

Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 31.152.015/0001-07

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

**Demonstrações financeiras acompanhadas do
relatório do auditor independente no exercício findo em
31 de dezembro de 2024**

Ref.: Relatório nº 253DB-010-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -

12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

www.grantthornton.com.br

Ao Administrador e aos Cotistas 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 2024 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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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 (PAA)

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

Investimento em Sociedade de Propósito Específico

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Sociedade de Propósito Específico (SPE)”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme na Nota Explicativa nº 5, o Fundo mantém investimento nas sociedades de propósito específico Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda. e Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. no montante de R\$ 18.325 mil, correspondente a 53,55% do seu Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos o ajuste a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros (i) conciliação contábil da carteira; (ii) envolvimento dos nossos especialistas na revisão do laudo para a totalidade das propriedades para investimento avaliadas à valor justo. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado; (iii) análise da matrícula atualizada do imóvel; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Propriedades para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6, “Propriedade para Investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme na Nota Explicativa nº 6, o Fundo mantém investimento em propriedade para investimento no montante de R\$ 16.967 mil, correspondente a 49,58% do seu Patrimônio Líquido. A Administração mensura as propriedades para investimento pelo custo de aquisição devido estar em fase de construção, não sendo possível se basear em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo. Em nosso julgamento, consideramos as adições ao custo da propriedade para investimento, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros (i) conciliação contábil da carteira; (ii) verificação, por amostragem, das adições ao custo da propriedade para investimento; (iii) liquidação financeira das adições ao custo das propriedades para investimentos realizadas durante o exercício; (iv) análise da matrícula atualizada do

imóvel; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório foi de auditoria foi emitido em 13 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidade do Administrador sobre as demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 31 de março de 2025

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



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

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	2024		2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	2.103	6,14	620	1,65
Caixa e equivalentes de caixa	1	-	1	-
Disponibilidades	1	-	1	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	1	-	1	-
Ativos de natureza imobiliária	492	1,44	492	1,31
Imóveis	492	1,44	492	1,31
Imóveis mantidos para venda	492	1,44	492	1,31
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.610	4,70	127	0,34
Cotas de fundos de investimento	1.610	4,70	127	0,34
Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	1.610	4,70	127	0,34
Não circulante	35.438	103,56	37.425	99,73
Ativos financeiros de natureza imobiliária	35.438	103,56	36.933	98,42
Investimentos em SPE	18.471	53,98	24.721	65,88
Participações Societárias	18.325	53,55	24.721	65,88
Adiantamento para futuro aumento de capital	146	0,43	-	-
Propriedades para Investimento	16.967	49,58	12.212	32,54
Imóveis mantidos para renda	16.967	49,58	12.212	32,54
Total do ativo	37.541	109,71	37.553	100,07
Passivo				
Circulante	3.322	9,71	28	0,07
Valores a pagar	3.322	9,71	28	0,07
Cotas a resgatar	3.252	9,50	-	-
Serviços de auditoria	39	0,11	-	-
Taxa de escrituração	3	0,01	3	0,01
Outras obrigações diversas	4	0,01	3	0,01
Taxa de administração (*)	24	0,07	22	0,05
Total do passivo	3.322	9,71	28	0,08
Patrimônio líquido	34.219	100,00	37.525	100,00
Capital Social	52.322	152,90	48.715	129,82
Lucros acumulados	(18.103)	(52,90)	(11.190)	(29,82)
Total do passivo e do patrimônio líquido	37.541	109,71	37.525	100,07

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 14)

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

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

Demonstração do resultado do exercício
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	2024	2023
Resultados	(6.385)	(12.610)
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(6.396)</u>	<u>(12.716)</u>
Ajuste e valor justo	(6.396)	(12.730)
Lucro com Ações	-	14
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>11</u>	<u>106</u>
Cotas de Fundos de investimento	11	106
Despesas	(528)	(626)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(51)</u>	<u>(163)</u>
Manutenção e conservação de imóveis	(42)	(18)
Despesas tributárias	(9)	(145)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(149)</u>	<u>(90)</u>
Auditoria e custódia	(41)	(22)
Escrituração	(38)	(37)
Distribuição	(20)	-
Assessoria técnica	(25)	(13)
Consultoria jurídica	(2)	-
Serviços de avaliação	(23)	(17)
Comissões e corretagens	-	(1)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(274)</u>	<u>(267)</u>
Administração	(274)	(267)
<u>Demais despesas</u>	<u>(54)</u>	<u>(106)</u>
Despesas com cartório	(1)	-
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(13)
Taxa B3	(13)	(12)
Taxa ANBIMA	(1)	(1)
Outras despesas	(26)	(80)
Resultado líquido no exercício	<u>(6.913)</u>	<u>(13.236)</u>
Quantidade de cotas	531.226,4343	495.504,9215
Prejuízo por cota - valor em R\$	(13,01)	(26,71)

As notas explicativas da Administração 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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	45.881	2.046	47.927
(+) Cotas emitidas	2.834	-	2.834
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	(13.236)	(13.236)
Em 31 de dezembro de 2023	48.715	(11.190)	37.525
(+) Cotas emitidas	3.607	-	3.607
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	(6.913)	(6.913)
Em 31 de dezembro de 2024	52.322	(18.103)	34.219

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(6.913)	(13.236)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com SPEs	6.396	12.716
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	(11)	2.334
Resultado líquido ajustado	(528)	1.814
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Cotas de fundos de investimento	(1.472)	-
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	3.294	3
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	1.294	1.817
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Investimentos em SPE	(146)	(368)
(-) Imóveis e terrenos	(4.755)	(4.282)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(4.901)	(4.650)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	3.607	2.834
Caixa líquido das atividades de financiamento	3.607	2.834
Variação no caixa e equivalentes de caixa	-	1
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1	1
Variação no caixa e equivalentes de caixa	-	1

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

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

1. Contexto operacional

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

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

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e, consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

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

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

d) Caixa e equivalente de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento".

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda (*time sharing*) e que não se trata de propriedades para investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

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

(ii) Propriedades para investimento

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

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

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

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

f) Outros ativos e passivos

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

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

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

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

g) Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Total		1.380.570	1.610

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

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

A seguir apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2024:

Em 31 de dezembro de 2024

Cotas de fundos de investimentos em RF	Quantidade	Valor de mercado
Beyond Soberano FIC de FI RF Referenciado DI	1.380.570	1.610
Total	1.380.570	1.610

Em 31 de dezembro de 2023

Cotas de fundos de investimentos em RF	Quantidade	Valor de mercado
Beyond Soberano FIC de FI RF Referenciado DI	120.405	127
Total	120.405	127

6. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs")

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo detinha as seguintes posições de cotas de SPEs:

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

Empresa	Notas	Quantidade de ações	Valor contábil em 31.12.24	Valor contábil em 31.12.23
Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.	(i)	27.800.000	11.647	17.371
Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(ii)	6.707.943	6.678	7.350
Total		34.507.943	18.325	24.721

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 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. 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:

	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.

No exercício findo em 31 de dezembro 2024, a investida está avaliada no valor de R\$ 11.647 (Em 2023 R\$ 17.371).

(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,

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

conjunto 901, sala A, bairro Lapa, em São Paulo - SP. A Monte Caseros deu início as suas atividades em 17 de setembro de 2019 e tem por objetivo específico o desenvolvimento e construção de um Student Housing, com foco nos estudantes de universidades próximas, como a Universidade de São Paulo (USP). O empreendimento Monte Caseros está localizado na Rua Monte Caseros, no bairro Butantã, em São Paulo.

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

No exercício findo em 31 de dezembro 2024, a investida está avaliada no valor de R\$ 6.678 (Em 2023 R\$ 7.350).

7. Propriedades para investimento

Propriedade	Valor contábil 31.12.2023	Adições/ Medições Obra	Valor contábil 31.12.2024
Studio do Projeto H.I. (i)	12.212	4.755	16.967
Total	12.212	4.755	16.967

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 2024 e 2023 pelos valores de R\$ 16.697 e R\$ 12.212 respectivamente.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

8. Imóveis mantidos para venda

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui os seguintes imóveis em carteira com a finalidade de venda:

Propriedade	Valor contábil 31.12.2023	Adições/ Medições Obra	Valor contábil 31.12.2024
Monte Casero	492	-	492
Total	492	-	492

• Monte Caseros

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

9. Instrumentos financeiros derivativos

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

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

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 34.219, representado pelo montante de 531.226,4342 cotas pelo valor unitário de R\$ 64,4142 cada. (R\$ 37.525 em 2023, representado pelo montante de 495.504,9214 cotas, pelo valor unitário de R\$ 75,7303 cada).

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
-----------	----------------------	-------------------	-----------------------------

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	64,4142	(14,94)	47.334
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	75,7303	(26,14)	47.737

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
31/12/23	37.552	75,7303	-	-
31/01/24	37.947	75,7938	0,08	0,08
29/02/24	38.286	75,9885	0,26	0,34
31/03/24	38.928	76,2374	0,33	0,67
30/04/24	39.667	76,5273	0,38	1,05
31/05/24	40.152	76,6977	0,22	1,28
30/06/24	40.897	76,9851	0,37	1,66
31/07/24	40.869	76,9341	(0,07)	1,59
31/08/24	40.841	76,8812	(0,07)	1,52
30/09/24	40.809	76,8211	(0,08)	1,44
31/10/24	40.768	76,7428	(0,10)	1,34
30/11/24	40.692	76,5997	(0,19)	1,15
31/12/24	40.616	64,4142	(15,91)	(14,94)

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

12. Gerenciamento de riscos

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

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

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

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

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

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

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

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

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

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

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

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve emissão de cotas no montante de R\$ 3.607, representado por 35.721,51 cotas (R\$ 2.834 representado por 28.090,15 cotas em 2024).

b) Resgate de cotas e amortizações

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve resgate e / ou amortização de cotas.

14. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

15. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 274 (R\$ 267 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

• Taxa de *performance*

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve despesa de taxa de

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

performance.

• Demais taxas

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

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

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 24. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;

- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

18. Distribuição de resultados

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

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

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

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve distribuição de rendimentos em função do lucro base caixa ter sido negativo.

19. Política de divulgação de informações

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. Demandas judiciais

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

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

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

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

22. Alterações estatutárias

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024.

23. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024

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

24. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1