

**Hectare Desenvolvimento Student Housing –
Fundo de Investimento Imobiliário**
(CNPJ 31.152.015/0001-07)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

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	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador 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 2022 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 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 2022, 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 imobiliários.

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 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 2022, o Fundo possui investimentos em cotas de sociedades limitadas, avaliados ao valor justo, no montante de R\$ 37.561 mil, que representam 78,37% 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 nossa auditoria endereçou esse assunto

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, 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 imobiliários, 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 do Fundo 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.
- 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.
- 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 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 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, 03 de abril de 2023.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

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

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	31.12.2022	% do PL	31.12.2021	% do PL
Ativo circulante	2.461	5,13	1.015	3,47
Títulos e valores mobiliários				
Cotas de fundos	2.461	5,13	1.015	3,47
Fundos de investimento renda fixa	2.461	5,13	1.015	3,47
Ativo não circulante	45.491	94,92	28.288	96,76
Investimentos	45.491	94,92	28.288	96,76
Cotas de sociedades de propósito específico - SPEs	37.561	78,37	23.010	78,71
Propriedades para investimento	7.930	16,55	5.278	18,05
Total do ativo	47.952	100,05	29.303	100,23
Passivo				
Passivo circulante				
Valores a pagar	25	0,05	69	0,23
Taxa de administração a pagar	22	0,04	55	0,18
Taxa de escrituração a pagar	3	0,01	3	0,01
Auditoria e custódia	-	-	11	0,04
Patrimônio líquido	47.927	100,00	29.234	100,00
Cotas integralizadas	45.881	95,73	27.741	94,89
Lucros acumulados	2.046	4,27	1.493	5,11
Total do passivo e patrimônio líquido	47.952	100,05	29.303	100,23

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Composição do resultado líquido do exercício	31.12.2022	31.12.2021
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	108	113
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	108	113
Resultado com investimentos em SPes	988	(414)
Ajuste a valor justo	988	(414)
Resultado com propriedades para investimentos	(96)	-
Despesas com manutenção e conversão dos imóveis	(96)	-
Outras receitas	77	-
Despesas	(524)	(669)
Taxa de administração e escrituração	(448)	(514)
Despesas com consultoria	(31)	(42)
Despesa com auditoria e custódia	(21)	(4)
Taxa de gestão	-	(41)
Taxa fiscalização CVM	(9)	(11)
Outras despesas	(15)	(57)
Resultado líquido do exercício	553	(970)

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo 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)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	27.741	1.493	29.234
Integralização de cotas no exercício	18.140	-	18.140
Resultado do exercício	-	553	553
Saldo em 31 de dezembro de 2022	45.881	2.046	47.927

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	553	(970)
Ajuste para conciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo de companhia fechada	(988)	414
Variação de ativos		
Cotas de fundos de renda fixa	(1.446)	1.205
Variação de passivos		
Taxa de gestão	-	(25)
Taxa de administração	(33)	40
Auditoria e custódia	(11)	(14)
Outros valores a pagar	-	1
Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades operacionais	<u>(1.925)</u>	<u>651</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aporte de capital	(13.563)	(6.374)
Gastos com propriedades para investimento	<u>(2.652)</u>	<u>(5.278)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(16.215)</u>	<u>(11.652)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	<u>18.140</u>	<u>11.000</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>18.140</u>	<u>11.000</u>
Variação de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	-
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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

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

O Fundo é destinado 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 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.

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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativa e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

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 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 de renda fixa”.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 cotas. 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 exercício em “Ajuste a valor justo”.

d) Propriedades para investimento

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 2022

<u>Títulos e valores mobiliários</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>
<u>Cotas de fundos</u>		
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal	373.171	2.461

Em 31 de dezembro de 2021

<u>Títulos e valores mobiliários</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>
<u>Cotas de fundos</u>		
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal	171.481	1.015

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 2022 e 2021 o Fundo detinha as seguintes posições de cotas de SPEs:

Empresa	Notas	Quantidade	Valor	Valor
		de ações	contábil em 31.12.22	contábil em 31.12.21
Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.	(i)	18.118.618	20.027	6.940
Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(ii)	7.435.413	7.300	6.688
Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(iii)	9.141.910	10.234	9.382
Total		34.695.941	37.561	23.010

(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.

Em março de 2020 a Land Hectare emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) 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:

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	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
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. Em 11 de novembro de 2022 houve a quitação da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 370ª e 371ª Séries da 1ª Emissão da Fortesec, não restando obrigações pecuniárias em aberto perante os Titulares dos CRIs.

O valor justo da Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda., determinado pela consultoria independente B2R Capital do Brasil em dezembro de 2022, foi de R\$20.027. 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.

O valor justo da Monte Caseiros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., determinado pela consultoria independente B2R Capital do Brasil em dezembro de 2022, foi de R\$7.300. 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 7,5% ao ano, em termos reais, denominada Capital Asset Pricing Model (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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(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 Olímpia, 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.

Em dezembro de 2022, o valor justo da Pedro de Toledo Participações e Empreendimentos Ltda. de R\$ 10.234 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 7,5% ao ano, em termos reais, denominada CAPM, para trazer o fluxo a valor presente.

b) Movimentação dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2022:

Empresa	Notas	Quantidade de ações	Valor contábil em 31.12.2021	Integralização de capital	Ajuste a valor justo	Valor contábil em 31.12.2022
Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.	(i)	18.118.618	6.940	11.689	1.398	20.027
Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(ii)	7.435.413	6.688	1.121	(509)	7.300
Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(iii)	9.141.910	9.382	753	99	10.234
Total		34.695.941	23.010	13.563	988	37.561

Em 31 de dezembro de 2021:

Empresa	Notas	Quantidade de ações	Valor contábil em 31.12.2020	Integralização de capital	Ajuste a valor justo	Valor contábil em 31.12.2021
Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.	(i)	11.000.000	5.855	973	112	6.940
Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(ii)	8.999.999	4.745	2.821	(878)	6.688
Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(iii)	10.000.000	6.451	2.579	352	9.382
Total		29.999.999	17.051	6.373	(414)	23.010

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

c) Propriedades para investimentos

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 2022 e 2021 pelos valores de R\$ 7.930 e R\$ 5.278 respectivamente.

Propriedade	Quantidade	Valor contábil 31.12.2021	Adições/ Medições Obra	Valor contábil 31.12.2022
Studio do Projeto H.I.	91	5.278	2.652	7.930
Total	91	5.278	2.652	7.930

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 período 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

8. Custódia e tesouraria

a) 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.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

As cotas de sociedades de propósito específico em nome do Fundo, estão registradas nos contratos sociais das respectivas sociedades.

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 seu 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 467.414,775943 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 102,536541 em 31 de dezembro de 2022.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O valor do patrimônio líquido médio e a rentabilidade do Fundo nos exercícios foram os seguintes:

<u>Exercício</u>	<u>Rentabilidade da cota (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 01.01 a 31.12.2022	0,64%	34.322
De 01.01 a 31.12.2021	(6,13%)	26.521

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) 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 do Fundo serão admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

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.

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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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% 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 no 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% das cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos cotistas, ou até o término do período de investimentos, o que ocorrer antes.

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 características abaixo.

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 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve uma integralização de 180.471 cotas, perfazendo um montante de R\$ 18.140.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

b) 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.

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/cotista, 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 2022 e 2021 não houve resgate e amortizações de cotas.

c) 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 27 de dezembro de 2022 no valor de R\$ 61,01(em 30 de dezembro de 2021 no valor de R\$ 95,00).

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês foram as seguintes:

Mês	2022	2021
Janeiro	88,01	101,00
Fevereiro	94,00	102,00
Março	94,80	98,15
Abril	94,00	102,50
Maio	95,88	102,90
Junho	94,73	95,01
Julho	79,98	100,50
Agosto	79,98	100,46
Setembro	79,01	91,93
Outubro	65,28	93,00
Novembro	62,50	91,00
Dezembro	61,01	95,00

11. Remuneração da administradora

a) Taxa de Administração e gestão

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;

(ii) O gestor receberá, pelos serviços de gestão do Fundo, uma remuneração equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) 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:

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra 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 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 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, 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.

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 2022, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 448 não tendo taxa de gestão apropriada, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 514 e R\$ 41, respectivamente.

b) Taxas 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%.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021, não houve apropriação de taxa de performance.

c) Encargos debitados ao Fundo

Despesas	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Taxa de administração e escrituração	448	1,31%	514	1,94%
Despesas com consultoria	31	0,09%	42	0,16%
Despesa com auditoria e custódia	21	0,06%	4	0,02%
Taxa de gestão	-	0,00%	41	0,15%
Taxa fiscalização CVM	9	0,03%	11	0,04%
Outras despesas	15	0,04%	56	0,21%
TOTAL	524	1,53%	668	2,52%

O patrimônio líquido médio para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 34.322 (em 2021 – R\$ 26.521).

12. 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:

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

13. 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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.

14. 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,

não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente, exceto pela aquisição da sociedade limitada, Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário detida por empresa do grupo econômico da gestora.

15. 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve distribuição de rendimentos em função do lucro base caixa ter sido negativo.

16. 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.

17. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

18. 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.

19. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

20. Eventos subsequentes

No dia 07 de março de 2023 a administradora publicou comunicado ao mercado informando que devido ao Fundo não ter lucro caixa positivo no mês de fevereiro de 2023 não haverá distribuição de rendimentos.

No dia 07 de fevereiro de 2023 a administradora publicou comunicado ao mercado informando que devido ao Fundo não ter lucro caixa positivo no mês de janeiro de 2023 não haverá distribuição de rendimentos.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

21. Diretor e contador

Eric Hayashida
Diretor

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