

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 2023 e de 2022

Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	7
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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, 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 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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.

Ênfase

Reemissão do relatório do auditor independente

Em 28 de março de 2024, emitimos nosso relatório de auditoria com abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, devido ausência de documentos relativos as avaliações do valor justo dos investimentos em cotas de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”) feitas por avaliador independente. Conforme nota explicativa nº 2, as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2023 estão sendo reapresentadas em função dos ajustes relativos ao reconhecimento dos efeitos do valor justo das SPEs. Consequentemente, o assunto que ocasionou a nossa abstenção de opinião anteriormente emitida deixou de existir, portanto, a nossa nova opinião constante deste relatório de auditoria não contém qualquer tipo de modificação. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

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 dos investimentos em participações societárias

Conforme apresentado no balanço patrimonial e nota explicativa nº 6.a às demonstrações contábeis, os investimentos do Fundo são compostos substancialmente por participação societária nas empresas Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda. (“Land Hectare”) e Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Monte Caseros”), que juntas, perfazem o montante de R\$ 24.721 mil, representando 65,88% do seu patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023.

Para determinação do valor justo da participação na sociedade Land Hectare, a Administração do Fundo utilizou laudo de avaliação econômico-financeira elaborado por avaliador independente. Para determinação do valor justo da participação na sociedade Monte Caseros, a Administração do Fundo utilizou contrato de compra e venda do terreno realizado entre partes independentes.

Considerando a relevância dos investimentos em participações societárias em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente inerente ao processo de mensuração do valor justo, em decorrência do uso de premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização, consideramos este assunto como o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem: (i) na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (ii) análise de informações públicas aplicáveis à empresa ou ao setor; (iii) teste da coerência lógica e aritmética; e (iv) na análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em participações societárias, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, 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 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 detecta 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:

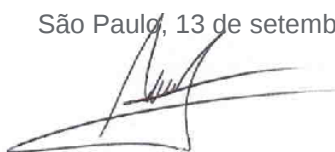
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados 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, 13 de setembro de 2024.



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

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	31.12.2023	% do PL	31.12.2022	% do PL
Ativo circulante	128	0,34	2.461	5,13
Caixa e equivalentes de Caixa (Nota 4)	1	-	-	-
Disponibilidades	1	-	-	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)				
Cotas de fundos	127	0,34	2.461	5,13
Fundos de investimento renda fixa	127	0,34	2.461	5,13
Ativo não circulante	37.425	99,73	45.491	94,92
Investimentos (Nota 6)	37.425	99,73	45.491	94,92
Cotas de sociedades de propósito específico -SPEs (Nota 6.a)	24.721	65,88	37.561	78,37
Propriedades para investimento (Nota 6.c)	12.704	33,85	7.930	16,55
Total do ativo	37.553	100,07	47.952	100,05
Passivo				
Passivo circulante				
Valores a pagar	28	0,07	25	0,05
Taxa de administração a pagar	22	0,05	22	0,04
Taxa de escrituração a pagar	3	0,01	3	0,01
Outros pagamentos	3	0,01	-	-
Patrimônio líquido	37.525	100,00	47.927	100,00
Cotas integralizadas	48.715	129,82	45.881	95,73
(Prejuízos)/ Lucros acumulados	(11.190)	(29,82)	2.046	4,27
Total do passivo e patrimônio líquido	37.553	100,07	47.952	100,05

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

Composição do resultado líquido do exercício	31.12.2023	31.12.2022
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	106	108
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	106	108
Resultado com investimentos em SPes	(12.716)	988
Ajuste a valor justo (Nota 6.b)	(12.730)	988
Lucro com Ações	14	-
Resultado com propriedades para investimentos	(18)	(96)
Desvalorização imóveis	-	-
Despesas com manutenção e conversão dos imóveis	(18)	(96)
Outras receitas	-	77
Despesas	(608)	(524)
Taxa de administração e escrituração (Nota 12.a)	(303)	(448)
IPTU	(145)	-
Despesa com auditoria e custódia	(22)	(21)
Laudos e Avaliações	(17)	-
Taxa fiscalização CVM	(13)	(9)
Despesa com consultoria imobiliária	(13)	(31)
Outras despesas	(95)	(15)
Resultado líquido do exercício	(13.236)	553

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros/ (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	27.741	1.493	29.234
Integralização de cotas no exercício (Nota 11.a)	18.140	-	18.140
Resultado líquido do exercício	-	553	553
Saldo em 31 de dezembro de 2022	45.881	2.046	47.927
Integralização de cotas no exercício (Nota 11.a)	2.834	-	2.834
Resultado líquido do exercício	-	(13.236)	(13.236)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	48.715	(11.190)	37.525

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

	31.12.2023	31.12.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(13.236)	553
Ajuste para conciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo de companhia fechada	12.730	(988)
Valorização de participações	(14)	-
Variação de ativos		
Cotas de fundos de renda fixa	2.334	(1.446)
Variação de passivos		
Taxa de administração	-	(33)
Taxa de escrituração	-	(11)
Outros pagamentos	3	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	1.817	(1.925)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aporte de capital	(368)	(13.563)
Gastos com propriedades para investimento	(4.282)	(2.652)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(4.650)	(16.215)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	2.834	18.140
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	2.834	18.140
Variação de caixa e equivalentes de caixa	1	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1	-

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 2023 e de 2022

(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 175/22 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, 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 2023 e de 2022

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

Reemissão das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis do Fundo correspondentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, cujo relatório de auditoria foi emitido originalmente com abstenção de opinião em 28 de março de 2024, estão sendo reemitidas para a regularização do assunto objeto da abstenção de opinião.

Os ajustes realizados decorrem do reconhecimento do valor justo das sociedades de propósito específico – SPEs:

Balço patrimonial	31/12/2023 (Originalmente apresentado)	Ajustes Débito/Crédito	31/12/2023 (Reapresentado)
Cotas de sociedades de propósito específico -SPEs	37.451	(12.730)	24.721
Demonstração do resultado	31/12/2023 (Originalmente apresentado)	Ajustes Débito/Crédito	31/12/2023 (Reapresentado)
Ajuste a valor justo	-	12.730	12.730
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	31/12/2023 (Originalmente apresentado)	Ajustes Débito/Crédito	31/12/2023 (Reapresentado)
Resultado líquido do exercício	(506)	(12.730)	(13.236)
Demonstração dos fluxos de caixa	31/12/2023 (Originalmente apresentado)	Ajustes Débito/Crédito	31/12/2023 (Reapresentado)
Resultado do exercício	(506)	(12.730)	(13.236)
Ajuste a valor justo de companhia fechada	-	12.730	12.730

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”.

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 2023 e de 2022

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

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 de investimento

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 em 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.

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”.

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 2023 e de 2022

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

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).

3.1 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações contábeis do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	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.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a Instrução CVM 472
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo mantém R\$ 1 depositados em conta corrente junto ao banco da Vórtx.

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 2023 e de 2022

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

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2023

Títulos e valores mobiliários	Quantidade	Valor contábil
<u>Cotas de Fundos</u>		
FIC FIRF Beyond	120.405	127

Em 31 de dezembro de 2022:

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

(a) 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.

6. Investimentos

a) Cotas de sociedades de propósito específico – SPEs

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo detinha as seguintes posições de cotas de SPEs:

Empresa	Notas	Quantidade de ações	Valor contábil em 31.12.23	Valor contábil em 31.12.22
Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.	(i)	27.800.000	17.371	20.027
Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(ii)	7.435.413	7.350	7.300
Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(iii)	-	-	10.234
Total		35.235.413	24.721	37.561

(i) Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda. ("Land Hectare")

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 Olímpia, 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.

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 2023 e de 2022

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

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:

Emissão	CRI Seniores	CRI Subordinadas
	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 Ipê Avaliações em dezembro de 2023, foi de R\$ 17.371. 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 11,68% ao ano, que remunera adequadamente os investidores, tendo em vista os riscos do empreendimento.

No exercício findo em 31 de dezembro 2023, a investida está avaliada no valor de R\$ 17.371.

(ii) Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Monte Caseros”)

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.

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 2023 e de 2022

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

A Monte Caseros deu início as suas atividades em 17 de setembro de 2019 e tem por objetivo específico o desenvolvimento e construção de um Student Housing, com foco nos estudantes de universidades próximas, como a Universidade de São Paulo (USP). O empreendimento Monte Caseros está localizado na Rua Monte Caseros, no bairro Butantã, em São Paulo.

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

O valor justo da Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., determinado pela consultoria independente B2R Capital do Brasil em dezembro de 2022, foi de R\$ 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.

Em 04 de dezembro de 2023, foi firmado acordo entre o Fundo (“Cedente”) e a Construtora Metrocasa S.A. (“Cessionária”), o Cedente promete ceder e transferir à Cessionária com expressa anuência da interveniente anuente, a totalidade de suas quotas representativas do capital social da Monte Caseros a qual possui como seus principais e únicos ativos, dois imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 18.045 e 135.111, ambas do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, que serão objeto de construção de um Empreendimento Imobiliário pela Cessionária. O acordo serviu como base para a precificação do ativo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, no valor de R\$ 7.350.

No exercício findo em 31 de dezembro 2023 a investida teve integralização de capital no montante de R\$ 275 e vendas de cotas no valor de R\$ 492, gerando um resultado no valor de R\$ 267. O valor justo da investida, foi reconhecido pelo valor de transação, conforme acordo de compra e venda, totalizando valor de mercado de R\$ 7.350.

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 2023 e de 2022

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

(iii) Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE. (“Pedro de Toledo”)

A Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro 2023 a investida teve integralização de capital no montante de R\$ 80, totalizando valor de mercado de R\$ 10.314 e teve valorização de R\$ 9. No decorrer do exercício, o Fundo cedeu as ações que detinha pelo valor de R\$ 10.314 para a Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.

b) Movimentação dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2023:

Empresa	Notas	Quantidade de ações	Valor contábil em 31.12.2022	Integraliz ação de capital	Redução	Resultado	Valor contábil em 31.12.2023
Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.	(i)	27.800.000	20.027	13	-	(2.669)	17.371
Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(ii)	6.707.943	7.300	275	(492)	267	7.350
Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(iii)	-	10.234	80	-	(10.314)	-
Total		34.507.943	37.561	368	(492)	(12.716)	24.721

Em 31 de dezembro de 2022:

Empresa	Notas	Quantidade de ações	Valor contábil em 31.12.2021	Integralização de capital	Resultado	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

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 2023 e de 2022

(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 Stúdios 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 2023 e 2022 pelos valores de R\$ 12.211 e R\$ 7.930 respectivamente.

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

Propriedade	Quantidade	Valor contábil 31.12.2022	Adições/ Medições Obra	Valor contábil 31.12.2023
Studio do Projeto H.I.	91	7.930	4.774	12.704
Total	91	7.930	4.774	12.704

7. 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não operou instrumentos derivativos.

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 2023 e de 2022

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

8. 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.

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.

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 2023 e de 2022

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

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.

9. 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 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.

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 2023 e de 2022

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

10. 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 495.504,921498 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 75,73034077 em 31 de dezembro de 2023.

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 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 31.12.2023	(26,14)	47.737
De 01.01 a 31.12.2022	0,64%	34.322

11. 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.

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 2023 e de 2022

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

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.

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.

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 2023 e de 2022

(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 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 2023 houve integralização de 28.090,15 cotas, perfazendo um montante de R\$ 2.834.

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

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não houve resgate e amortizações 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 2023 e de 2022

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

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 15 de dezembro de 2023 no valor de R\$ 50,05 (27 de dezembro de 2022 no valor de R\$ 61,01).

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

Mês	2023	2022
Janeiro	61,00	88,01
Fevereiro	61,01	94,00
Março	61,00	94,80
Abril	53,00	94,00
Maio	55,48	95,88
Junho	52,04	94,73
Julho	52,62	79,98
Agosto	50,00	79,98
Setembro	52,00	79,01
Outubro	50,00	65,28
Novembro	50,01	62,50
Dezembro	50,05	61,01

12. 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;

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 2023 e de 2022

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

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 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 2023, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 303 (R\$ 448 em 2022).

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 2023 e de 2022

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

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%:

- (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 2023 e de 2022, não houve apropriação de taxa de performance.

c) Encargos debitados ao Fundo

Despesas	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Taxa de administração e escrituração	(303)	0,81%	(448)	1,31%
IPTU	(145)	0,39%	-	0,00%
Despesa com auditoria e custódia	(22)	0,06%	(21)	0,06%
Laudos e avaliações	(17)	0,05%	-	0,00%
Outras despesas	(15)	0,04%	(15)	0,04%
Taxa fiscalização CVM	(13)	0,03%	(9)	0,03%
Despesas com consultoria imobiliária	(13)	0,03%	(31)	0,09%
TOTAL	(528)	1,41%	(524)	1,53%

O patrimônio líquido médio para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 47.929 (em 2022 – R\$ 34.322).

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 2023 e de 2022

(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 artigo 36-VII da Instrução CVM nº 175/22;
- II – Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36-VII da Instrução CVM nº 175/22;
- III – anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36-III da Instrução CVM nº 175/22.
- 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. 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, 100 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.

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 2023 e de 2022

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

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.

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.

15. 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.

16. 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 2023 e de 2022

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não houve distribuição de rendimentos em função do lucro base caixa ter sido negativo.

17. 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 desses contra a administração do Fundo.

18. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a administradora não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. 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.

20. Outros assuntos

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em Fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em Fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Para os Fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro. Para os Fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos Fundos de investimentos imobiliários (“FII”), Fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), Fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os Fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os Fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

21. Eventos subsequentes

Conforme descrito na nota explicativa 6, o fundo possuía um contrato firmado entre o Fundo (“Cedente”) e a Construtora Metrocasa S.A. (“Cessionária”), em que o Cedente promete ceder e transferir à Cessionária, a totalidade de suas quotas representativas do capital social da Monte Caseros. Em 12 de julho de 2024, foi celebrado o instrumento particular de confissão de dívida e promessa de dação em pagamento e outras avenças, onde houve a venda do imóvel, comprometendo-se a pagar o valor mediante a entrega de 35 apartamentos. Por fim, não houve venda de participação acionária.

22. Diretor e contador

Eric Hayashida
Diretor

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