

Comentários do Gestor

Desde março de 2020, a equipe de gestão mantém um olhar atento aos reflexos da pandemia da Covid-19 na ocupação do edifício Piragibe e retomada das aulas presenciais.

Apesar de um forte aumento do número de casos da doença reportados no início de 2022, que marcou fev/22 como o mês com o maior número de casos reportados no Brasil desde o início da pandemia segundo o Consórcio de veículos de imprensa (O Estado de S. Paulo, G1, O Globo, Extra, Folha de S.Paulo e UOL), também se observou rápida queda no número de casos e baixa letalidade devido ao avanço da vacinação em todo o país, em especial na cidade de São Paulo, onde estão localizados os atuais projetos do Fundo. Segundo dados divulgados pela Secretaria Municipal da Saúde de São Paulo, São Paulo atingiu 105% da população adulta com 2ª dose / dose única e quase 65% com a dose adicional.

Adicionalmente, no dia 23/fev, o Reitor da USP ratificou a volta às aulas no formato presencial a partir do dia 14/mar.

Esse conjunto de fatores positivos já têm mostrado sinais positivos na operação do Edifício Piragibe, onde observamos um aumento da procura por moradia por estudantes que estão retornando para estudar na região. A ocupação do edifício atingiu 29% em fev/22 e foram fechados contratos para entrada futura que permitirão o edifício alcançar o patamar de ocupação de 45% em mar/22.

Conforme mencionado no relatório anterior, o projeto H.I. Pinheiros teve sua obra iniciada no final de jan/22 e alcançou evolução física da obra de 2,5%, aproximadamente em linha com o cronograma previsto.

O projeto Monte Caseros segue na fase final de aprovação junto à Prefeitura e o projeto Pedro de Toledo está nas etapas finais pra início de obra. Ambos os projetos têm início previsto de obra ainda no primeiro semestre desse ano.

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.

Montante Integralizado

R\$ 29.850.000

Público Alvo

Investidores em geral

Início do Fundo

30/08/2019

Prazo

Indeterminado

Dados Patrimoniais em 28/02/2022

Valor Patrimonial: R\$ 31.975.099,18

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 104,17

CNPJ

31.152.015/0001-07

Gestor

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

Administrador

Vórtx DTVM Ltda

Custodiante

Vórtx DTVM Ltda

Taxa de Administração

2,0% a.a.

Taxa de Performance

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

Classificação CVM

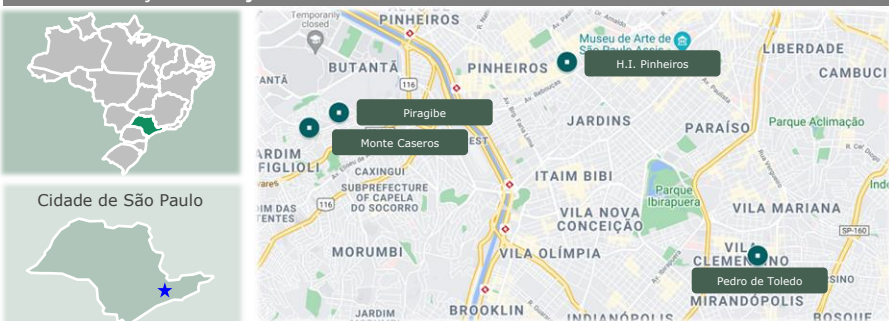
Fundo de Investimento Imobiliário

Tributação

IR PF: Rendimentos distribuídos aos cotistas são isentos e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%

IR PJ: Rendimentos distribuídos aos cotistas e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%

Macro Localização dos Projetos



Composição da Carteira



Pipeline de Projetos

Prospecção	Aprovados	Em obras	Em operação
<ul style="list-style-type: none"> Screening de oportunidades Seleção de landbank Desenvolvimento de Projeto Análise de viabilidade Comitê de investimento 	<ul style="list-style-type: none"> Negociação com fornecedores e prestadores de serviço Definição do cronograma físico e financeiro Análise de viabilidade e definição do baseline 	<ul style="list-style-type: none"> Acompanhamento de Obra Acompanhamento da aderência ao baseline Gestão de eventuais desvios 	<ul style="list-style-type: none"> Gestão da performance operacional Maturação da operação
	<p>Monte Caseros</p> <p>Total de camas: 452</p>	<p>H.I. Pinheiros</p> <p>Total de apartamentos: 80</p>	<p>Piragibe</p> <p>Total de camas: 300</p>
	<p>Pedro de Toledo</p> <p>Total de camas: 336</p>		

Visão Geral dos Projetos

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

O Edifício Piragibe está a menos de 2km do Portão 3 da USP e 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 Earth](#)

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).



[Link Google Earth](#)

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

O Projeto Monte Caseros está a 1,0km do Portão 3 da USP e a 2,4km da estação Butantã do Metrô.



[Link Google Earth](#)

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.



[Link para o Projeto](#)