

**ATO DO ADMINISTRADOR DO HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 31.152.015/0001-07
("Fundo")**

Por este instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/MF") sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do Fundo, vem, em atendimento à solicitação da **HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** ("Gestora"),

RESOLVE:

1. Aprovar a 5ª (quinta) emissão ("5ª Emissão") de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e, quando referidas em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), nos termos do artigo 43 do Regulamento do Fundo, conforme alterado ("Regulamento") que autoriza a emissão das Novas Cotas pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou alteração no Regulamento e, mediante comunicação prévia e expressa pelo Gestor, no montante total de até R\$7.999.979,04 (sete milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e quatro centavos) observado que tal valor não considera a Taxa de Distribuição Primária, a serem distribuídas por meio de uma oferta pública de cotas, registrada perante a CVM sob o rito automático, nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160 ("Oferta"). As demais características da colocação são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da colocação.

Toda e qualquer expressão em letra maiúscula no presente instrumento e aqui não definida terá o significado que lhe é atribuído no Regulamento.

São Paulo, 19 de janeiro de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestora



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 3º andar 05.425-020 | Pinheiros | São Paulo | SP

ANEXO I

SUPLEMENTO DA 5ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Número da Emissão	5ª Emissão.
Montante Total da Emissão	Até R\$7.999.979,04 (sete milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e quatro centavos) observado que tal valor não considera a Taxa de Distribuição Primária, podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial. E de até R\$8.050.114,41 (oito milhões, cinquenta mil, cento e quatorze reais e quarenta e um centavos), considerando a taxa de distribuição primária, conforme definida abaixo.
Quantidade de Classes	Classe Única.
Quantidade de Cotas	135.501 (cento e trinta e cinco mil e quinhentos e um) novas cotas (“Novas Cotas”), podendo a quantidade de Novas Cotas ser diminuída em virtude da distribuição parcial.
Valor da Nova Cota	R\$ 59,04 (cinquenta e nove reais e quatro centavos) cada Nova Cota, (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), o qual foi fixado nos termos do parágrafo 1º, do artigo 43, do Regulamento.
Montante Mínimo de Subscrição	Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 16.937 (dezesesseis mil e novecentas e trinta e sete) Novas Cotas, perfazendo o montante de R\$999.960,48 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta reais e quarenta e oito centavos), considerando o Valor da Nova Cota, porém, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo”), nos termos da regulamentação aplicável (“Distribuição Parcial”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Colocação deverão ser canceladas. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada na Resolução CVM nº 160 (“RCVM 160”), será facultado ao cotista, no ato de aceitação da Colocação, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Emissão, ou do Montante Mínimo da Colocação, sendo certo que, no momento da aceitação, o cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele

	imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas da 5ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas da 5ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas da 5ª Emissão por ele subscritas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Colocação será cancelada, nos termos dos documentos da Colocação.
Lote Adicional	A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, não poderá ser aumentada, a critério do Administrador e do Gestor.
Taxa de Distribuição Primária	Será devida taxa no valor de R\$ 0,37 (trinta e sete centavos) por Nova Cota, que deverá ser acrescido ao valor de R\$ 59,04 (cinquenta e nove reais e quatro centavos), perfazendo o valor total de R\$59, 41, sendo o Preço por Cota a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, sendo certo que, caso a Taxa de Distribuição Primária seja (i) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora, com exceção da comissão de estruturação e distribuição da Oferta, que deverá ser necessariamente arcada com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo. O Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas ligadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.
Período de Colocação	A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da RCM 160.
Público-alvo	A oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), estando, portanto, sujeita ao rito de registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários,

	nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b) da RCV 160. (“Oferta”).
Montante Mínimo por Investidor	Não haverá montante mínimo por investidor.
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados serão destinados prioritariamente à aquisição de Ativos, observada a Política de Investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento.
Tipo da Oferta	Rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da RCV 160.
Regime de Colocação	A Colocação será distribuída pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação.
Procedimento para Subscrição das Cotas e Forma de Integralização das Cotas	As Novas Cotas serão subscritas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), do documento de subscrição da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação da Oferta ou do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, pelo Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas	As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do

	Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. A Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo, será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3
Direito de Preferência	Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do anúncio de início da Oferta (“Data Base”) terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de Cotas da Classe que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,15558410780, (“Fator de Proporção”) observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo/Classe, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): 1) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) Dias Úteis contados do 5º (quinto) Dia Útil posterior à data de divulgação do Anúncio de Início (“Período de Exercício do Direito de Preferência” e “Data de Início do Exercício do Direito de Preferência”, respectivamente); 2) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento na Data Base; 3) percentual de subscrição: na proporção do número de cotas de emissão da Classe do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção (acima definido) para subscrição de Novas Cotas; A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

	Procedimentos para exercício do Direito de Preferência: os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo que o Direito de Preferência: i) terá seu início a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência; ii) até o 9º (nono) Dia Útil a contar da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), será realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; iii) até o 10º (décimo) Dia Útil a contar da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), será realizado junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador; iv) a liquidação do Direito de Preferência será realizada no 10º (décimo) Dia Útil a contar da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e v) Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.
Direitos das Novas Cotas	As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.
Coordenador Líder	A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Novas Cotas do Fundo, sob a coordenação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme acima

	qualificada, sob o regime de melhores esforços de colocação. Tendo em vista que, os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, será arcada exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas. Nesse sentido, tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses, nos termos do item 6.3.9. do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014 e na forma da regulamentação aplicável.
--	--