

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 2635S-029-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Investimento em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”) - ausência de demonstrações financeiras auditadas

Conforme Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimento em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), no montante de R\$ 19.460 mil, o equivalente a 34,24% de seu Patrimônio Líquido naquela data. Até a data de emissão das demonstrações contábeis ora apresentadas, não tivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas das SPEs. Desta forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, determinar os eventuais ajustes e itens de divulgação, se algum, que seriam requeridos nas demonstrações contábeis do Fundo em 31 de dezembro de 2025 em virtude da citada limitação.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfase

Capital circulante líquido

Chamamos atenção ao balanço patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2025, que apresenta capital circulante líquido negativo. A capacidade do Fundo em liquidar as obrigações de curto prazo, está diretamente associada ao recebimento do fluxo de caixa dos ativos de natureza imobiliários ou de novos aportes de cotistas. Nossa opinião não contém ressalva com relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6, "Propriedade para Investimento")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme na Nota Explicativa nº 6, o Fundo mantém investimento em propriedade para investimento no montante de R\$ 37.264 mil, correspondente a 65,56% do seu Patrimônio líquido. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo e a existência.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise das matrículas dos imóveis; (iii) envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos pelo método comparativo; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgados.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para o reconhecimento e mensuração do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 11 de junho de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC 1RJ-109.628/O-0

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	523	0,92	2.103	6,14
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	1	-
<u>Disponibilidades</u>	-	-	1	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	-	-	1	-
Ativos de natureza não imobiliária	513	0,90	492	1,44
<u>Imóveis</u>	513	0,90	492	1,44
Imóveis mantidos para venda	513	0,90	492	1,44
Ativos de natureza não imobiliária	10	0,02	1.610	4,70
<u>Cotas de fundos de investimento</u>	10	0,02	1.610	4,71
Beyond Soberano Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos De Investimento				
Renda Fixa Referenciado Di	10	0,02	1.610	4,70
Não circulante	56.724	99,80	35.438	103,57
Ativos de natureza imobiliária	56.724	99,80	35.438	103,57
<u>Investimentos em SPE</u>	19.460	34,24	18.471	53,98
Participações Societárias	19.460	34,24	18.325	53,55
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	146	0,43
<u>Imóveis</u>	37.264	65,56	16.967	49,59
Imóveis mantidos para renda	37.264	65,56	16.967	49,59
Total do ativo	<u>57.247</u>	<u>100,72</u>	<u>37.541</u>	<u>109,71</u>
Passivo				
Circulante	406	0,72	3.322	9,70
<u>Valores a pagar</u>	406	0,72	3.322	9,70
Cotas a resgatar	334	0,59	3.252	9,50
Serviços de auditoria	39	0,07	39	0,11
Serviços bancários	2	-	-	-
Taxa de escrituração (*)	3	0,01	3	0,01
Outras obrigações diversas	3	0,01	4	0,01
Taxa de administração (*)	25	0,04	24	0,07
Total do passivo	<u>406</u>	<u>0,72</u>	<u>3.322</u>	<u>9,71</u>
Patrimônio líquido	56.841	100,00	34.219	100,00
Capital Social	69.215	121,77	52.322	152,91
Prejuízos acumulados	(12.373)	(21,77)	(18.103)	(52,90)
Total do passivo e do patrimônio líquido	<u>57.247</u>	<u>100,72</u>	<u>37.541</u>	<u>109,71</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado: Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	31/12/2025	31/12/2024
Resultados	6.292	(6.385)
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>6.186</u>	<u>(6.396)</u>
Ajuste a valor justo - SPEs	960	(6.396)
Ajuste a valor justo - Propriedades para investimento	5.226	-
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>96</u>	<u>11</u>
Cotas de Fundos de investimento	96	11
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>10</u>	<u>-</u>
Outras rendas operacionais	10	-
Despesas	(562)	(528)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(13)</u>	<u>(51)</u>
Manutenção e conservação de imóveis	(13)	(42)
Despesas tributárias	-	(9)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(190)</u>	<u>(149)</u>
Auditoria e custódia	(57)	(41)
Escrituração	(36)	(38)
Distribuição	-	(20)
Assessoria técnica	(65)	(25)
Consultoria jurídica	-	(2)
Serviços de avaliação	(13)	(23)
Comissões e corretagens	(19)	-
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(290)</u>	<u>(274)</u>
Administração	(290)	(274)
<u>Demais despesas</u>	<u>(69)</u>	<u>(54)</u>
Despesas com cartório	-	(1)
Taxa de fiscalização CVM	(10)	(13)
Taxa B3	(14)	(13)
Taxa ANBIMA	(3)	(1)
Outras despesas	(42)	(26)
Resultado líquido no exercício	5.730	(6.913)
<i>Quantidade de cotas</i>	<i>870.918,4343</i>	<i>531.226,4343</i>
<i>Lucro/Prejuízo por cota - valor em R\$</i>	<i>6,58</i>	<i>(13,01)</i>
<i>Lucro em R\$ (Ocultar esta linha)</i>	<i>5.729.982,04</i>	<i>(6.913.386,30)</i>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado: Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	48.715	-	-	(11.190)	37.525
(+) Cotas emitidas	3.607	-	-	-	3.607
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(6.913)	(6.913)
Em 31 de dezembro de 2024	52.322	-	-	(18.103)	34.219
(+) Cotas emitidas	17.209	-	-	-	17.209
(-) Custo de emissão de cotas	(316)	-	-	-	(316)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício/período	-	-	-	5.730	5.730
Em 31 de dezembro de 2025	69.215	-	-	(12.373)	56.841

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado: Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	5.730	(6.913)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com SPEs	(960)	6.396
(-) Resultado com propriedades para investimento	(5.226)	-
Resultado líquido ajustado	<u>(456)</u>	<u>(517)</u>
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Investimentos em SPE	(31)	(146)
(-) Imóveis e terrenos	(15.071)	(4.755)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	(2.937)	3.294
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(18.038)</u>	<u>(1.607)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	17.209	3.607
(-) Custo na emissão de cotas	(316)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>16.893</u>	<u>3.607</u>
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.601)</u>	<u>1.483</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.611	128
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	10	1.611
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.601)</u>	<u>1.483</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”) foi constituído em 26 de junho de 2018 e iniciou suas atividades em 30 de agosto de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral.

O Fundo tem como objetivo de investimento investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 11 de junho de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens adiante, conforme segue:

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

a) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

d) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos”.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ajuste e valor justo”. Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

(ii) Imóveis mantidos para venda

Os imóveis mantidos com a finalidade de venda são inicialmente reconhecidos pelo seu custo acrescido de impostos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos e acrescido dos custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessárias para a finalidade pretendida.

A administração faz a mensuração das propriedades mantidas para venda pelo menor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

(iii) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

A seguir, apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	Valor unitário	2025	
		Quantidade	Valor Justo
Ativos - sem vencimento			
Fundos de Investimento (*)			10
Total		-	10

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Fundos de Investimento (*)			1.610
Total		-	1.611

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia

5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo detinha as seguintes posições de cotas de SPEs:

Empresa	Notas	Participação	Quantidade	Valor contábil em 31.12.25	Valor contábil em 31.12.24
		(%)	de ações		
Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.	(i)	100,00	27.800.000	13.316	11.647
Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(ii)	100,00	6.707.943	6.144	6.678
Total			34.507.943	19.460	18.325

i) Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.

A Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda. é uma sociedade limitada, domiciliada no Brasil, cujo endereço registrado é: Rua Fidêncio Ramos, número 195, conjunto 71, bairro Vila Olimpia, em São Paulo SP. A Land Hectare foi constituída em 08 de novembro de 2018 e tem por objetivo específico a compra de unidades imobiliárias de um edifício residencial de apartamentos estudantis, denominado Condomínio Edifício Piragibe. A propriedade está localizada na Rua José Piragibe, nºs 366, bairro denominado Butantã, município de São Paulo - SP. O empreendimento encontra-se concluído.

O fundo possui 100% de participação na empresa Land Hectare Participações, que, por sua vez, detém integralmente a SPE Pedro de Toledo, proprietária de um terreno Pedro de Toledo, localizado em São Paulo (SP) com área total de 800 m². Além disso, a empresa possui 50,67% de participação no Residencial Piragibe, empreendimento de moradia estudantil localizado na cidade de São Paulo.

Ipê avaliações Consultoria Empresarial Ltda. (“Avaliadora”) empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data-base de 31 de outubro de 2025.

O Residencial Piragibe foi avaliado pelo método da Renda, utilizando fluxo de caixa descontado, com taxa de desconto (WACC) de 12,5%, considerando um período projetivo de 5 anos e 3 meses.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Já o terreno da SPE Pedro de Toledo foi avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), com base em 6 imóveis comparáveis para determinar o valor por metro quadrado.

No exercício findo em 31 de dezembro 2025, a investida está avaliada no valor de R\$ 13.316 (Em 2024 R\$ 11.647).

(ii) Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

A Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. é uma sociedade de propósito específico, domiciliada no Brasil, cujo endereço registrado é: Rua John Harrison, número 299, conjunto 901, sala A, bairro Lapa, em São Paulo - SP. A Monte Caseros deu início as suas atividades em 17 de setembro de 2019 e tem por objetivo específico o desenvolvimento e construção de um Student Housing, com foco nos estudantes de universidades próximas, como a Universidade de São Paulo (USP). O empreendimento Monte Caseros está localizado na Rua Monte Caseros, no bairro Butantã, em São Paulo.

Por meio da 7ª alteração e consolidação do contrato social da Monte Caseros Empreendimento Imobiliário Spe Ltda. Realizada no em 25 de maio 2023, houve a consolidação da decisão de cancelar as quotas do capital social da sociedade ora subscritas e ainda não integralizadas, no montante de R\$1.800, equivalente a 1.800 quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), passando o capital social de R\$ 9.000 para R\$ 7.200, dividido em 7.200 quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), subsequentemente o Fundo optou por reduzir o capital social da sociedade no montante de R\$492, passando este de R\$ 7.200. para R\$6.708, pagos mediante a conferência do imóvel objeto matrícula nº 247.305.

A Monte Caseros SPE é uma sociedade de propósito específico que possui como principal ativo o direito de recebimento de unidades autônomas prontas, adquiridas através da permuta de terreno urbano ("Terreno Monte Caseros") situado na Rua Monte Caseros, 167 e 189, Vila Gomes, na Cidade e Estado de São Paulo e registrado sob o nº de Matrícula 289.045 e com área total de 1.443 m², com empresa desenvolvedora imobiliária.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O Terreno Monte Caseros por meio do Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento em Outras Avenças foi vendido à 165 Alto Alegre Incorporadora SPE (“165 SPE”) por meio do pagamento de R\$ 6.011 mil, sendo (i) R\$ 157 mil pagos diretamente à seguradora, revertidos ao pagamento da contratação do Seguro Garantia, (ii) R\$ 22 mil pagos diretamente à Prefeitura Municipal de São Paulo, revertido ao pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), (iii) R\$ 171 mil pagos através de Transferência Eletrônica Disponível – TED a Monte Caseros SPE e, (iv) R\$ 5.661 mil por meio de uma Nota Promissora, efetuando-se o pagamento mediante a dação de pagamento por meio da entrega de 35 (trinta e cinco) unidades residenciais entre 18,21 m² e 20,45 m², com categoria de uso Residencial Vertical, sem direito a vaga de garagem no Empreendimento a ser erigido no imóvel. A 165 SPE se compromete a saldar a dívida no valor de R\$ 5.661 mediante a entrega de 35 (trinta e cinco) unidades autônomas do tipo apartamento a serem edificadas no empreendimento. Atualmente, o empreendimento encontra-se em fase de desenvolvimento com previsão de conclusão para agosto de 2027.

Ipê avaliações Consultoria Empresarial Ltda. (“Avaliadora”) empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou o valor justo da empresa na data-base de 31 de outubro de 2025.

Para avaliação da empresa, foi utilizado o método de avaliação do patrimônio líquido a preços de mercado, derivados dos princípios contábeis.

No exercício findo em 31 de dezembro 2025, a investida está avaliada no valor de R\$ 6.144 (Em 2024 R\$ 6.678).

6. Propriedades para investimento

Propriedade	Valor contábil em 31/12/2024	Adições/ Medições Obra	Ajuste a valor justo	Valor contábil em 31/12/2025
Studios do Projeto H.I. (i)	16.967	15.071	5.226	37.264
TOTAL	16.967	15.071	5.226	37.264
Propriedade	Valor contábil em 31/12/2023	Adições/ Medições Obra	Ajuste a valor justo	Valor contábil em 31/12/2024
Studios do Projeto H.I. (i)	12.212	4.755	-	16.967
TOTAL	12.212	4.755	-	16.967

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em junho de 2021 o Fundo 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 e está localizado em São Paulo. No ano de 2024, a administradora concluiu que o valor de aquisição reflete o melhor valor para o valor justo do ativo e o manteve registrado pelo custo de aquisição no ano de 2024 pelo valor de R\$ 16.967. No ano de 2025, foi realizado laudo de avaliação dos imóveis, o valor registrado foi de R\$ 37.264.

6.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

Ipê avaliações Consultoria Empresarial Ltda. (“Avaliadora”) empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data-base de 30 de novembro de 2025.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo método comparativo direto de dados de mercado, levando em consideração imóveis com características semelhantes ao avaliando.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

7. Imóveis mantidos para venda

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui os seguintes imóveis em carteira com a finalidade de venda:

Propriedade	Valor contábil 31.12.2024	Adições/ Medições Obra	Valor contábil 31.12.2025
Monte Casero	492	31	513
Total	492	31	513

- Monte Caseros

Em 25 de maio 2023 o Hectare Desenvolvimento Student Housing Fundo de Investimento Imobiliário, era titular de 7.200 quotas, com valor total de R\$ 7.200 da Monte Caseros Empreendimento Imobiliário Spe Ltda, decidiu por reduzir o capital social da sociedade por considerá-lo excessivo em relação ao objeto social de R\$492, passando este de R\$ 7.200. para R\$6.708, pagos mediante a conferência do imóvel objeto matrícula nº 247.305.

7.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

Ipê avaliações Consultoria Empresarial Ltda. (“Avaliadora”) empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data-base de 30 de novembro de 2025.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo método comparativo direto de dados de mercado, levando em consideração imóveis com características semelhantes ao avaliando.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 56.841, representado pelo montante de 870.918,4343 cotas pelo valor unitário de R\$ 65,2661 cada. (R\$ 34.219 em 2024, representado pelo montante de 531.226,4342 cotas pelo valor unitário de R\$ 64,4142 cada).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) Apresentamos adiante a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	65,2661	7,42	42.020
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	64,4142	(14,94)	47.334

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A seguir, estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima.

Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem.

As Cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve emissão de cotas no montante de R\$ 17.209, representado por 339.692 cotas (R\$ 3.607 representado por 35.721,51 cotas em 2024).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve resgate e/ou amortização de cotas.

13. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).
- c) As cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

14. Remuneração da administração

- Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,30% (dois por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A taxa de gestão é de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, com base em patrimônio líquido do Fundo, e será paga mensalmente. A Taxa de Gestão será suspensa exclusivamente no período de maio de 2022 a julho de 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 290 (R\$ 274 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

- Taxa de *performance*

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo, com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o rendimento que exceder o IPCA+7,5%. A taxa de performance é apurada e provisionada diariamente, com base em rendimento que exceder o benchmark, até o último dia útil de cada semestre civil e paga no mês subsequente ao encerramento do semestre.

A taxa de *performance* é apurada e provisionada por dia útil, até o último dia útil de cada semestre civil e paga a Gestora no mês subsequente ao encerramento do semestre civil, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração. Não há incidência de taxa de *performance* quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve despesa de taxa de performance.

- Demais taxas

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa escalonada conforme segue: - De 0 a 2.000 cotistas: R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) - De 2.001 a 10.000 cotistas: R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) - Acima de 10.000 cotistas: R\$ 0,40 (quarenta centavos) O pagamento será realizado mensalmente. Valores adicionais são cobrados por envio de TED, cadastro de cotistas e envio de extratos.

Não há cobrança de taxas de ingresso e/ou saída no Fundo.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 25. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 3. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2025 a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

17. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 12º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstração do Resultado financeiro	2025	2024
<u>Propriedades para investimentos</u>		
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(6.646)	-
<u>Resultado líquido das propriedades para investimentos</u>	(6.646)	-
Resultado líquido dos ativos imobiliários	(6.646)	-
<u>Resultado com aplicações equivalentes de caixa</u>		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	145.495	2.093
<u>Resultado líquido das aplicações equivalentes de caixa</u>	145.495	2.093
<u>Despesas administrativas</u>		
(-) Taxa de administração	(324.374)	(157.473)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(26.113)	(1.254)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(12.593)	-
(-) Auditoria independente	(57.268)	-
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(65.139)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(99)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(56.983)	(31.700)
<u>Resultado total das despesas administrativas</u>	(542.569)	(190.427)
<u>Resultado financeiro do Exercício</u>	(403.720)	(190.427)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve distribuição de rendimentos em função do lucro base caixa ter sido negativo.

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações contábeis;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados Grant Thorton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Alterações estatutárias

Conforme Instrumento Particular de Alteração de regulamento realizado em 27 de junho de 2025, foi deliberado:

- (i) ALTERAR o regulamento do FUNDO (“Regulamento”), adaptando este aos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a consequente criação da classe única do FUNDO (“Classe”) e do anexo descritivo da Classe (“Anexo”);

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- (ii) REFORMULAR o inteiro teor do Regulamento, o qual passará a vigorar na forma anexa ao presente instrumento, contemplando, inclusive, a consolidação das alterações referidas acima, bem como as seguintes, sem se limitar: (a) segregação das taxas devidas aos prestadores de serviços do FUNDO e da Classe, sem importar em aumento de encargos aos cotistas; (b) adaptação da lista de encargos do FUNDO e da Classe, em linha com a Resolução CVM nº 175; (c) adaptação do rol de matérias sujeitas à competência da assembleia de cotistas, incluindo ajustes dos respectivos quóruns, em linha com a Resolução CVM nº 175; (d) a adoção do regime de responsabilidade limitada dos cotistas; e (e) demais adaptações à Resolução CVM nº 175, no que for aplicável;
- (iii) ALTERAR a denominação social do FUNDO, a qual passará a ser “HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, em linha com as previsões da Resolução CVM nº 175;
- (iv) PREVER a denominação social da Classe, constante do Anexo, a qual será “ÚNICA CLASSE DE COTAS DO HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, bem como INCLUIR, no Regulamento e no Anexo, conforme o caso, disposições referentes à adoção das medidas necessárias na hipótese de ocorrência de patrimônio líquido negativo, tendo em vista a adoção do regime de limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito; e
- (v) CONSOLIDAR a nova versão do novo Regulamento do FUNDO, nos exatos termos do regulamento anexo ao presente Instrumento de Alteração, contemplando, inclusive, todas as demais adequações redacionais não materiais necessárias aos padrões do Administrador.

22. Eventos subsequentes

Em 19 de janeiro de 2026 foi aprovado em Ato do Administrador a 5ª (quinta) emissão (“5ª 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\$7.999 (sete milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e quatro centavos) observado que tal valor não considera a Taxa de Distribuição Primária, 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 (“Oferta”).

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hectare Desenvolvimento Student
Housing – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.152.015/0001-07

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Rafael Pires Crepaldi
Contador CRC – 1SP339806/O-1