

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DO
**HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 31.152.015/0001-07

Código de Negociação B3: HCST11

Registro da Oferta na CVM sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/018**, em 20 de janeiro de 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Valor Mobiliário e Emissor

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº **31.152.015/0001-07** ("Fundo"), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**"), **HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 71, 7º andar, Edifício Atrium V, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.230.324/0001-40, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM pelo Ato Declaratório nº 16.590, de 19 de setembro de 2018 como prestador de serviço do Fundo na qualidade de gestora ("**Gestora**") ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**"), em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), em conjunto com as seguintes instituições convidadas pelo Coordenador Líder, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")** ("**Participantes Especiais**" e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 135.501 (cento e trinta e cinco mil e quinhentos e um) Novas Cotas, podendo este volume ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme ato societário). O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo é equivalente a R\$59,04 (cinquenta e nove reais e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$7.999.979,04**(sete milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e quatro centavos)**

Rito de Registro Automático de Distribuição

A Oferta não foi submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ou da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme rito de registro automático previsto na Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022.

Registro da Oferta das Cotas na CVM

O Registro foi concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 em 20 de julho de 2023, sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/018**.

Cronograma tentativo: Evento	Etapa	Data
1	Divulgação do Ato e Fato Relevante sobre a aprovação da Oferta	19/01/2026
2	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	20/01/2026
3	Data Corte para o exercício do Direito de Preferência	23/01/2026
4	Início do Exercício de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período de subscrição	27/01/2026
5	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	06/02/2026
6	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	09/02/2026
7	Divulgação do Comunicado de Resultado de Direito de Preferência	10/02/2026
8	Encerramento do Período de Subscrição	15/07/2026
9	Data máxima para liquidação da oferta	17/07/2026
10	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	19/07/2026

Avisos Importantes:

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DO(S) DEVEDOR(ES) DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A ADMINISTRADORA É RESPONSÁVEL PELA VERACIDADE, CONSISTÊNCIA, QUALIDADE, PRECISÃO E SUFICIÊNCIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DEMAIS INFORMAÇÕES FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A OFERTA, DEVENDO O COORDENADOR LÍDER TOMAR TODAS AS CAUTELAS E AGIR COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

OS INVESTIMENTOS NO FUNDO NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, PELO CUSTODIANTE, POR SUAS PARTES RELACIONADAS OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A data deste Anúncio de Início é 20 de janeiro de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora do

**HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

