVM Ltda

### Custodiante

Vórtx DTVM Ltda

### Taxa De Administração, Controladoria E Custódia

0,30% a.a. do PL

### Taxa De Gestão

1,70% a.a. do PL

### Taxa De Performance

20% sobre o que exceder o IPCA + 7,5%

### Tipo

Condomínio Fechado

### Tributação

#### PF

Conforme o Artigo 3º da Lei 11.033, os rendimentos distribuídos são isentos de IR e os ganhos de capital em negociações, são tributados a alíquota de 20%.

#### PJ

Rendimentos e ganhos de capital são tributados com uma alíquota de 20%

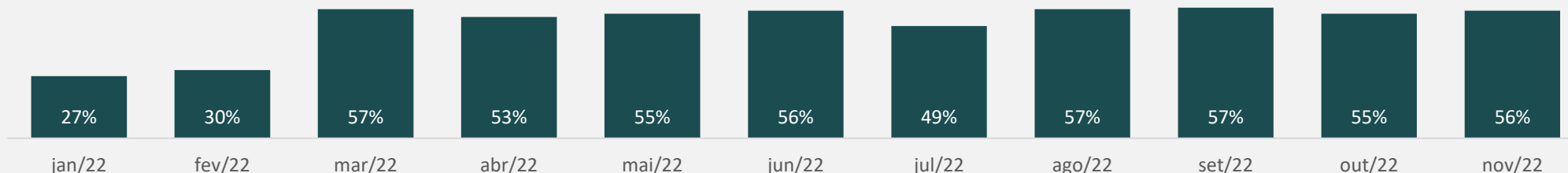
## Piragibe

Em novembro de 2022 o Edifício Piragibe manteve estável a ocupação apresentada nos últimos períodos encerrando o mês com 56% de ocupação física e dentro do esperado pela equipe de gestão. A equipe comercial da BEDS que atende aos interessados em locar um espaço para residir no Piragibe vem reportando aumento na demanda para entrada apenas quando do início do período letivo das Universidades em fevereiro/março de 2023. Ressalta-se também que o nível de inadimplência no ano se manteve em patamares muito baixos (0,3%) e no mês de novembro a operação Piragibe distribuiu dividendos para os seus investidores na ordem de R\$200 mil, sendo R\$ 101 mil destinados ao fundo HCST11. Adicionalmente, no mês de novembro foi efetuada a quitação do CRI Piragibe, emitido durante o período de obras com o propósito de captar recursos para aquisição das unidades em posse do fundo e postergação do desembolso de caixa.

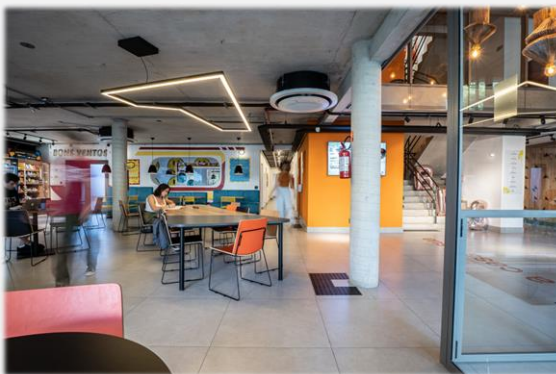
Com o propósito de melhor tangibilizar o Ativo aos investidores a gestora, às suas expensas, produziu uma apresentação em vídeo destacando as áreas do Edifício Piragibe bem como algumas características da operação. O vídeo pode ser acessado por meio deste [link](#).

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), canais *offline* (Atleticas, Diretórios Acadêmicos, Eventos para estudantes) e parcerias. 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](#)).

## Ocupação Física



## Piragibe – Imagens desenvolvidas para ações comerciais e de marketing

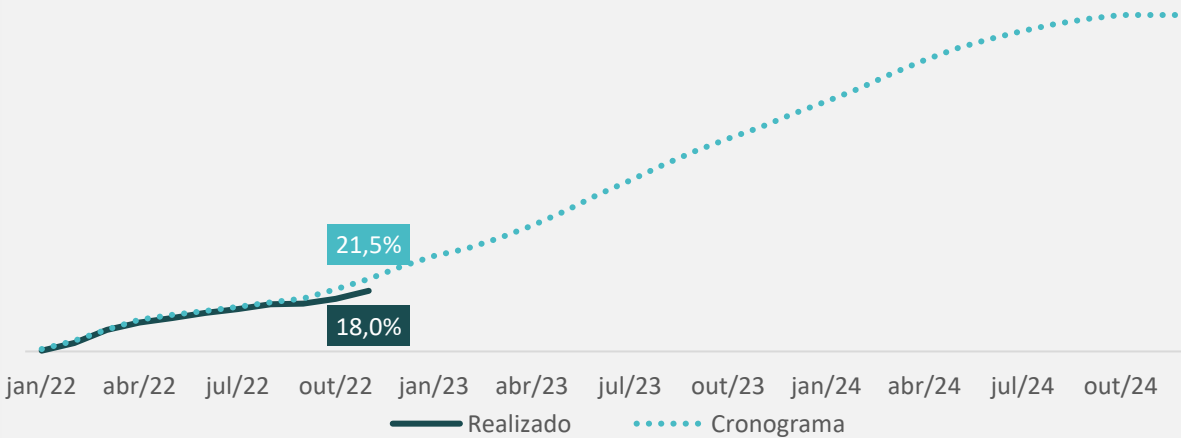


## H.I. Pinheiros

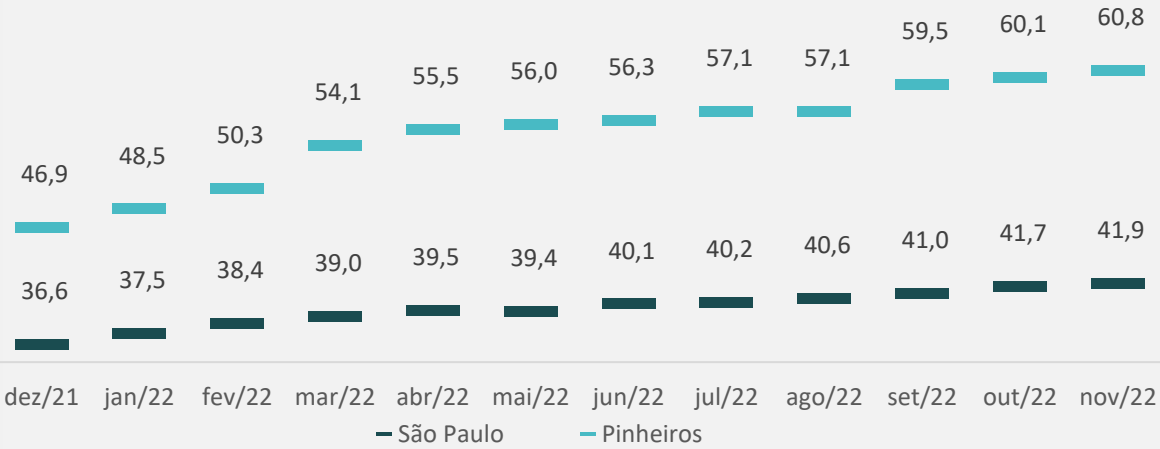
O projeto H.I. Pinheiros alcançou evolução de obra acumulada de 18,0% no mês, versus 21,5% esperado no cronograma. Adicionalmente aos pontos já apresentados nos relatórios anteriores em nov/22 os dias de chuva acabaram por interferir na execução de serviços nos blocos de fundação. Destaca-se que a evolução de obras não segue uma trajetória linear e como plano de ação a equipe de obras dividiu a torre em trechos para diminuir os ciclos de concretagem e impor um ritmo mais acelerado. Apesar da menor evolução estima-se baixo risco de atraso para entrega e reitera-se que a incorporadora Setin possui compromisso contratual de entregar as unidades até dezembro de 2024. 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 de obra.

Segundo o Índice de Aluguel do QuintoAndar divulgado mensalmente ([link](#)) com base em contratos efetivamente assinados na plataforma, a despeito da desaceleração da inflação ou em alguns casos até deflação reportada por alguns índices de mercado nos últimos meses, os valores de locação por m² tanto na cidade de São Paulo quanto no bairro de Pinheiros seguiram em trajetória crescente, tendo no acumulado do ano valorizado 14,7% e 29,6% respectivamente versus 5,1% do IPCA e 5,0% do IGP-M.

### Evolução Física de Obras



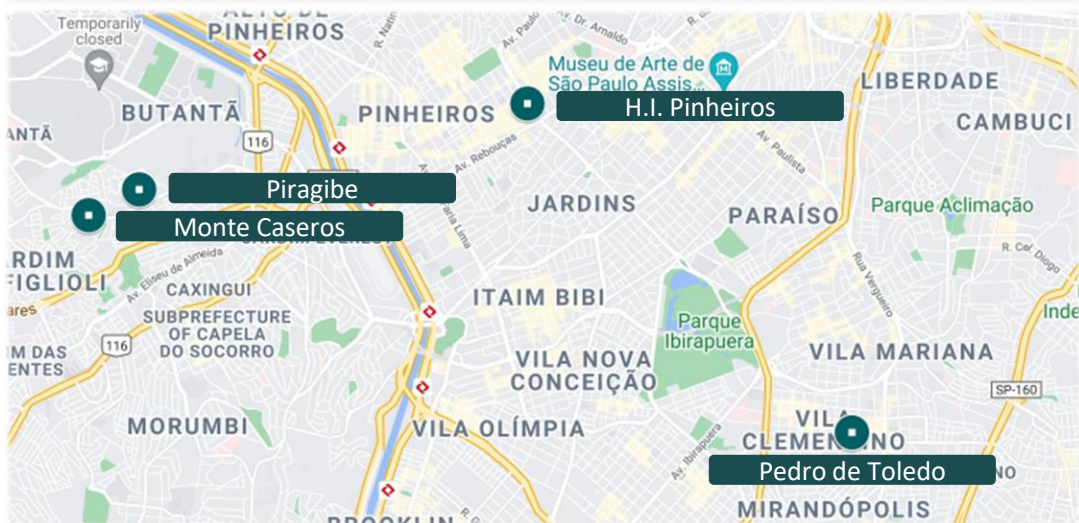
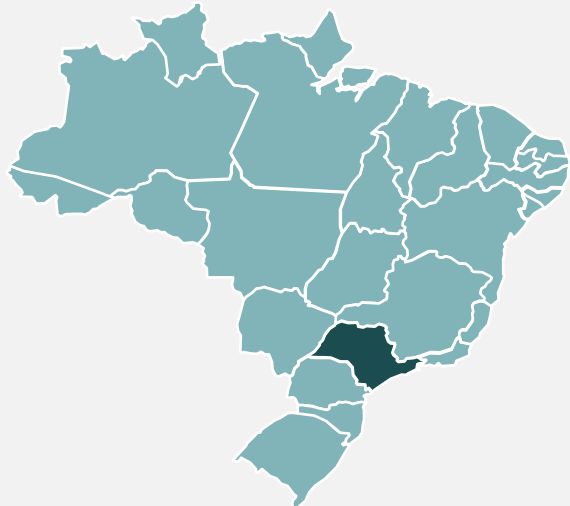
### Valor médio de locação (R\$/m²)



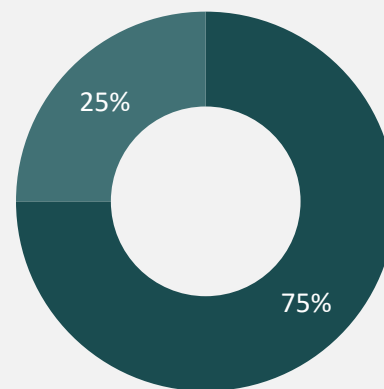
H.I. Pinheiros | Foto da Obra



## Macro Localização - Cidade de São Paulo

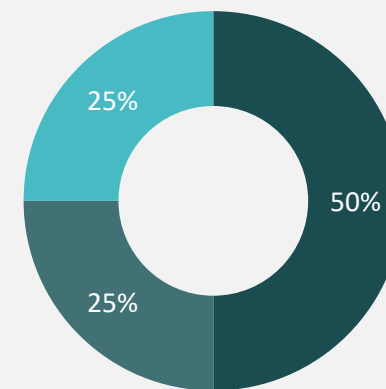


## Projetos



■ Moradia Estudantil ■ Residencial Padrão ■ Outros

## Estágio dos Projetos



■ 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.

**Projeto:** Empreendimentos em fase de aprovação junto aos órgãos competentes e contratação de fornecedores para o estágio de Desenvolvimento.

**Desenvolvimento:** Empreendimentos em fase de obra civil ou decoração de áreas comuns e privativas para oferta de locação residencial.

**Operação:** Empreendimentos em fase de geração de renda via oferta de locação residencial.

## 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 se estima que possua mais de 25 mil alunos que provenientes de outras cidades.

O Edifício Piragibe está a menos de 1km da USP e 2km 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](#).



## 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.



## 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).

O Projeto Pedro de Toledo está em processo de revisão do orçamento, após o forte incremento dos custos de construção observados no mercado.



## 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 se estima que possua mais de 25 mil alunos que provenientes de outras cidades.

O Projeto Monte Caseros está a 1km da USP e a 2,4km da estação Butantã do Metrô e está em processo de revisão do orçamento, após o forte incremento dos custos de construção observados no mercado.



[Link Google Maps](#)

## Disclaimer



Gestão de Recursos

“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.”



**HECTARE CAPITAL**

**Telefone:** + 55 11 3849-7766

**Website:** [www.hectarecapital.com.br](http://www.hectarecapital.com.br)

**E-mail:** [ri@hectarecapital.com.br](mailto:ri@hectarecapital.com.br)

**Endereço:** Rua Fidêncio Ramos, 195, CJ 71

Vila Olímpia – São Paulo - SP

