Hectare Desenvolvimento Student Housing FII

HCST11

Material de divulgação | Set-26

Hectare Desenvolvimento Student Housing FII

HCST11

CNPJ:
31.152.015/0001-07

Patrimônio Liquido

R$ 49.688.833,94

Quantidade de Cotas Emitidas

870.918,43

Valor da Cota Patrimonial

R$ 57,05

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 a mercado

Taxa de Gestão

1,70% a.a. do PL a mercado

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%.

Comentários do Gestor (1/3)

Panorama

Em setembro, não houve distribuição de rendimentos.

Carteira do Fundo

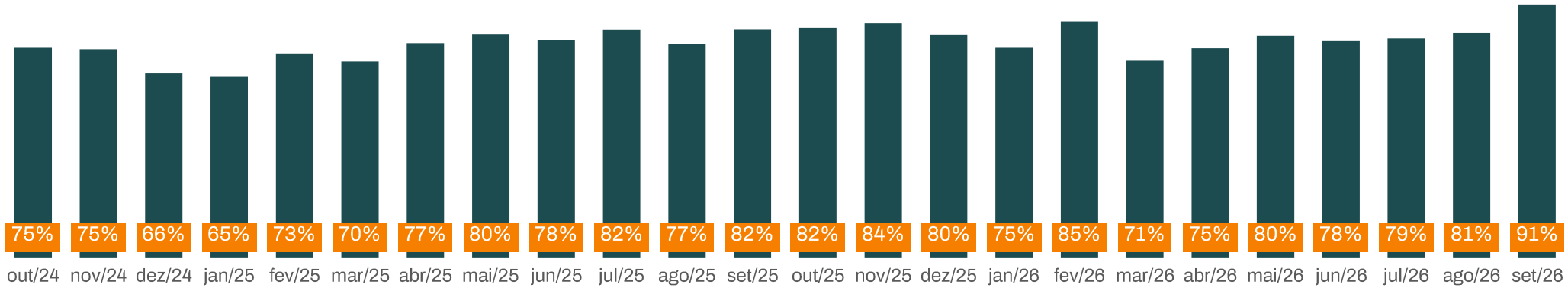
O Fundo conta com uma carteira composta por um empreendimento em operação, dois em desenvolvimento e um em fase de projeto.

Piragibe: no mês de setembro, o empreendimento registrou um nível de ocupação de 91% e manteve um baixo índice de inadimplência.

A equipe de gestão também segue monitorando de perto as estratégias da operadora para impactar e atrair residentes por meio de ações promocionais em canais online (Google, Facebook, Instagram e outras redes sociais), canais offline (Atléticas, Diretórios Acadêmicos, Eventos para estudantes) e parcerias.

Em março de 2024, 16 unidades do projeto foram destinadas a locações de curta duração, voltadas especialmente para atender profissionais que se beneficiam da proximidade com a USP. Com os resultados positivos observados ao longo dos meses, em outubro de 2024, foram adicionadas mais 4 unidades a essa modalidade.

Ocupação física – Piragibe.



*A partir de mar/24, contemplando também a modalidade de curta locação.

Fonte: Material Interno

Comentários do Gestor (2/3)

H.S. Studios Pinheiros

Em setembro, foram adicionadas à operação as unidades do 2º pavimento do H.S. Studios Pinheiros, totalizando 24 unidades em funcionamento ao final do mês, com taxa de ocupação de 55,3%. Durante a fase de implantação, a gestão, em conjunto com o operador, mantém o acompanhamento contínuo da demanda e dos principais indicadores operacionais, subsidiando eventuais ajustes nas estratégias de comercialização, precificação e ocupação, com foco na evolução gradual do desempenho do empreendimento.

Os trabalhos de mobília e preparação das unidades avançaram nos demais pavimentos, incluindo a realização de vistorias e testes operacionais. Ao final do mês, algumas unidades tiveram seus preparativos concluídos e foram disponibilizadas para início da operação em outubro, dando continuidade à expansão progressiva da capacidade operacional do empreendimento.



Interior da unidade



Interior da unidade



Academia



Área da piscina

Fonte: Material Interno

Comentários do Gestor (3/3)

Monte Caseros: a obra avança conforme cronograma estabelecido pela Incorporadora MetroCasa, que indicou 92,8% de evolução acumulada.

Fotos do empreendimento – Monte Caseros.



Fachada



Vista interna da unidade



Vista interna da unidade



Hall

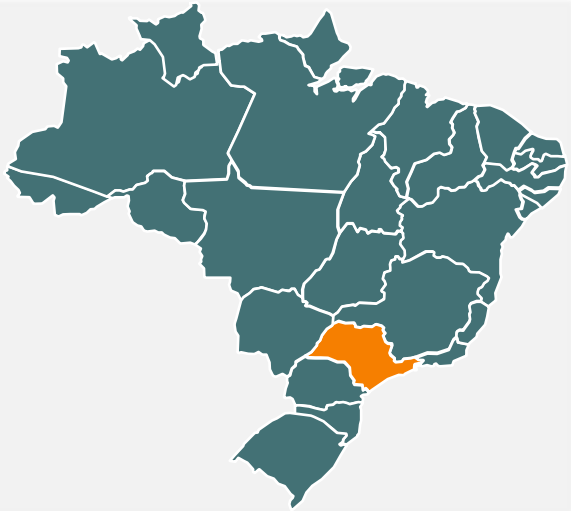


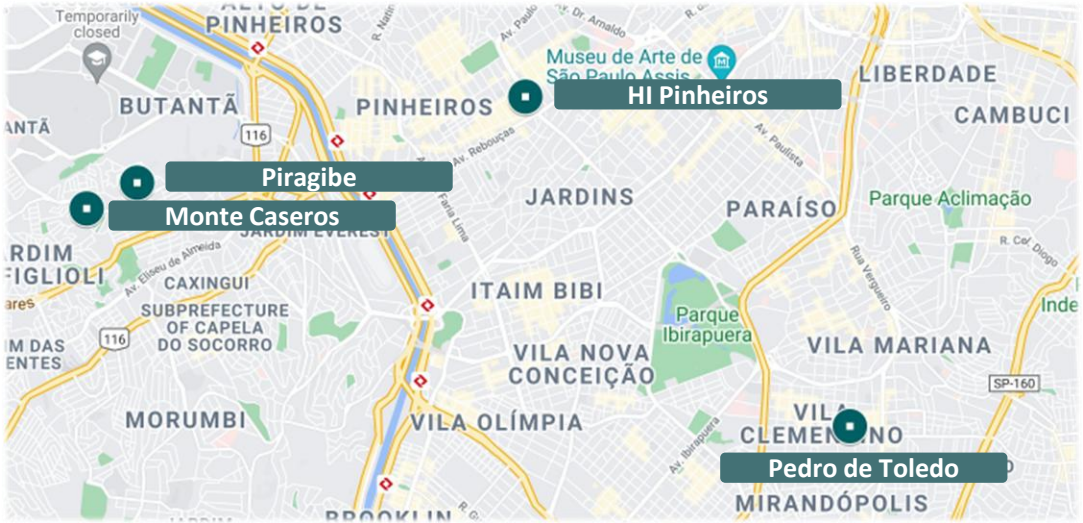
Vista interna da unidade

Fonte: Material Interno

Composição da Carteira

Macro Localização - Cidade de São Paulo





Ativo	Status	Segmento
Piragibe	Em operação	Moradia Estudantil
HI Pinheiros	Em desenvolvimento	Residencial Padrão
Monte Caseros		
Pedro de Toledo	Em Projeto	Moradia Estudantil

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.

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

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

Em Operação (finalizado): empreendimentos em fase de geração de renda via oferta de locação residencial.

Descrição dos ativos

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 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.

Link Google Maps

HS Studios 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 ocorrer entre julho e agosto de 2025.

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

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 a 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.

Link Google Maps

Foto preliminar do projeto.

Descrição dos ativos

Monte Caseros – Rua Monte Caseros – Butantã, São Paulo – SP



O Fundo Student Housing detém aproximadamente 19% de um projeto de 187 studios, com áreas variando entre 18m² e 28m². Em julho/24, o terreno foi transferido à incorporadora MetroCasa, que deu início a seu desenvolvimento. O projeto visa a atender a demanda de um público que procura proximidade com a Universidade de São Paulo, ao mesmo tempo em que oferece facilidade de locomoção ao centro financeiro e empresarial da cidade.

O Projeto Monte Caseros está a 1km da USP e a 3km da estação Butantã do Metrô.

Link Google Maps



Disclaimer

“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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Telefone: + 55 11 3849-7766

Website: www.hectarecapital.com.br

E-mail: ri@hectarecapital.com.br

R. Fidêncio Ramos, 195, conj. 71 – Vila Olímpia – São Paulo - SP