



ATO DO ADMINISTRADOR DO HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 31.152.015/0001-07

Por este instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.152.015/0001-07 ("Fundo"), vem, em atendimento à solicitação da Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. ("Gestor"):

1. Aprovar a 4ª (quarta) emissão ("4ª Emissão") de cotas do Fundo ("Novas Cotas") e, quando referidas em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), nos termos do artigo 43 do regulamento do Fundo, conforme alterado ("Regulamento") que autoriza a emissão das Novas Cotas pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou alteração no Regulamento e, mediante comunicação prévia e expressa pelo Gestor, no montante total de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, a serem distribuídas por meio de uma oferta pública de cotas, registrada perante a CVM sob o rito automático, nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160. As demais características da colocação são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da colocação; e
2. Aprovar a contratação da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme acima qualificada ("Coordenador Líder") para intermediar a Colocação na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Toda e qualquer expressão em letra maiúscula no presente instrumento e aqui não definida terá o significado que lhe é atribuído no Regulamento.

São Paulo, 11 de outubro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

ANEXO I

SUPLEMENTO DA 4ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Número da Emissão	4ª Emissão de Novas Cotas do Fundo.
Montante Total da Emissão	Até R\$ 25.021.263,52 (Vinte e cinco milhões, vinte e um mil, duzentos e sessenta e três reais e cinquenta e dois centavos), observado que tal valor não considera a Taxa de Distribuição Primária, podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial
Quantidade de Classes	Classe única.
Quantidade de Novas Cotas	494.296 (quatrocentos e noventa e quatro mil, duzentos e noventa e seis reais) novas cotas ("Novas Cotas"), podendo a quantidade de Novas Cotas ser diminuída em virtude da distribuição parcial.
Valor da Nova Cota	R\$ 50,62 (Cinquenta reais e sessenta e dois.) cada Nova Cota (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), o qual foi fixado nos termos do parágrafo 1º, do artigo 43, do Regulamento.
Montante Mínimo de Subscrição	Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 7.909 (Sete mil, novecentos e nove inteiros) Novas Cotas, perfazendo o montante de R\$ 400.353,58 (Quatrocentos mil, trezentos e cinquenta e três mil reais e cinquenta e oito centavos), considerando o Valor da Nova Cota, porém, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (" Montante Mínimo "), nos termos da regulamentação aplicável (" Distribuição Parcial "). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Colocação deverão ser canceladas. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada na Resolução CVM nº 160, será facultado ao cotista, no ato de aceitação da Colocação, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Emissão, ou do Montante Mínimo da Colocação, sendo certo que, no momento da aceitação, o cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas da 4ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas da 4ª Emissão por ele subscritas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Colocação será cancelada, nos termos dos documentos da Colocação.
Lote Adicional	A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, não poderá ser aumentada, a critério do Administrador e do Gestor.
Taxa de Distribuição Primária	será devida taxa no valor de R\$ 0,04 (quatro centavos) por Nova Cota, sendo o valor de R\$ 50,62 (cinquenta reais e sessenta e dois) o Preço por Cota a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o

	<p>Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço por Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, sendo certo que, caso a Taxa de Distribuição Primária seja (i) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora, com exceção da comissão de estruturação e distribuição da Oferta, que deverá ser necessariamente arcada com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo. O Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas ligadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.</p>
Período de Colocação	<p>A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.</p>
Público Alvo	<p>A oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), estando, portanto, sujeita ao rito de registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM 160 (“Oferta”).</p>
Montante Mínimo por Investidor	<p>Não haverá montante mínimo por investidor no período de exercício do Direito de Preferência.</p>
Destinação dos Recursos	<p>Os recursos a serem captados no âmbito da colocação serão destinados prioritariamente à aquisição de Ativos, observada a Política de Investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento.</p>
Tipo da Oferta	<p>Rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”)</p>
Regime de Colocação	<p>A Colocação será distribuída pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação.</p>
Procedimento para Subscrição das Cotas	<p>As Novas Cotas objeto da Colocação serão registradas para (i) distribuição no mercado primário exclusivamente via Escriturador, e (ii) para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.</p>
Forma de Integralização das Cotas	<p>As Novas Cotas poderão ser integralizadas, mediante chamadas de capital, em moeda corrente nacional, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e do Escriturador, conforme aplicável, além do disposto no Boletim de Subscrição e/ou no Compromisso de Investimento.</p>
Direito de Preferência	<p>Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no encerramento do pregão de 16 de outubro de 2024 (“Data Base”) (conforme abaixo</p>

	<p>definido), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,93048081210 ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observado que: (i) o período será do dia 21 de outubro de 2024 (inclusive) ("Data de Início do Direito de Preferência") ao dia 01 de novembro de 2024 (inclusive) ("Período do Direito de Preferência"), em atendimento ao prazo de 9 (nove) dias preconizado pelo operacional solicitado pela B3; (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Preferência na Colocação, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, e para exercício junto ao Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, de acordo com o estabelecido nos documentos da Oferta.</p>
<p>Direitos das Novas Cotas</p>	<p>As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos investimentos temporários, calculados desde a data de sua integralização até data a ser informada no comunicado de rendimentos temporários após a divulgação da comunicação de encerramento da Oferta.</p>
<p>Coordenador Líder</p>	<p>A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Novas Cotas do Fundo, sob a coordenação da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme acima qualificada, sob o regime de melhores esforços de colocação. Tendo em vista que, os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a</p>

	<p>remuneração do Coordenador Líder, será arcada exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas. Nesse sentido, tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses, nos termos do item 6.3.9. do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014 e na forma da regulamentação aplicável.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------