

Comentários do Gestor

Durante o mês de maio a equipe da operadora BEDS promoveu diversos eventos internos para maior integração entre os residentes do Edifício Piragibe, dentre eles um campeonato interno entre equipes de residentes, e conduziu também intenso trabalho para renovação de contratos de residentes que possuem o encerramento contratual previsto para os próximos meses. Conforme previsto, os meses que se encontram no meio do semestre letivo são mais desafiadores do ponto de vista de novas vendas e demandam um trabalho ainda mais minucioso para identificar e impactar potenciais interessados. Em maio, o Edifício Piragibe encerrou o mês com 55% da sua capacidade total em número de camas ocupadas. 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) e canais offline (Atleticas, Diretórios Acadêmicos, Eventos para estudantes).

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).

O projeto H.I. Pinheiros alcançou evolução de obra acumulada de 9,89% no mês, versus 10,87% esperado no cronograma. A menor produção decorrente de quebras de equipamento na etapa de execução de estacas escavadas, foi parcialmente atenuada pelo adiamento de outros serviços de obra como o início dos blocos de fundação. Desde os primeiros preparativos para o início da etapa de obra o projeto conta com acompanhamento próximo da equipe de gestão e de uma gerenciadora de obra especializada para assegurar a qualidade dos serviços, adequação às normas de desempenho e cumprimento do cronograma físico de obra.

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.

Em maio, conforme anúncio público, o fundo encerrou a 2ª Oferta que estava em andamento e iniciou uma nova Oferta destinada somente aos atuais investidores do fundo. A estratégia segue na linha de manter aberto o canal de captação para que aportes sejam feitos conforme necessidade de investimento e redução do custo financeiro de manter um nível elevado de caixa.

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\$ 30.330.000

Público Alvo

Investidores em geral

Início do Fundo

30/08/2019

Prazo

Indeterminado

Dados Patrimoniais em 31/05/2022

Valor Patrimonial: R\$ 31.431.681,52

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 100,83

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

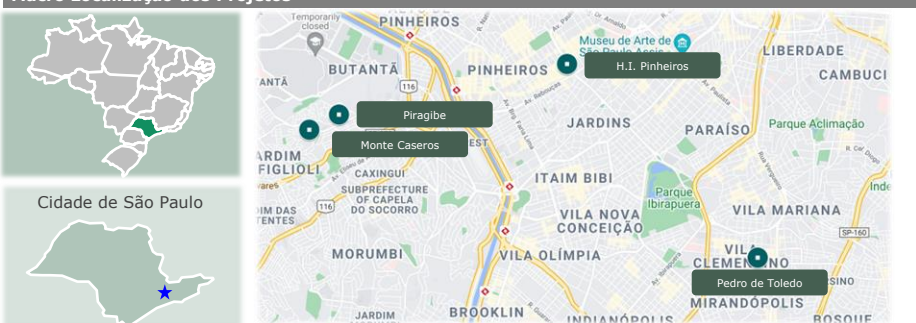
Fundo de Investimento Imobiliário

Tributação

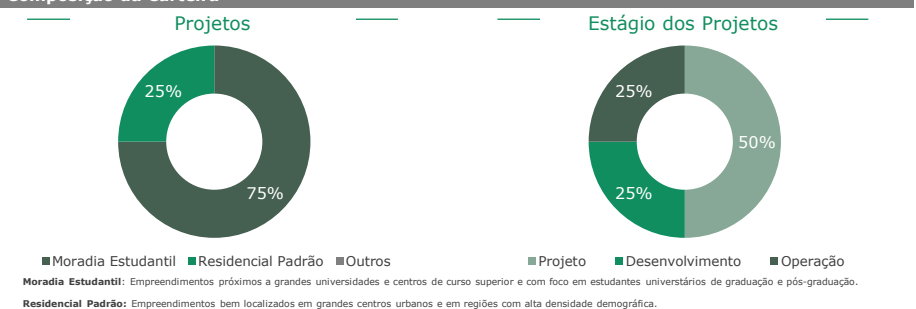
IR PF: Rendimentos distribuídos aos cotistas são isentos e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%

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 <i>landbank</i> 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 <i>baseline</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Acompanhamento de Obra Acompanhamento da aderência ao <i>baseline</i> 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](#)