

**Hectare Desenvolvimento Student Housing –
Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 34.509.007/0001-55

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.**

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstrações Contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de
14 de maio de 2020 (data da transformação do Fundo) a
31 de dezembro de 2020

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, 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 em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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 e à sua Administradora, 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, 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.

Principais assuntos de auditoria

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.

Avaliação do valor justo em cotas de sociedades limitadas

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui investimentos em cotas de sociedades limitadas, avaliados ao valor justo, no montante de R\$ 23.010 mil, que representam 78,71% do patrimônio líquido. A Administradora registra o valor justo dos investimentos com base em avaliação econômico-financeira preparada por avaliador independente. Desta forma, devido ao fato de a determinação do valor justo dessas cotas estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações contábeis, consideramos o tratamento deste assunto como relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das cotas de sociedades limitadas, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre as empresas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador independente. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as cotas de sociedades limitadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo avaliador independente são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 de o 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.

Responsabilidades 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:

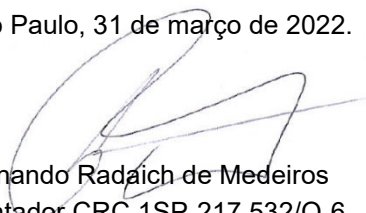
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.
- Concluimos 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.
- 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo 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 à administração do Fundo, 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, 31 de março de 2022.



Fernando Radaich de Medeiros
Contador CRC 1SP-217.532/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

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

Balanco Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

ATIVO	31.12.2021	% PL	31.12.2020	% PL
Circulante				
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	<u>1.015</u>	<u>3,47</u>	<u>2.220</u>	<u>11,56</u>
Cotas de fundos				
Fundo de Investimento Renda Fixa	1.015	3,47	2.220	11,56
Não circulante				
Investimentos (Nota 5)	<u>28.288</u>	<u>96,76</u>	<u>17.051</u>	<u>88,79</u>
Cotas de Sociedades de Propósito Específico - SPEs	23.010	78,71	17.051	88,79
Propriedades para Investimento	5.278	18,05	-	-
Total do Ativo	<u><u>29.303</u></u>	<u><u>100,23</u></u>	<u><u>19.271</u></u>	<u><u>100,35</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

PASSIVO	31.12.2021	% PL	31.12.2020	% PL
Circulante	69	0,23	67	0,35
Taxa de gestão	-	-	25	0,13
Taxa de administração	55	0,19	15	0,08
Auditoria e custódia	11	0,04	25	0,13
Escrituração a pagar	3	0,01	1	0,01
Taxa Anbima	-	-	1	0,01
Patrimônio líquido	29.234	100,00	19.204	100,00
Cotas integralizadas	27.741	94,89	16.741	87,17
Lucros acumulados	1.493	5,11	2.463	12,83
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	29.303	100,23	19.271	100,35

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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

Demonstração do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e

Período de 14 de maio de 2020 (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

		De 14.05
Composição do resultado do exercício/período	31.12.2021	a 31.12.2020
Resultado com Ativos de natureza não imobiliária	113	6
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	113	6
Resultado com Investimento em SPEs	(414)	2.241
Ajuste a Valor Justo	(414)	2.241
Outras Receitas	-	5
Despesas administrativas	(668)	(293)
Taxa de administração e escrituração	(514)	(67)
Taxa de gestão	(41)	(135)
Auditoria	(4)	(17)
Taxa de Fiscalização CVM	(11)	(6)
Consultoria Jurídica	(42)	(68)
Outras despesas	(58)	-
Resultado líquido do exercício/período	(970)	1.959

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e

Período de 14 de maio de 2020 (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 13 de maio de 2020 (data da transformação do Fundo)	10.142	504	10.646
Integralização de cotas no período	6.700	-	6.700
Gastos com emissão de cotas	(101)	-	(101)
Resultado líquido do período	-	1.959	1.959
Saldos em 31 de dezembro de 2020	16.741	2.463	19.204
Integralização de cotas no exercício	11.000	-	11.000
Resultado líquido do exercício	-	(970)	(970)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	27.741	1.493	29.234

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e

Período de 14 de maio de 2020 (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	<u>31.12.2021</u>	<u>De 14.05 a 31.12.2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	<u>(970)</u>	<u>1.959</u>
Ajustes no Resultado Líquido do Período		
Ajuste a Valor Justo de SPEs	414	(2.241)
Total	(555)	(282)
Variações de ativos	<u>1.205</u>	<u>(2.220)</u>
Cotas de fundos de renda fixa	1.205	(2.220)
Variações de passivos	<u>2</u>	<u>(17)</u>
Taxa de gestão	(25)	(10)
Taxa de administração	40	(2)
Auditoria e custódia	(14)	2
Outros valores a pagar	1	(7)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>651</u>	<u>(2.519)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Ações de companhias fechadas	(6.374)	(4.080)
Propriedades para Investimento	(5.278)	
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(11.652)</u>	<u>(4.080)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	11.000	6.700
(-) Gastos com emissão de cotas	-	(101)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>11.000</u>	<u>6.599</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo De Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 473, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, ou (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos do Fundo, observado os termos e condições vigentes.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, da Gestora e do Custodiante ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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 pela Instrução no 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Ativos Financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de 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 aplicações em cotas de fundos”.

c. Investimentos - Participação em Sociedades de Propósito Específico - SPEs

As cotas são avaliadas a valor justo, em conformidade com as normas contábeis que tratam de reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros e de mensuração do valor justo.

O valor justo das cotas reflete as condições de mercado no momento de sua mensuração, entendido pela administradora como a data do reconhecimento inicial, de apresentação das demonstrações contábeis e/ou aquela em que informações sobre o patrimônio líquido do Fundo são divulgadas ao mercado.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos ou alterações de condições que possam influenciar materialmente o valor justo das ações. Em caso de nova mensuração do valor justo, os seus efeitos são reconhecidos contabilmente no período de ocorrência. A mensuração do valor justo das ações é estabelecida em bases consistentes e passíveis de verificação.

A valorização/desvalorização do valor justo dos investimentos é reconhecida no resultado do período em “ajuste a valor justo”.

d. Propriedade para investimentos

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ajuste a valor justo”.

e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2021

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal	171.481	1.015

Em 31 de dezembro de 2020

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal	388.733	2.220

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O Bradesco FIC FI classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

5. Investimentos

a. Cotas de Sociedades de Propósito Específico - SPEs

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo detinha as seguintes posições de cotas de SPEs:

Em 31 de dezembro de 2021

Empresa		Quantidade de Ações	Participação societária	Valor Justo em	Valor Justo
				31.12.2021	em 31.12.2020
Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.	(i)	11.000.000	100,00%	6.940	5.855
Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(ii)	8.999.999	100,00%	6.688	4.745
Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário	(iii)	10.000.000	100,00%	9.382	6.451
Total		29.999.999		23.010	17.051

(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.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em março de 2020 a Land Hectare emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários cujo lastro constitui-se de créditos imobiliários oriundos de financiamento imobiliário referente a 76 unidades autônomas, correspondentes a 57,6% de cada unidade do empreendimento imobiliário residencial “Condomínio Edifício Piragibe” com as seguintes características:

	CRI Seniores	CRI Subordinadas
Emissão	1ª emissão	
Séries	370ª	371ª
Quantidade de CRI	6.409	2.748
Valor	R\$ 6.409	R\$ 2.748
Valor Nominal Unitário (em reais)	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
Data do Primeiro Pagamento da Remuneração	20 de abril de 2020	20 de julho de 2020
Prazo de Amortização	36 meses, sendo o primeiro pagamento de amortização em 20 de março de 2023	
Índice de Atualização Monetária	IPCA	
Remuneração ao ano (taxa de juros efetiva)	10,20%	16,20%

Decorrente dessa transação, todas as cotas representativas do capital social da Land Hectare, de propriedade do Fundo, foram alienadas para servirem de garantia aos CRIs.

O valor justo da Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda, determinado pela consultoria independente B2R Capital do Brasil em dezembro de 2021, foi de R\$6.940. Sua avaliação foi realizada através do método de fluxo de caixa descontado, que consiste em estabelecer um conjunto de premissas operacionais que são utilizadas para calcular os fluxos de caixas previstos, descontados a uma taxa de 7,5% ao ano, que remunera adequadamente os investidores, tendo em vista os riscos do empreendimento.

(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.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O empreendimento dispõe de um cronograma de início de obras no primeiro semestre de 2022 e início de operação até o final de 2023.

O valor justo da Monte Caseiros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., determinado pela consultoria independente B2R Capital do Brasil em dezembro de 2021, foi de R\$6.688. A avaliação foi realizada através do método de fluxo de caixa descontado, que consiste em estabelecer um conjunto de premissas operacionais que são utilizadas para calcular os fluxos de caixas esperados. O valor justo é então igual à soma dos valores presentes dos fluxos de caixas previstos, descontados a uma taxa de desconto de 13,4% ao ano, em termos reais, denominada Capital Asset Pricing Model (CAPM), para trazer o fluxo a valor presente.

(iii) Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE

A Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Pedro de Toledo”) é uma sociedade de propósito específico, domiciliada no Brasil, cujo endereço registrado é Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 71, Vila Olimpia, CEP 04551-010. A Pedro de Toledo deu início nas suas atividades em 20 de dezembro de 2019 e tem por objetivo social (i) a incorporação de empreendimento imobiliário, a ser desenvolvido no imóvel situado a Rua Pedro de Toledo, nº377, 389 e 391 podendo receber outros imóveis de terceiros e, (ii) compra e venda de imóveis próprios, podendo receber outros imóveis de terceiros a título de permuta ou dação em pagamento na aquisição de unidades do empreendimento desenvolvido. O empreendimento dispõe de um cronograma de início de obras no primeiro semestre de 2022 e início de operação até o final de 2023.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor justo da Pedro de Toledo Participações e Empreendimentos Ltda. de R\$ 9.382 foi apurado pela consultoria independente B2R Capital Assessores Financeiros Ltda. A avaliação foi realizada através do método de fluxo de caixa descontado, que consiste em estabelecer um conjunto de premissas operacionais que são utilizadas para calcular os fluxos de caixas esperados. O valor justo é então igual à soma dos valores presentes dos fluxos de caixas previstos, descontados a uma taxa de desconto de 13,4% ao ano, em termos reais, denominada CAPM, para trazer o fluxo a valor presente.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Movimentação dos Investimentos

Empresa	Quantidade de ações	Notas	Valor Contábil em 31 de dezembro de 2020	Integralização de capital	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil em 31 de dezembro de 2021
Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.	11.000.000	(i)	5.855	973	112	6.940
Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	8.999.999	(ii)	4.745	2.821	(878)	6.688
Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	10.000.000	(iii)	6.451	2.579	352	9.382
Total	29.999.999		17.051	6.373	(414)	23.010

c. Propriedades para Investimento

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.

Como mencionado as unidades para investimento estão em construção e em função da compra recente, 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 2021.

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de quaisquer operações com derivativos, exceto: (i) quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e/ou (ii) envolverem opções de compra ou venda de ações das companhias investidas. No exercício o Fundo não operou com instrumentos financeiros.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. O Fundo ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco regulatório

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Custódia e tesouraria

(i) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	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.

(ii) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pelo Administrador.

As ações de companhias fechadas em nome do Fundo estão registradas nos livros de registro de ações nominativas das respectivas companhias.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 286.942,985670 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 101,882962 em 31 de dezembro de 2021.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O patrimônio líquido está representado por 176.942,985670 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 108,53361413 em 31 de dezembro de 2020.

O valor do patrimônio líquido médio e a rentabilidade do Fundo no exercício/período foram os seguintes:

Exercício/Período	Rentabilidade da Cota (%)	Patrimônio líquido médio
De 01.01 a 31.12.2021	(6,13)	26.521
De 14.05 a 31.12.2020	(1,03)	12.359

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

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

(i) Emissão, subscrição e integralização

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

Desde que (i) previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso II, parágrafo 1º, Artigo 27 do regulamento, ou (ii) na hipótese prevista no Artigo 43, do regulamento; o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo. No caso das Cotas depositadas junto à B3, deverão ser observados os procedimentos operacionais da central depositária.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

O patrimônio inicial do Fundo é formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas (“Primeira Emissão”).

Adicionalmente à Emissão Autorizada, por proposta do Administrador ou do Gestor, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, deliberar sobre novas emissões das Cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, em montante superior à Emissão Autorizada ou em condições diferentes daquelas previstas no artigo 43, seus termos e condições. A deliberação da emissão de novas Cotas, quando realizada pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observados os parágrafos abaixo.

Os custos da oferta não poderão exceder em 6% (seis por cento) do montante total da oferta, sendo certo que tais custos deverão ser arcados pelo Fundo.

Durante o período de investimentos, o Administrador realizará Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos do Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimentos, informando aos respectivos Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos investimentos objeto das chamadas, observado o disposto em Regulamento, na medida em que o Fundo: (a) identifique oportunidades de investimento nos Ativos ou (b) identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo.

Ao receberem uma Chamada de Capital os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pelo Administrador, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. Tal procedimento será repetido para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos Cotistas, ou até o término do período de investimentos, o que ocorrer antes.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Administrador fica autorizado, desde que mediante comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas Cotas do Fundo até o montante de, no máximo, R\$ 1.000.000, para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou alteração no Regulamento, desde que observadas as determinadas características.

O preço unitário da Emissão Autorizada terá como base (i) a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) 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 04 de maio de 2020, ocorreu o desdobramento de cotas do Fundo, na proporção de 10 novas cotas, para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas, a quantidade de cotas emitidas passou a ser 109.940,00.

No exercício findo em 31 de dezembro 2021 houve emissão de 110.000 cotas no valor de R\$11.000.

No período findo em 31 de dezembro 2020 houve emissão de 67.000 cotas no valor de R\$6.700.

(ii) Resgate de cotas e amortizações

Tendo em vista a natureza do Fundo, não haverá resgate de cotas a qualquer tempo. O resgate das cotas somente poderá ser feito nas hipóteses de liquidação do Fundo.

A amortização de cotas do Fundo, incluindo recursos decorrentes de desinvestimentos, líquido de despesas e reservas do Fundo, deverá ser realizada conforme orientação do gestor.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na liquidação total ou parcial dos investimentos, o Gestor poderá, a seu critério, realizar a liquidação das participações das companhias e dos ativos de liquidez por meio da venda desses ativos. Com a liquidação do Fundo, a totalidade dos bens e direitos restantes do seu patrimônio será atribuída ao cotista, na proporção de cada cotista, deduzidas as despesas necessárias à liquidação do Fundo. Será admitido, ainda, desde que obedecidos os critérios estabelecidos pela Administradora, o pagamento da liquidação do Fundo com ativos.

Os dividendos ou juros sobre capital próprio distribuídos pelas sociedades investidas das quais o Fundo seja acionista/quotista, assim como quaisquer outros valores recebidos em decorrência de seus investimentos em tais companhia alvo, poderão ser destinados à amortização de cotas, a critério do Gestor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período findo em 2020 não houve resgate e amortização de cotas.

11. Negociação das cotas em mercado secundário

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo código HCST11, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2021 no valor de R\$ 95,00.

12. Remuneração da Administradora

(i) Taxa de Administração:

O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 2,00% do Patrimônio Líquido do Fundo, observado:

(i) A Administradora receberá, pelos serviços de administração, custódia e controladoria, uma remuneração equivalente a 0,30% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15;

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) O Gestor receberá, pelos serviços de gestão do Fundo, uma remuneração equivalente a 1,70% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Adicionalmente à Taxa de Administração, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços de banco liquidante, um valor fixo mensal de R\$ 1,2 e pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador um valor fixo mensal de R\$ 2, acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotista, que será calculado da seguinte forma:

- (i) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista;
- (ii) se o Fundo tiver entre 2.001 e 10.000 Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista;
- (iii) se o Fundo tiver acima de 10.000 mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (cinquenta centavos) por Cotista.

Os valores acima serão ainda acrescidos de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente).

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 dias ou, caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX (índice de fundos de investimento imobiliário na B3), sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada diariamente com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas e será paga mensalmente até o 5º Dia Útil de cada mês.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os valores mencionados no caput serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro 2021, a despesa de taxa de administração e gestão foram de R\$514 e R\$41 respectivamente.

No período findo em 31 de dezembro 2020, a despesa de taxa de administração e gestão foram de R\$ 67 e R\$ 135, respectivamente.

(ii) Taxa de performance:

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% do que o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo (considerando a precificação dos Ativos Imobiliários pela marcação a mercado) exceder a variação de IPCA+7,5%.

(i) A Taxa de Performance será calculada e apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre capital próprio diretamente ao Cotista, totalizarem montante superior ao capital integralizado, atualizado pelo IPCA+7,5% a partir da data de cada integralização até a data das referidas distribuições de resultado, no âmbito das Ofertas realizadas pelo Fundo até então.

(ii) Uma vez superado o item acima, a periodicidade de pagamento da Taxa de Performance será concomitante aos eventos de distribuição de dividendos ao Cotista, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder

No exercício findo em 31 de dezembro 2021 e período findo em 2020, não houve pagamento de taxa de performance.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Divulgação de informações

I – Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III – anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações contábeis;

b) o relatório do Auditor Independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - Até 8 dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI – No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

14. Alienação fiduciária de Cotas

Em Assembleia Geral de Cotistas de 16 de março de 2020 foi deliberado e aprovado o Fundo prestar garantia, por meio de alienação fiduciária de cotas, no âmbito de operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI que foi emitido por sociedade investida, conforme Nota Explicativa 5, item i.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

16. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 12, o Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Adicionalmente, a aquisição da sociedade limitada, Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário, detida por empresa do grupo econômico da gestora.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Política de 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.

O Fundo deverá 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período findo em 2020, em virtude do resultado negativo por lucro caixa, o Fundo consequentemente não distribuiu lucro caixa.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

19. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 04 de maio de 2020 foi deliberado sobre a transformação do Fundo em um fundo de investimento imobiliário a partir do dia 14 de maio de 2020, aprovando ainda as respectivas mudanças:

- a) alteração do público alvo do Fundo para investidores em geral;
- b) alteração e adaptação do regulamento a fim de refletir o disposto na IN CVM 472:
 - i. mudança da denominação do Fundo para Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário;
 - ii. rol de atividades exercidas pelo Administrador e pelo Gestor, bem como suas respectivas obrigações e responsabilidades;
 - iii. inclusão da figura do consultor imobiliário, bem como de suas atribuições e obrigações;
 - iv. alteração da taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance devida pelo Fundo;

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- v. alteração do objetivo e política de investimentos;
 - vi. alteração dos fatores de risco;
 - vii. alteração das regras de conflito de interesses;
 - viii. inclusão de regras sobre os representantes dos cotistas;
 - ix. alteração das regras de alteração do regulamento, convocação, instalação, matérias sujeitas à assembleia de cotistas, incluindo os respectivos quóruns;
 - x. inclusão de procedimentos e regras para a realização de chamadas de capital por parte do Administrador, emissão de novas cotas a critério do Administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas e de alteração do regulamento, e procedimentos para integralização das cotas; e
 - xi. alteração da tributação aplicável aos cotistas de forma a refletir a tributação específica dos fundos de investimento imobiliário.
- c) A autorização ao administrador para requerer a listagem do Fundo e a admissão à negociação das Cotas do Fundo em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, ambos junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão;
- d) A consolidação da redação do regulamento do Fundo para consolidar todas as alterações;
- e) A aprovação da proposta de desdobramento de cotas do Fundo, na proporção de 10 novas cotas, para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 novas cotas;
- f) A ratificação de todas aquisições de ativos mobiliários e imobiliários realizadas pelo Fundo, até a presente data, incluindo, mas não se limitando à aquisição das cotas de determinada sociedade empresária limitada detida por empresa do grupo econômico do gestor.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 16 de março de 2020 foi deliberado e aprovado ao Fundo prestar garantia, por meio de alienação fiduciária de cotas, no âmbito de operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI que foi emitido por sociedade investida, conforme Nota Explicativa 5, item i.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 14 de maio (data da transformação do fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

21. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes S/S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

22. Outros Assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O Administrador e a Gestor não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, bem como o resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

23. Diretor e contador

Ernane Divino dos Santos Alves
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O