



Agosto, 2021

Hectare Desenvolvimento Student Housing FII

HCST11

CNPJ: 31.152.015/0001-07

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 46.566.463,39

QTD DE COTAS EMITIDAS
467.415

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 99,63

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



Material de divulgação | dezembro/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

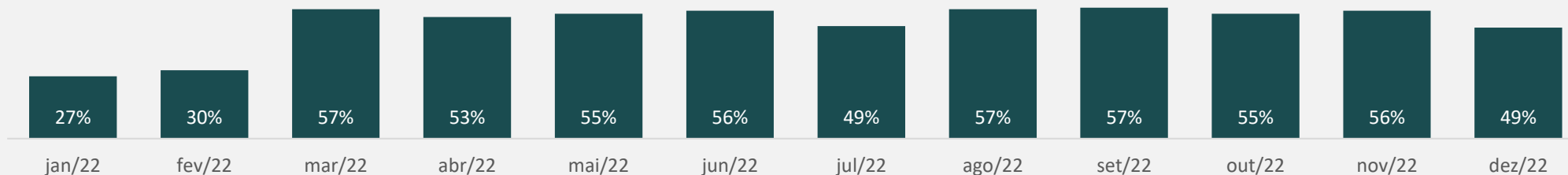
Rendimentos e ganhos de capital são tributados com uma alíquota de 20%

Piragibe

Breve retrospectiva 2022 – Após período de forte redução no número de casos reportados de COVID-19 e sinalização da Reitoria da USP em dez/21 de retomada das aulas presenciais, logo nos primeiros dias de 2022 houve significativa deterioração do cenário pela rápida aceleração do número de casos reportados pela nova variante do vírus o que acabou por marcar fev/22 como o mês com maior número de casos reportados no Brasil desde o início da pandemia. Como reflexo instalaram-se incertezas e questionamentos quanto a viabilidade da retomada das aulas presenciais (ratificada somente ao final de fev/22 pela Reitoria da USP) impactando diretamente na programação da operação de ações de marketing e comercial para captação de leads. A despeito deste cenário no primeiro trimestre de 2022 mais de 100 camas foram locadas. No decorrer do ano buscando integrar e engajar residentes a equipe de operação implementou diversas ações internas, desde campeonatos entre residentes à confraternizações e comemorações nas principais datas festivas, cruciais para retenção dos residentes e manutenção da ocupação, que se manteve estável a partir do segundo trimestre de 2022. No fechamento de 2022 o Edifício Piragibe apresentou 50% de ocupação média, 0,5% inadimplência e geração de caixa na ordem de R\$750 mil.

Para o ciclo de 2023 que tem como momento chave para fechamento de contratos o primeiro trimestre as equipes de gestão e operação veem construindo em conjunto desde o final de 2022 diversas estratégias (marketing /comercial/operação) para incremento nos níveis de ocupação, ticket médio, eficiência operacional e consequente retorno financeiro aos investidores do projeto Piragibe.

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

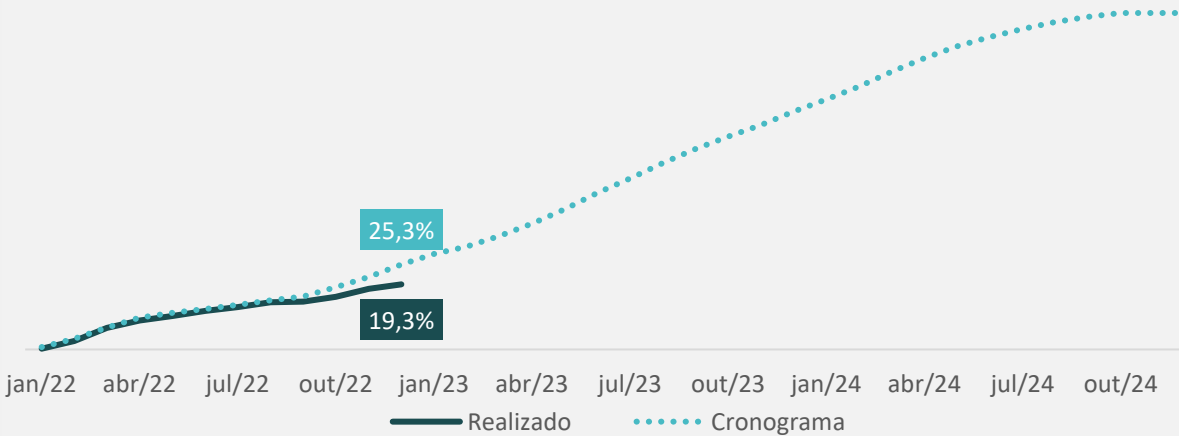


H.I. Pinheiros

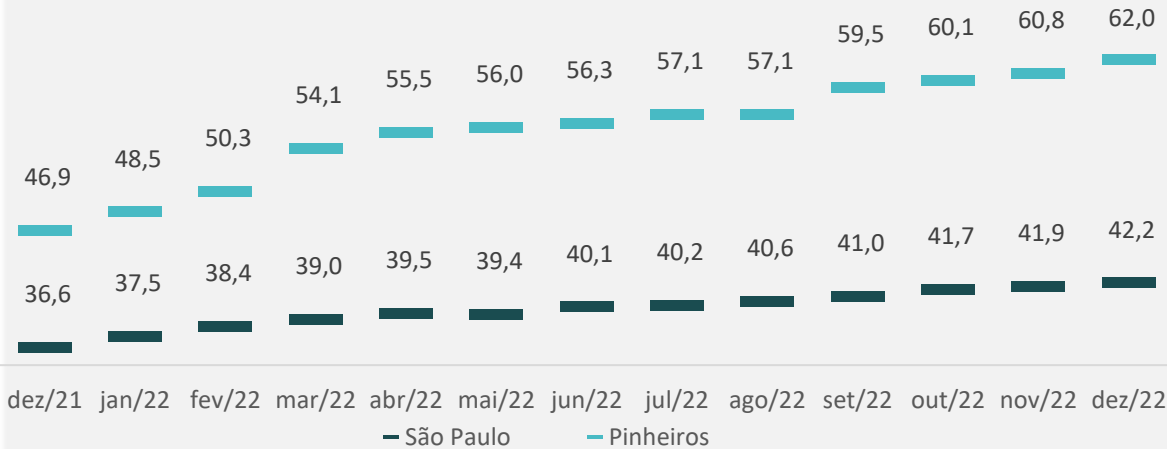
O projeto H.I. Pinheiros alcançou evolução de obra acumulada de 19,3% no mês, versus 25,3% esperado no cronograma. O descolamento do cronograma inicial decorre hoje majoritariamente da maior dificuldade encontrada na execução/finalização dos blocos de fundação no trecho da torre principal do projeto somada ao maior volume de chuvas do período e necessidade de movimentações de terra no trecho, limitando a velocidade que a construtora consegue impor à obra. Destaca-se que a construtora responsável (R. Yazbek) apresentou cronograma reprogramado com plano de ação visando alcançar o cronograma inicial ainda dentro do ano de 2023 e reitera-se que a incorporadora (Setin) possui compromisso contratual de entrega das unidades até dezembro de 2024, sendo o pagamento das parcelas das unidades pelo fundo de acordo com a evolução da 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 no acumulado de 2023 expressiva valorização nos valores de locação por m² alcançando 32,2% de crescimento, o dobro da cidade de São Paulo (15,5%) e bem superior aos principais índices de inflação do país (IPCA 5,8% e IGP-M 5,5%).

Evolução Física de Obras



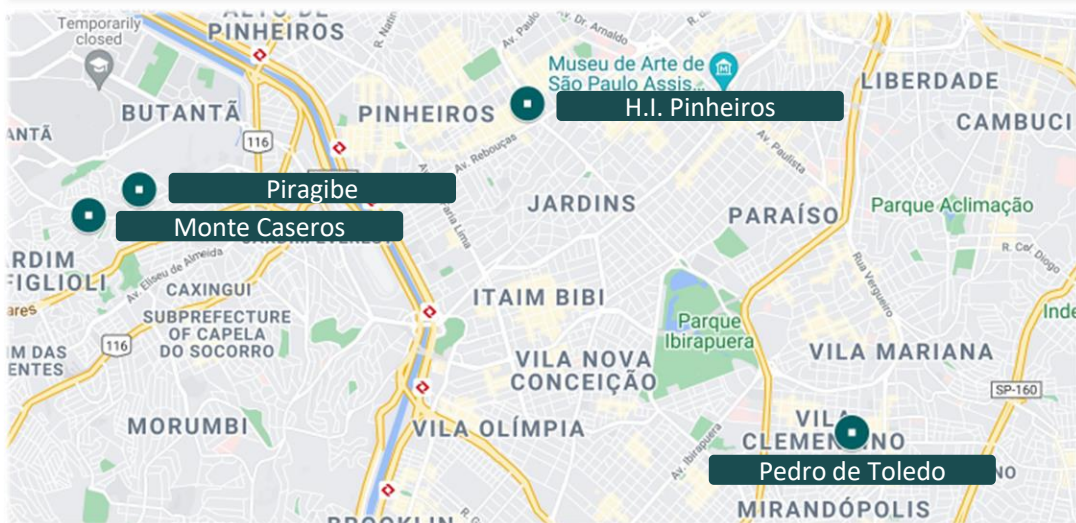
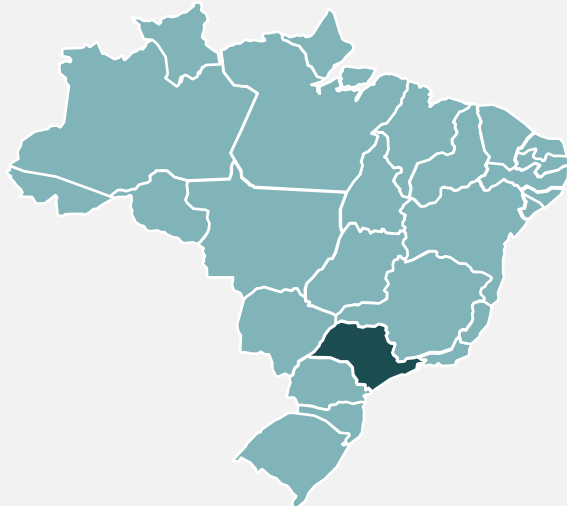
Valor médio de locação (R\$/m²)



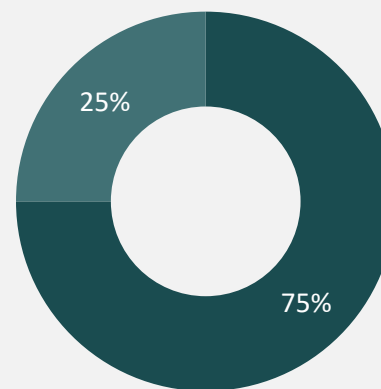
H.I. Pinheiros | Foto da Obra



Macro Localização - Cidade de São Paulo

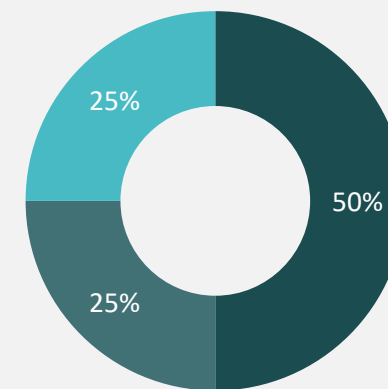


Projetos



■ 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

