



# Hectare Desenvolvimento Student Housing FII

HCST11

Material de divulgação | outubro/23

# Hectare Desenvolvimento Student Housing FII

HCST11



**CNPJ:**  
31.152.015/0001-07

**Patrimônio Líquido**  
R\$ 49.208.828,33

**Quantidade de Cotas Emitidas**  
484.909

**Valor da Cota Patrimonial**  
R\$ 101,48

## 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%.



# Piragibe

Com 77% de ocupação e manutenção do baixo nível de inadimplência o Edifício Piragibe já distribuiu aos investidores, em 2023, mais de R\$ 1,19 milhões em dividendos. O desafio para os próximos períodos reside em consolidar a marca na região como a melhor alternativa residencial para estudantes e trabalhar na renovação dos atuais residentes que possuem encerramento contratual previsto no decorrer do ano visando a estabilizar a ocupação até o próximo ciclo de ano letivo.

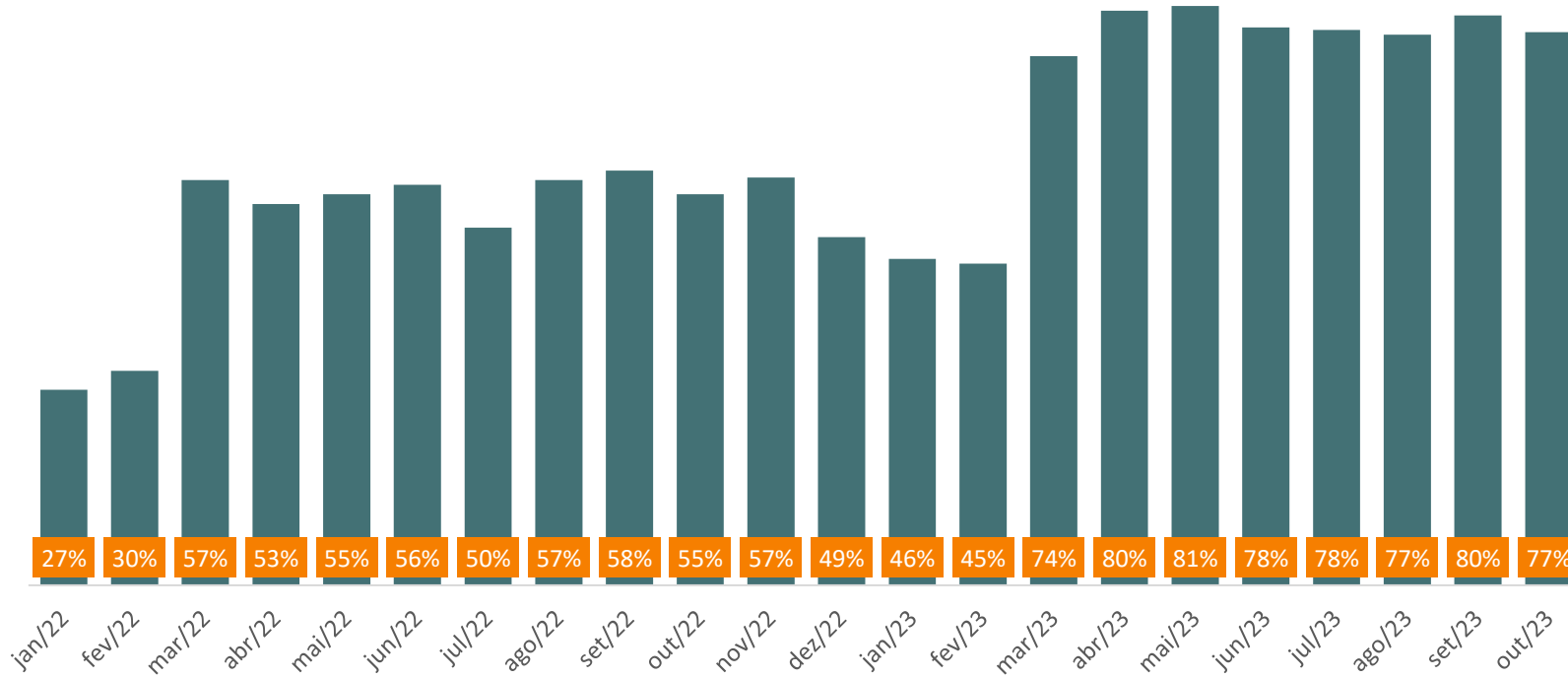
A equipe de gestão segue monitorando de perto as estratégias da operadora para impactar e atrair residentes por meios de ações promocionais em canais online (Google, Facebook, Instagram e outras redes sociais), canais offline (Atléticas, Diretórios Acadêmicos, Eventos para estudantes) e parcerias.



*Clique na imagem acima e assista ao vídeo do projeto.*



# Piragibe – Ocupação Física



# Piragibe – Imagens



Fotos produzidas para ações promocionais.

# H.I. Pinheiros

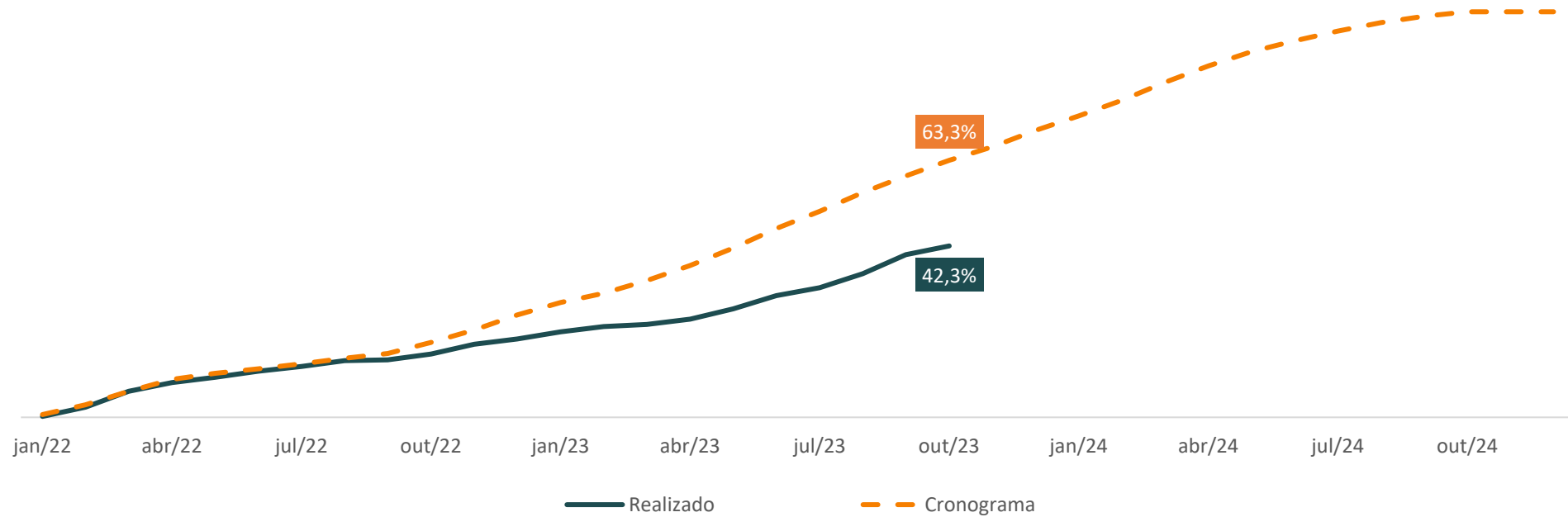
O projeto H.I. Pinheiros alcançou evolução de obra acumulada de 42,3% no mês, versus 63,3% esperado no cronograma. Apesar do descasamento apresentado entre o cronograma inicial previsto e a real evolução das obras do projeto, com base na reprojeção de evolução apresentada pela construtora responsável (R. Yazbek), o prazo de entrega final de obra está mantido para dez/24. Cabe ressaltar que a curva de pagamento referente à aquisição das unidades pelo fundo é ajustada conforme a medição de obra e, como consequência deste descasamento, há uma menor liberação das parcelas pelo fundo à incorporadora (Setin). A equipe de gestão juntamente com a gerenciadora de obra especializada (CTE) seguem com acompanhamento próximo do projeto com visitas periódicas visando a assegurar a qualidade dos serviços, adequação às normas de desempenho e cumprimento do cronograma físico de obra.



Foto da obra.

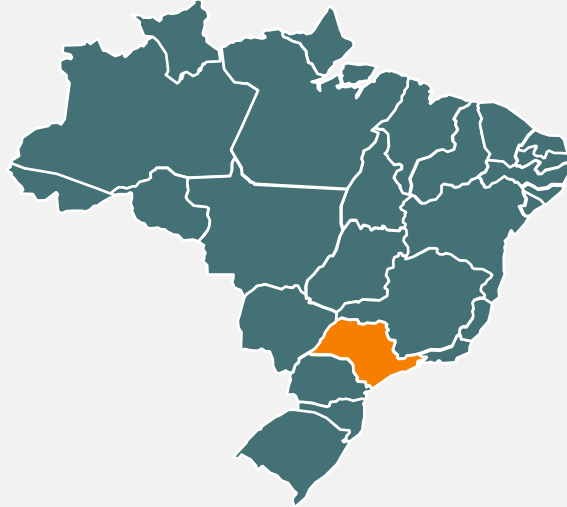


# H.I. Pinheiros – Evolução de Obras

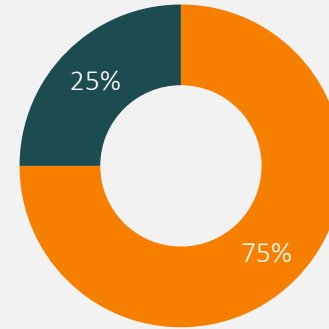


# Composição da Carteira

Macro Localização -  
Cidade de São Paulo

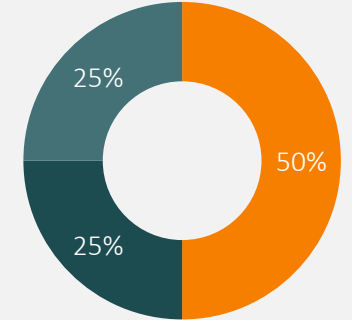


Projetos



■ Moradia Estudantil ■ Residencial Padrão

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.



# 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 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](#).



[Link Google Maps](#)

## 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 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.



[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 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



Foto preliminar do projeto.

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

“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.”



Gestão de Recursos

**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)

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

