



## ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO

### **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 31.152.015/0001-07  
Código de Negociação B3: HCST11

A Oferta será realizada no montante de inicialmente

**R\$ 25.021.263,52 \***

(Vinte e cinco milhões, vinte e um mil, duzentos e sessenta e três reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

**Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/286 em 17 de outubro de 2024\***

\*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**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 43, sala 1, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administrador" ou "Coordenador Líder"), e a **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 ("Gestor", e, em conjunto com o Fundo e o Administrador "Ofertantes"), vêm a público, nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160, na data deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), comunicar o início da oferta pública primária da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas ("4ª Emissão"), do **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE**

**INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 31.152.015/0001-07 ( respectivamente "Fundo" e "Oferta"), realizada através do rito de registro automático, para distribuição de até 494.296 (quatrocentos e noventa e quatro mil, duzentos e noventa e seis reais) novas cotas ("Novas Cotas"), com o montante inicial de 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, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a quantidade mínima de 7.909 (Sete mil, novecentos e nove inteiros) Novas Cotas, equivalente a R\$ 400.353,58 (Quatrocentos mil, trezentos e cinquenta e três mil reais e cinquenta e oito centavos) cotas equivalente ("Montante Mínimo"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, todas as cotas são nominativas e escriturais, todas com valor unitário R\$ 50,62 (Cinquenta reais e sessenta e dois) cada Nova Cota ("Preço de Emissão das Cotas"), sem considerar a taxa no valor de R\$ 0,04 (quatro centavos) por Nova Cota a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas ("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. O valor de aquisição por cota será de R\$ 50,66 (cinquenta reais e sessenta e seis centavos). O eventual saldo de novas Cotas não colocado no âmbito da Primeira Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A 4ª (Quarta) 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"). A 4ª (Quarta) Oferta terá prazo máximo de distribuição de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo.

## **RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO**

A 4ª (Quarta) Oferta não foi submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ou da CVM, conforme rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160.

## **CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA**

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Evento</b>	<b>Data Prevista <sup>(1)</sup> (2)</b>
<b>1</b>	Ato de aprovação e Fato relevante	11/10/2024
<b>2</b>	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-base)	16/10/2024
<b>3</b>	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	17/10/2024
<b>4</b>	Início do período de exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	21/10/2024
<b>5</b>	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	31/10/2024
<b>6</b>	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	01/11/2024
<b>7</b>	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	04/11/2024
<b>8</b>	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	11/04/2025

## **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, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/286

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM.**

A data deste Anúncio de Início é 17 de outubro de 2024

