

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento  
em Participações Multiestratégia  
(CNPJ: 31.152.015/0001-07)**

Demonstrações Contábeis acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente

Período de 30 de agosto (data do início das atividades) a  
31 de dezembro de 2019

## **Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia**

### **Índice**

|                                                                    | <b>Página</b> |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis | 2             |
| Demonstrações contábeis                                            | 6             |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis     | 11            |

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

Aos:

Cotistas e à Administradora do

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia**

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

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2019, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de agosto de 2019 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de agosto a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos em Participações.

### **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 a 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**

#### **Transformação do Fundo em fundo de investimento imobiliário**

Conforme nota explicativa nº 21, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foi deliberada e aprovada a transformação do Fundo em um fundo de investimento imobiliário a partir de 14 de maio de 2020. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

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

### **Avaliação do valor justo em ações de companhia de capital fechado**

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui investimentos em ações de companhias de capital fechado, avaliados ao valor justo, no montante de R\$ 7.049 mil, que representam 99,41% do patrimônio líquido. A Administradora registra o valor justo dos investimentos com base em avaliação econômico financeira preparada por avaliador independente. Desta forma, devido ao fato de a determinação do valor justo dessas ações estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações contábeis, consideramos o tratamento deste assunto como relevante para nossa auditoria.

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

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

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as ações de companhias de capital fechado, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos em Participações e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

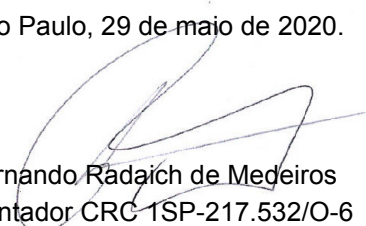
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de maio de 2020.



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

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

## Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Demonstração da Posição Financeira

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

| Ativo                                         | 31/12/2019   | % PL          |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Circulante</b>                             |              |               |
| <b>Títulos e valores mobiliários (Nota 4)</b> | <b>85</b>    | <b>1,20</b>   |
| Cotas de fundos de investimento               | 85           | 1,20          |
| <b>Não circulante</b>                         |              |               |
| <b>Investimentos (Nota 5)</b>                 | <b>7.049</b> | <b>99,41</b>  |
| Participações em companhia fechada            | 7.049        | 99,41         |
| <b>Total do Ativo</b>                         | <b>7.134</b> | <b>100,61</b> |
| <b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>           |              |               |
| <b>Circulante</b>                             |              |               |
| <b>Valores a pagar</b>                        | <b>43</b>    | <b>0,61</b>   |
| Auditoria                                     | 20           | 0,28          |
| Taxa de administração                         | 12           | 0,17          |
| Taxa de gestão                                | 9            | 0,13          |
| Taxa de escrituração                          | 2            | 0,03          |
| <b>Patrimônio líquido</b>                     | <b>7.091</b> | <b>100,00</b> |
| Cotas integralizadas                          | 6.450        | 90,96         |
| Lucro líquido do período                      | 641          | 9,04          |
| <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>  | <b>7.134</b> | <b>100,61</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

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

Período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

#### Composição do resultado do período

|                                             |              |
|---------------------------------------------|--------------|
| <b>Receitas operacionais</b>                | <b>779</b>   |
| <b>Títulos e valores mobiliários</b>        | <b>1</b>     |
| Resultado com cotas de fundos               | 1            |
| <b>Investimentos em companhias fechadas</b> | <b>778</b>   |
| Resultado com ajuste a valor justo (Nota 5) | 778          |
| <b>Despesas administrativas</b>             | <b>(138)</b> |
| Taxa de administração                       | (48)         |
| Taxa de fiscalização CVM                    | (36)         |
| Taxa de gestão                              | (22)         |
| Auditoria                                   | (20)         |
| Taxa de escrituração                        | (8)          |
| Taxa ANBIMA                                 | (4)          |
| <b>Resultado líquido do período</b>         | <b>641</b>   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## **Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia**

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 abrangente**

Período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

**Resultado líquido do período**

**641**

(+/-) Resultados abrangentes

-

**Resultados abrangentes do período**

**641**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## **Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia**

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**

Período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

|                                                                                                     |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Patrimônio Líquido no início do período</b>                                                      | <u>-</u>     |
| <b>Emissão de cotas no período</b>                                                                  |              |
| Representado por: 6.911,9355 cotas                                                                  | <u>6.450</u> |
| <b>Resultado do período pertencente aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido</b> | <u>641</u>   |
| <b>Patrimônio Líquido no final do período</b>                                                       | <u>7.091</u> |
| Representado por: 6.911,9355 cotas a R\$ 1.025,820930                                               | 7.091        |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

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

Período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

#### Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Resultado líquido do período</b> | <b>641</b> |
|-------------------------------------|------------|

|                                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa</b> | <b>(778)</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|

|                                                       |       |
|-------------------------------------------------------|-------|
| Ajuste a valor justo de companhias de capital fechado | (778) |
|-------------------------------------------------------|-------|

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| <b>Variações de Ativos e Obrigações</b> | <b>(85)</b> |
|-----------------------------------------|-------------|

|                            |      |
|----------------------------|------|
| Aumento em cotas de fundos | (85) |
|----------------------------|------|

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>Variações de Passivos</b> | <b>43</b> |
|------------------------------|-----------|

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Aumento em auditoria a pagar | 20 |
|------------------------------|----|

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Aumento em taxa de administração a pagar | 12 |
|------------------------------------------|----|

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Aumento em taxa de Gestão a pagar | 9 |
|-----------------------------------|---|

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Aumento em taxa de escrituração a pagar | 2 |
|-----------------------------------------|---|

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b> | <b>(179)</b> |
|--------------------------------------------------|--------------|

#### Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| (+) Aquisição de companhias fechadas | (6.271) |
|--------------------------------------|---------|

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Caixa líquido aplicado/gerado pelas atividades de investimento</b> | <b>(6.271)</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|

#### Fluxo de caixa das atividades de financiamento

|                      |       |
|----------------------|-------|
| (+) Emissão de cotas | 6.450 |
|----------------------|-------|

|                                                                        |              |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Caixa líquido aplicado/gerado pelas atividades de financiamento</b> | <b>6.450</b> |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|

|                                                          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|
| <b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b> | <b>-</b> |
|----------------------------------------------------------|----------|

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período | - |
|----------------------------------------------------|---|

|                                                   |   |
|---------------------------------------------------|---|
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período | - |
|---------------------------------------------------|---|

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

## **1. Contexto operacional**

O Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("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 de duração.

O Fundo é destinado a investidores profissionais.

O objetivo do Fundo é proporcionar ao cotista a valorização de suas cotas, por meio de investimentos na aquisição direta de participações das companhias investidas, de forma que o Fundo venha a participar do processo decisório dessas companhias, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

A gestão da carteira do Fundo compete à Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda.

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.

A Administração, tomado por base os critérios definidos no regulamento e objetivos do Fundo nas Instruções CVM nos 578/16 e 579/16 e alterações posteriores, classificou o Fundo como "Entidade de Investimento". A classificação foi definida considerando-se os seguintes julgamentos e premissas aplicáveis às entidades de investimentos, conforme definido pela referida norma:

I – obtenham recursos de um ou mais investidores com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento a um gestor qualificado que deve possuir plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado a consultar os cotistas para essas decisões e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas como representantes nas entidades investidas;

II – se comprometam com os investidores com o objetivo de investir os recursos unicamente com o propósito de retorno através de apreciação do capital investido, renda ou ambos;

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

III – substancialmente mensurem e avaliem o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo; e

IV – definam nos seus regulamentos estratégias objetivas e claras a serem utilizadas para o desinvestimento, assim como a atribuição do gestor de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido na estratégia, o desinvestimento, de forma a maximizar o retorno para os cotistas.

## **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 investimentos em participações, emanadas pela CVM, especialmente pelas Instruções CVM nºs 578/16 e 579/16.

As estimativas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações contábeis foram baseadas em fatores objetivos e no julgamento da Administradora para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis, em conformidade com a prática contábil vigente. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

## **3. Descrição das principais práticas contábeis**

### **a. Apropriação de receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

### **b. Cotas de fundos**

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustados 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 registradas no resultado, resultado com cotas de fundos.

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

**c. Investimentos - Participação em companhia investida**

As ações 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 ações 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 ações. Em caso de nova mensuração do valor justo, os seus efeitos são reconhecidos contabilmente no período de ocorrência. A mensuração do valor justo das ações é estabelecida em bases consistentes e passíveis de verificação.

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

**4. Títulos e valores mobiliários**

**Cotas de fundos**

Em 31 de dezembro de 2019

| Ativos financeiros                   | Quantidade | Custo/<br>Curva | Mercado/<br>Realização | Faixa de<br>vencimento |
|--------------------------------------|------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| <b>Títulos e valores mobiliários</b> |            |                 |                        |                        |
| Cotas de fundos:                     |            |                 |                        |                        |
| Renda fixa                           |            |                 |                        |                        |
| Bradesco Empresas FIC de FI RF       |            |                 |                        | Sem                    |
| Referenciado DI Supremo              | 76.311     | 84              | 85                     | vencimento             |

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo 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. O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Supremo iniciou suas atividades em 1 de fevereiro de 2018, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar o retorno a seus cotistas através de investimento em cotas de fundos de investimentos ou cotas de fundos de investimentos em cotas de fundos de investimento cujo a rentabilidade esteja, direta ou indiretamente, atrelada à variação do CDI.

## **5. Ações de companhia fechada**

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo detinha as seguintes posições de ações de companhia fechada.

| <b>Empresa</b>                                     |      | <b>Quantidade<br/>de Ações</b> | <b>Participação<br/>societária</b> | <b>Valor Justo</b> |
|----------------------------------------------------|------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda. | (i)  | 10.999.990                     | 99,99%                             | 4.449              |
| Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. | (ii) | 999                            | 99,90%                             | 2.600              |
| <b>Total</b>                                       |      |                                |                                    | <b>7.049</b>       |

### **(i) Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.**

A Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda. (“LAND”) é uma sociedade limitada, domiciliada no Brasil, cujo endereço registrado é: Rua Fidencio Ramos, número 195, conjunto 71, bairro Vila Olimpia, em São Paulo SP. A LAND 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 e 378, bairro denominado Butantã, município de São Paulo - SP. O empreendimento encontra-se em construção e tem um prazo de obra de 8 meses.

Em janeiro de 2020, a Lead Avaliação e Consultoria emitiu um laudo de avaliação estimando o valor do empreendimento Piragibe.

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

Os fluxos de investimento de CAPEX para o projeto são de responsabilidade do desenvolvedor e sendo assim, para efeito deste laudo, foram consideradas apenas as proporções dos fluxos financeiros operacionais e pagamento das unidades imobiliárias, conforme contrato de compra e venda de responsabilidade do Fundo. Será de responsabilidade do Fundo gastos proporcionais à sua participação em unidades totais com propaganda e marketing, comissão de aluguel e venda e despesas com manutenção e taxa de condomínio e não será de responsabilidade do Fundo gastos de terreno, decoração, incorporação e obra. A previsão de receita com aluguel tem início no mês de julho/2019, sendo R\$ 110,00/m<sup>2</sup> mensal, levando em consideração 23 meses, no 28º mês será realizada a venda do ativo a uma taxa de capitalização de 9,5% a.a. Os fluxos levaram em consideração o início da locação em julho/2019, a conclusão da obra em junho/2020 e a venda total em junho/2021. A taxa de desconto utilizada foi de 12% a.a.

Considerando estas premissas, o valor presente líquido do empreendimento foi avaliado em R\$ 22.170. O montante equivalente à proporção de participação da investida no empreendimento corresponde a R\$ 11.232.

Adicionalmente foi calculado o valor presente líquido dos passivos da investida, onde foram considerados os fluxos de pagamentos a serem feitos conforme contrato de compra e venda descontados a uma taxa de 12% a.a., resultando em um montante de R\$ 6.783.

Subtraindo o valor do empreendimento de R\$ 11.232 e o valor do passivo de R\$ 6.783, apura-se o valor de R\$ 4.449, que corresponde ao valor justo da investida.

**(ii) Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**

A Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Monte Caseros") é uma sociedade de propósito específico, domiciliada no Brasil, cujo endereço registrado é: Rua John Harrison, número 299, conjunto 901, sala A, bairro Lapa, em São Paulo - SP. A Monte Caseros deu início as suas atividades em 17 de setembro de 2019 e tem por objetivo específico o desenvolvimento e construção de um Student Housing, com foco nos estudantes de universidades próximas, como a Universidade de São Paulo (USP). O empreendimento Monte Caseros está localizado na Rua Monte Caseros, no bairro Butantã, em São Paulo. O empreendimento dispõe de um cronograma de obras, sendo o início delas em outubro de 2020 e finalização em setembro de 2021. Espera-se que as operações do Student Housing sejam iniciadas em outubro de 2021.

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

Em abril de 2020 a JK Capital Consultoria e Assessoria Empresarial Ltda, consultora de finanças corporativas, estimou o laudo de avaliação, com base na metodologia do fluxo de caixa descontado, a fim de capturar o valor econômico do empreendimento, baseando-se em suas perspectivas de rentabilidade futura.

Foram analisadas todas as premissas macroeconômicas, de mercado e operacionais da empresa para determinar seus resultados futuros. É esperado que o empreendimento passe por dois estágios: amadurecimento e estabilidade. Uma vez que os riscos envolvidos com cada estágio são diferentes, foram propostas metodologias para o cálculo da taxa de desconto para cada um dos momentos do empreendimento; entende-se que os dois primeiros anos após o início da operação de locação são cruciais para a consolidação do empreendimento. Nesses anos, há maior probabilidade de não atingir a ocupação desejada, enquanto nos outros anos, é esperado o comportamento estável do empreendimento. Desse modo, foi utilizado a data de julho de 2023 para estabilização, terminando o período de desenvolvimento imobiliário e iniciando o período de renda. Para o período de amadurecimento, a taxa de desconto calculada com base no CAPM (Capital Asset Pricing Model) foi de 16,69%, enquanto no período de maturado, utilizou-se o modelo de dividend yield com taxas do mercado de 8,30%.

Foi projetado o fluxo de caixa para o FIP. Conforme a proposta do empreendimento, admitiu-se que fluxos de caixa negativos são responsabilidade do FIP, enquanto os fluxos de caixa positivos são distribuídos entre FIP (87,8%) e parceiros (12,2%).

**Movimentação do Investimento**

| <b>Empresa</b>                                     | <b>Integralização inicial</b> | <b>Ajuste a Valor Justo</b> | <b>Valor Justo em 31 de dezembro de 2019</b> |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda. | 4.191                         | 258                         | 4.449                                        |
| Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. | 2.080                         | 520                         | 2.600                                        |
| <b>Total</b>                                       | <b>6.271</b>                  | <b>778</b>                  | <b>7.049</b>                                 |

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

## **6. Instrumentos financeiros derivativos**

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

## **7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

### **a. Tipos de risco**

**Risco de crédito:** consiste no risco de inadimplimento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos Valores Mobiliários ou dos Ativos Financeiros ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito dos emissores podem acarretar oscilações no preço de negociação dos ativos que compõem sua carteira;

**Risco de derivativos:** consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos cotistas. Mesmo que utilize derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco de a posição não representar um hedge perfeito ou suficiente para evitar perdas ao Fundo;

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

***Risco relacionado a fatores macroeconômicos e à política governamental:*** O Fundo poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do Fundo e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os cotistas e atrasos no pagamento de amortizações e regates. Não obstante, o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos seus resultados;

***Risco de concentração da carteira do Fundo:*** A carteira do Fundo está concentrada nos Valores Mobiliários de emissão de uma única Companhia investida; quanto maior a concentração das aplicações, maior será sua vulnerabilidade em relação ao risco de tal emissora;

***Risco de patrimônio negativo:*** as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais;

***Risco relacionado às corretoras e distribuidoras de valores mobiliários:*** O Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários;

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

**Risco de liquidez reduzida das cotas:** O volume inicial de aplicações no Fundo e a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações envolvendo cotas de fundos fechados fazem prever que as suas cotas não apresentarão liquidez satisfatória. Tendo em vista a natureza de fundo fechado, não será permitido ao cotista solicitar o resgate de suas cotas a qualquer momento, mas tão somente nas hipóteses previstas no regulamento.

**Prazo para resgate de cotas:** Ressalvada a amortização de cotas do Fundo, pelo fato de ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate de suas cotas somente poderá ocorrer após o término do seu prazo de duração, ocasião em que todos os cotistas deverão resgatar suas cotas, ou nas hipóteses de liquidação, conforme previsto no regulamento. Tal característica do fundo poderá limitar o interesse de outros investidores, reduzindo sua liquidez no mercado secundário; e

**Inexistência de garantia de eliminação de riscos:** A realização de investimentos no fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os cotistas. Não há garantia da Administradora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, os cotistas. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados para efetuar aportes de recursos adicionais.

**b. Controles relacionados aos riscos**

A Administradora privilegia, como forma de controle de riscos, decisões tomadas pelo Gestor, consultoria técnico operacional especializada e o Comitê de Investimentos, que ponderam sobre os controles realizados pelas equipes e, eventualmente, decidem sobre medidas a serem tomadas. Através desses profissionais, são traçadas as diretrizes a serem seguidas pelos fundos, visando administrar à exposição a riscos. O cumprimento da política de investimento, e consequentemente os riscos envolvidos nos investimentos, é monitorado, visando conhecer, limitar e mitigar os riscos inerentes. A governança estabelecida não caracteriza a eliminação total dos fatores de risco a que o fundo está sujeito. Apesar da Administradora utilizar técnicas e procedimentos para manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance do Fundo.

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

## **8. Custódia e tesouraria**

### **(i) Prestadores de serviços ao Fundo**

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

### **(ii) Custódia dos títulos e valores mobiliários**

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

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

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

## **9. Evolução do valor da cota e rentabilidade**

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

| <b>Período</b>        | <b>Patrimônio líquido médio</b> | <b>Rentabilidade (%)</b> | <b>Variação do CDI (%)</b> |
|-----------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| De 30.08 a 31.12.2019 | 3.871                           | 2,58                     | 1,71                       |

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

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

## **10. Emissão, resgate e amortização de cotas**

### **(i) Emissão, subscrição e integralização**

O Fundo emitirá cotas de única classe, em uma ou mais distribuições. O Fundo poderá emitir novas cotas mediante deliberação da assembleia geral de cotistas, inclusive em situações que possam requerer a realização de novos investimentos do Fundo nas companhias investidas de forma a manter seu valor econômico; a cobertura de eventuais contingências do Fundo; ou a recomposição do caixa do fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo.

As cotas da primeira emissão deverão ser subscritas exclusivamente pelos cotistas, sendo que a integralização deverá na medida das chamadas de capital a serem realizadas pela administradora, no prazo de 10 dias corridos contados do envio da comunicação pela administradora.

O Administrador poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de cotas, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos cotistas.

No período findo em 31 de dezembro de 2019 houve emissão de 6.911,9355 cotas.

### **(ii) Resgate de cotas e amortizações**

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

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

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.

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

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

## **11. Negociação das cotas em mercado secundário**

As Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário nos segmentos da B3, cabendo ao intermediário assegurar a condição de Investidor Profissional ou Qualificado do adquirente das Cotas, conforme o caso.

## **12. Remuneração da Administradora**

### **(i) Taxa de Administração:**

Em decorrência da prestação dos serviços de administração, gestão, custódia, tesouraria, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo, o Fundo pagará Taxa de Administração anual equivalente 0,25% sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, considerando o pagamento mínimo mensal de R\$ 12 reajustado anualmente a partir da data de início do Fundo, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM/FGV, ou por outro índice de vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de cotas.

A Gestora receberá pelos serviços de gestão das Cotas do Fundo, uma remuneração equivalente a 1,75% ao ano, sobre o capital subscrito do Fundo.

No período findo em 31 de dezembro de 2019, a despesa de taxa de administração e gestão foram de R\$ 48 e R\$ 22, respectivamente.

### **(ii) Taxas de performance:**

O Gestor fará jus a uma Taxa de Performance que corresponderá a 20% da rentabilidade do Fundo que exceder o Benchmark – IPCA acrescido de 7,5% ao ano.

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

A Taxa de Performance será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º Dia Útil do 1º mês subsequente ao término de cada semestre findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês.

No período findo em 31 de dezembro de 2019, não houve taxa de performance.

### **13. Encargos incorridos pelo Fundo**

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

| Despesas administrativas       | 31.12.2019 |             |
|--------------------------------|------------|-------------|
|                                | R\$ Mil    | %PL Médio   |
| Taxa de administração e gestão | 70         | 1,85        |
| Taxa de fiscalização CVM       | 36         | 0,95        |
| Auditoria                      | 20         | 0,53        |
| Taxa de escrituração           | 8          | 0,21        |
| Taxa ANBIMA                    | 4          | 0,11        |
| <b>Total</b>                   | <b>138</b> | <b>3,65</b> |

O PL Médio do período findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 3.871

### **14. Divulgação de informações**

- Trimestralmente, no prazo de 15 dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações constantes do Anexo 46-I da Instrução CVM 578/16;
- Semestralmente, no prazo de 150 dias após o encerramento do semestre a que se referirem, a composição da Carteira, discriminando quantidade e espécie dos Valores Mobiliários e Outros Ativos que a integram; e
- Anualmente, no prazo de 150 dias após o encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis do exercício, acompanhadas de parecer da empresa de auditoria e do relatório da Administradora.

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

## **15. Legislação tributária**

### **(i) Imposto de renda:**

De acordo com a Lei nº 11.312 de 27 de junho de 2006, os rendimentos auferidos pelos quotistas, no resgate ou na amortização de cotas de fundo de investimento em participações, inclusive quando decorrentes da liquidação do Fundo, estão sujeitos ao Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), à alíquota de 15%, incidente sobre a diferença positiva entre o valor de resgate/amortização e o custo de aquisição das cotas. No caso de quotistas não-residentes no Brasil, que investem via a Resolução 4.373/2014 do Banco Central do Brasil, e cumpridas as demais condições definidas na Lei, estarão sujeitos à alíquota 0% de IRRF.

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF") (Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007)

O Decreto determina a incidência de alíquota 0% nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso e retorno de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, utilizados em aplicações nos mercados financeiro e de capitais.

O Decreto determina também a incidência do IOF à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, limitado ao percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce à medida que aumenta o número de dias decorridos entre a aplicação e o resgate das cotas, conforme a tabela anexa ao Decreto. Para os resgates efetuados a partir do 30º dia da data da aplicação, não há cobrança do IOF.

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

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

## **16. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 12, 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, Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda. detida por empresa do grupo econômico da gestora.

## **17. Política de distribuição de resultados**

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

## **18. Demandas judiciais**

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

## **19. Alterações estatutárias**

Em Assembleia Geral de Cotistas em 30 de agosto de 2019, foi deliberada e aprovada aquisição, pelo Fundo, de cotas de determinada sociedade limitada detida por empresa do grupo econômico da Gestora, caracterizadas como ativo com conflito de interesse e a autorização à Administradora e à Gestora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens descritos.

**Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações  
Multiestratégia**

CNPJ: 31.152.015/0001-07

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

## **20. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

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

## **21. Eventos subsequentes**

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas em 04 de maio de 2020, foi deliberada e aprovada a transformação do Fundo em um fundo de investimento imobiliário a partir do dia 14 de maio de 2020.

## **22. Diretor e contador**

Marcos Wanderley Pereira  
Diretor

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