

São Paulo, 29 de abril de 2024.

À

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores

Ref.: **Comunicado ao Mercado - Esclarecimento de consultas B3/CVM - Ofício nº 303/2024-SLS**

1. 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Vórtx" ou "Administradora"), na qualidade de administradora do **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 31.152.015/0001-07 ("Fundo"), vem, por meio da presente manifestação, apresentar os esclarecimentos requeridos pela B3.

2. No dia 18 de abril de 2024, a Vórtx recebeu o Ofício nº 303/2024-SLS ("Ofício") solicitando o que segue:

"Tendo em vista a Abstenção de Opinião apresentada pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda nas Demonstrações Financeiras do Fundo de Investimento Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário, referentes ao exercício social de 2023, entregues em 28/03/2024, solicitamos informar os motivos que levaram à Abstenção de Opinião, bem como as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar a questão, bem como o cronograma de implantação dessas medidas"

3. Nesse sentido, seguem abaixo os esclarecimentos solicitados:

(i) informar os motivos que levaram à Abstenção de Opinião:

4. Em 09 de novembro de 2023 foi contratada a empresa RSM Brasil Auditores Independentes Ltda ("Auditor Independente") para a realização da auditoria e emissão do



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

respectivo parecer acerca das Demonstrações Financeiras do Fundo do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, conforme previsto em seu Regulamento e na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor.

5. Ainda, no dia 29 de novembro de 2023 foi formalizado o aceite do Fundo na Proposta de Laudo de Avaliação enviada pela empresa Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda, ("Laudista"), na qual fica estipulado o prazo de entrega do laudo seria em até 30 dias após o recebimento das informações solicitadas.

6. Com a formalização do aceite da proposta, o Laudista encaminhou uma lista de solicitações para a gestora do Fundo, com o Administradora em cópia, no dia 19 de dezembro de 2023 que, após algumas cobranças foram respondidas parcialmente em 04 de janeiro de 2024 e, novamente, em 16 de janeiro de 2024 novos questionamentos foram feitos sendo respondidos apenas em 15 de fevereiro de 2024.

7. Entendia-se que, em cumprimento ao acordo celebrado e considerando a diligência no cronograma das contratações realizadas pela Administradora, o Laudista realizaria a entrega do laudo até o dia 25 de fevereiro de 2024, dando tempo hábil para o Auditor Independente realizar a avaliação do documento para então emitir um parecer sobre as Demonstrações Financeiras do Fundo.

8. Entretanto, devido ao atraso no envio de informações pela gestora, os laudos de avaliação das Companhias Investidas foram entregues muito próximo (25 de março de 2024) ao *deadline* de emissão das Demonstrações Financeiras do Fundo, impossibilitando assim a emissão de um relatório sem qualificações pelo Auditor Independente.

9. Apesar dos laudos terem sido entregues, várias premissas dos laudos foram desafiadas, tendo nova versão sido enviada pelo Laudista em 18 de abril de 2024. Vale ressaltar que, até o momento, ainda não foi recebido pela Administradora a versão final dos laudos de avaliação para revisão e aprovação antes da contabilização dos valores corretos na contabilidade do Fundo.

10. Pelas razões acima expostas, o Auditor Independente do Fundo, visando cumprir o prazo normativo imposto pela CVM, realizou a emissão de parecer com Abstenção de Opinião.

11. A Administradora ressalta que efetuou o devido acompanhamento dos trabalhos de auditoria do Fundo, com efetiva atuação para que fossem realizadas reuniões de esclarecimentos entre os prestadores de serviços do Fundo, bem como a apresentação de



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

prontas e tempestivas respostas e disponibilização de todas as informações e documentos que lhe cabiam. Ainda, a fim de facilitar a dinâmica e trazer mais celeridade ao processo de auditoria, a Administradora realizou a contratação do mesmo Auditor Independente contratado para realizar o trabalho de auditoria nas investidas do Fundo.

(ii) informar as medidas a serem tomadas pela administradora para endereçar a questão, bem como o cronograma de implantação dessas medidas.

12. Como forma de solucionar a questão, a Administradora segue em contato com a gestora e com o Laudista, realizando incessantes cobranças/notificações para que haja a emissão final do laudo.

13. Visto que o Auditor Independente e a Administradora entenderam que seria possível o ajuste dos números contábeis e, conseqüentemente, uma reemissão das Demonstrações Financeiras sem qualificações, a Administradora realizou nova contratação do Auditor Independente para, após o ajuste e finalização dos laudos de avaliação, seguirmos com a reemissão.

14. Devido às dificuldades no recebimento dos laudos e ao processo futuro de revisão das premissas do laudo por esta Administradora e pelo Auditor Independente, estimamos que a reemissão das demonstrações financeiras será finalizada até 30 de junho de 2024.

15. Cabe ressaltar que, apesar de envidar os seus melhores esforços para que a reemissão mencionada acima seja realizada o quanto antes, o processo de auditoria não depende exclusivamente da Administradora, sendo essencial a diligente atuação dos demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo.

16. A Administradora ressalta que tomou as medidas detalhadas acima visando garantir a qualidade e precisão na revisão das informações financeiras do Fundo, evitando atrasos significativos em sua divulgação no presente exercício.

17. Sem prejuízo do acima exposto, a Vórtx, na qualidade de Administradora, reafirma o seu compromisso fiduciário perante os investidores e o mercado, garantindo a regular execução de auditorias independentes anuais em seus fundos e a total transparência nesses processos.

18. Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP