



Agosto, 2021

Hectare Desenvolvimento Student Housing FII

HCST11

CNPJ: 31.152.015/0001-07

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 46.561.742,85

QTD DE COTAS EMITIDAS
467.415

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 99,61

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



Material de divulgação | janeiro/23

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

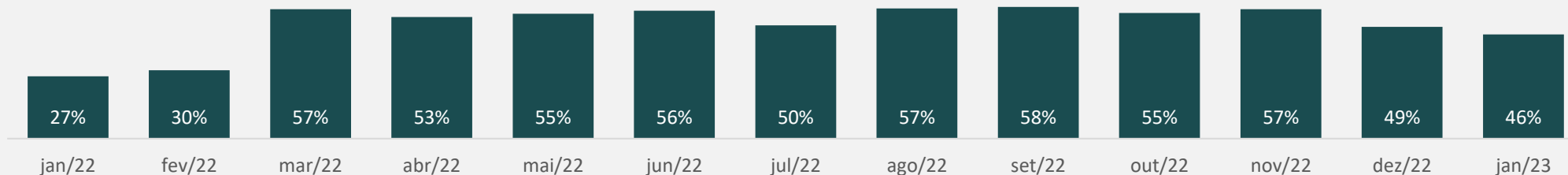
No dia 27/jan, em antecipação ao calendário previamente divulgado, a Universidade de São Paulo – USP, divulgou a primeira lista de convocados para matrícula em seus cursos superiores, com base no resultado da FUVEST. Esse evento dá a largada oficial ao processo de definição dos novos calouros para o ano letivo de 2023 do campus Cidade Universitária (Butantã-SP), que inicia-se em 13/mar.

Poucos dias após a divulgação pela USP, em 09/fev, o Ministério da Educação divulgou as notas do último Exame Nacional do Ensino Médio (ENEM), principal porta de entrada ao ensino superior no Brasil, permitindo à milhões de estudantes pleitear o ingresso nas principais universidades públicas e privadas do país por meio de inscrições para o SISU (Sistema de Seleção Unificada), que ocorrerá entre os dias 16 e 24 de fevereiro e com divulgação do resultado em 28 de fevereiro.

O calendário apresentado interfere diretamente na demanda por moradia próxima à USP e consequentemente no nível de ocupação do Edifício Piragibe haja visto que o resultado do SISU, que permite o ingresso às principais universidades de ponta do país e que concorrem diretamente com a USP pelos estudantes com melhor desempenho escolar, é aguardado por muitos dos aprovados no vestibular da USP para definição de qual universidade seguir. Adicionalmente ambos os atuais estudantes da USP e os novos entrantes costumam se estabelecer na região apenas quando do início do período letivo em março, visto que janeiro e fevereiro há um hiato de aulas na USP.

Em janeiro de 2023 o Edifício Piragibe apresentou 46% de ocupação, níveis bastante controlados de inadimplência e distribuiu cerca de R\$100 mil aos investidores.

Ocupação Física



Piragibe

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* (Atléticas, 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](#)).

Piragibe | Imagens desenvolvidas para ações comerciais e de marketing

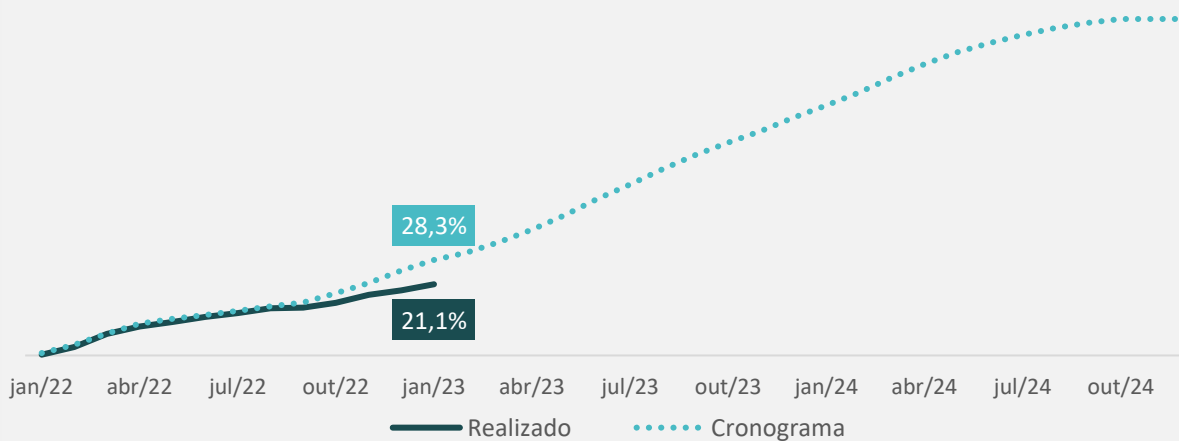


H.I. Pinheiros

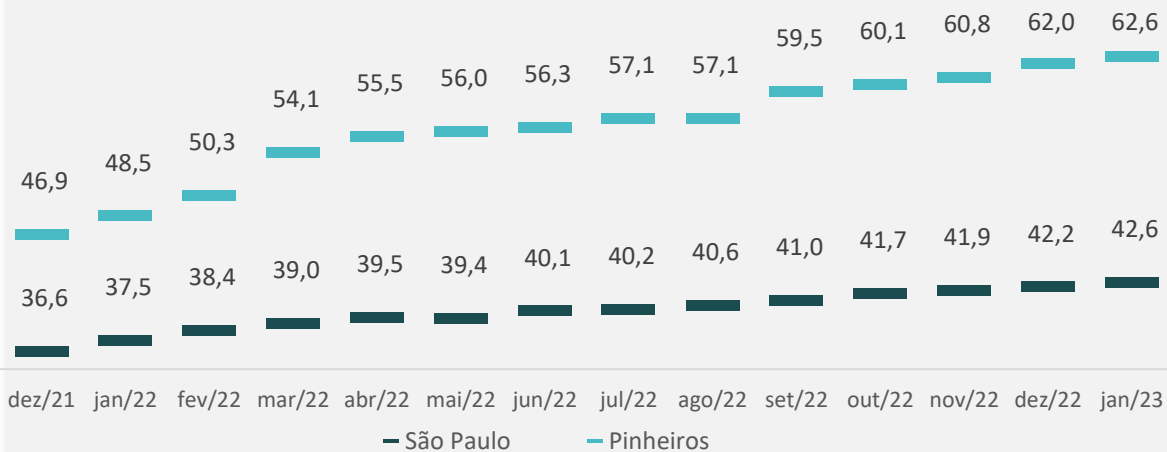
O projeto H.I. Pinheiros alcançou evolução de obra acumulada de 21,1% no mês, versus 28,3% esperado no cronograma. O grande desafio desta etapa de obras (blocos de fundação) foi superado no mês de janeiro com a liberação pelo projetista de estrutura e como consequência é esperado que a equipe de engenharia da construtora responsável (R.Yazbek) consiga impor um ritmo mais acelerado de evolução física na obra. Embora até o momento a reprogramação de obra não apresente risco de entrega do empreendimento fora do prazo contratual, a equipe de gestão da Hectare buscando maior detalhamento quanto aos planos de ação e prazos apresentados para finalização de obra se reuniu com a Diretoria de Engenharia da incorporadora (Setin), responsável pela entrega, para revisar o replanejamento de obra. A equipe de gestão (Hectare) juntamente com a gerenciadora de obra especializada (CTE) seguem com acompanhamento próximo do projeto com visitas periódicas visando 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, o bairro de Pinheiros apresentou desde dezembro de 2021 expressiva valorização nos valores de locação por m² alcançando uma valorização de 33,5%, bem superior aos principais índices de inflação do país (IPCA 6,3% e IGP-M 5,7%).

Evolução Física de Obras



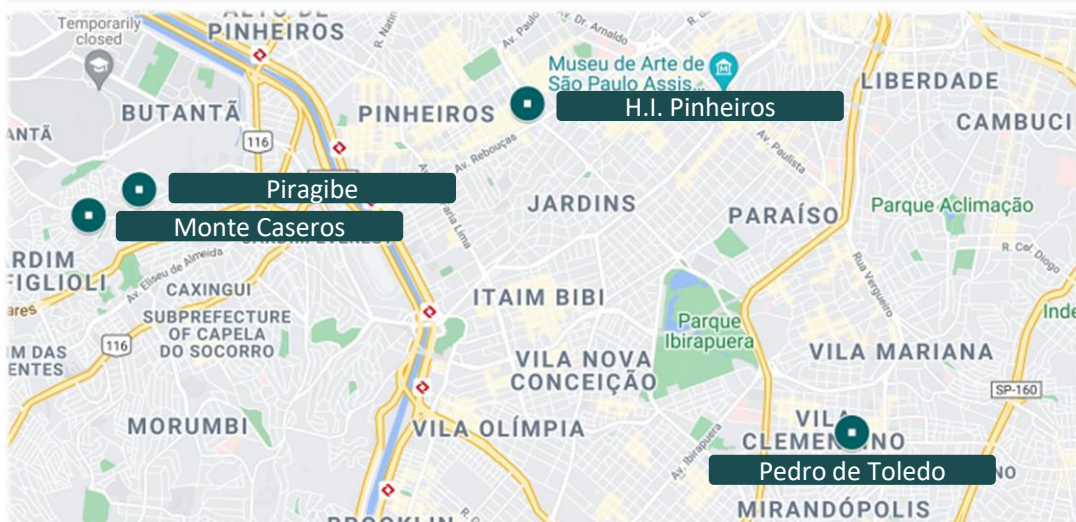
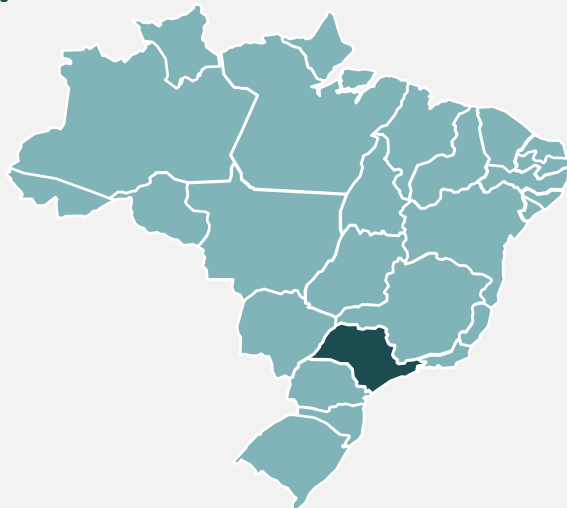
Valor médio de locação (R\$/m²)



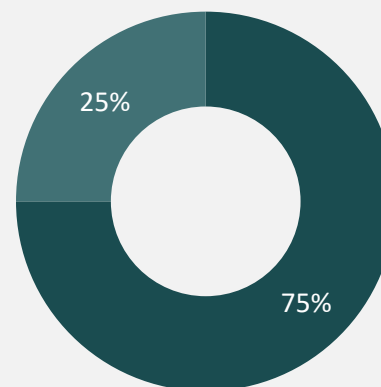
H.I. Pinheiros | Foto da Obra



Macro Localização - Cidade de São Paulo

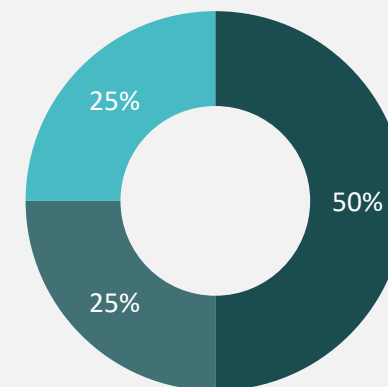


Projetos



■ 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

E-mail: ri@hectarecapital.com.br

Endereço: Rua Fidêncio Ramos, 195, CJ 71

Vila Olímpia – São Paulo - SP

