



FATO RELEVANTE

HECTARE CE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ nº 30.248.180/0001-96

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do HECTARE CE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.248.180/0001-96 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), que, nos termos do artigo 36, parágrafo 1º, do regulamento do Fundo (“Regulamento”), **aprovar** a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 214.000 (duzentos e quatorze mil) e, no máximo, 2.569.593 (dois milhões, quinhentos e sessenta e nove mil, quinhentos e noventa e três) cotas (“Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 116,75 (cento e dezesseis reais e setenta e cinco centavos) cada Cota (“Preço de Emissão Unitário”), totalizando, R\$ 299.999.982,75 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e setenta e cinco centavos), e no mínimo, R\$ 24.984.500,00 (vinte e quatro milhões, novecentos e oitenta e quatro mil e quinhentos reais). O Preço de Emissão Unitário foi fixado com base na no valor das cotas patrimoniais do Fundo no dia 30 de setembro de 2020, conforme artigo 37, parágrafo 1º, item “ii” do Regulamento. As Cotas serão objeto de oferta restrita a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16.01.2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), da Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta Restrita”), sob coordenação da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 (“Coordenador Líder”). As principais características da Oferta Restrita estão descritas no “*Suplemento da 7ª Emissão de Cotas*”, na forma do Anexo I ao Ato do Administrador, conforme abaixo:

- (a) **Número da emissão.** A presente emissão representa a 7ª (sétima) emissão de Cotas do Fundo;
- (b) **Tipo de Distribuição.** Primária;



- (c) **Montante Total da Oferta Restrita.** Até R\$ 299.999.982,75 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e setenta e cinco centavos), considerando o Preço de Emissão Unitário, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em razão da utilização das Cotas Adicionais (“Montante Total da Oferta Restrita”);
- (d) **Quantidade Total de Cotas.** Até 2.569.593 (dois milhões, quinhentos e sessenta e nove mil, quinhentos e noventa e três) Cotas da 7ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Restrita (conforme abaixo definido) ou aumentada em razão da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);
- (e) **Cotas Adicionais:** O Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”), poderá optar acrescentar o Montante Total da Oferta Restrita em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 513.918 (quinhentos e treze mil, novecentos e dezoito) Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 59.999.926,50 (cinquenta e nove milhões, novecentas e noventa e nove mil, novecentas e vinte e seis reais e cinquenta centavos) (“Cotas Adicionais”), até a data de encerramento da Oferta Restrita. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelo Coordenador Líder;
- (f) **Montante Mínimo.** O montante mínimo da Oferta Restrita será de R\$ 24.984.500,00 (vinte e quatro milhões, novecentos e oitenta e quatro mil e quinhentos reais) correspondente a 214.000 (duzentos e quatorze mil) Cotas, considerando o Preço de Emissão Unitário (“Montante Mínimo da Oferta Restrita”);
- (g) **Preço de Emissão por Cota.** R\$ 116,75 (cento e dezesseis reais e setenta e cinco centavos) por Cota, o qual foi fixado com base no valor das cotas patrimoniais do Fundo no dia 30 de setembro de 2020, conforme artigo 37, parágrafo 1º, item “ii” do Regulamento;
- (h) **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta.** Será cobrada uma taxa de distribuição de R\$3,08 (três reais e oito centavos) (“Taxa de Distribuição Primária”), adicionalmente ao Preço de Emissão por Cota, inclusive dos Cotistas que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definido), será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos da Oferta Restrita, sendo eventual saldo incorporado ao patrimônio do Fundo.
- (i) **Demais taxas.** Além da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas outras taxas dos subscritores das Cotas, tais como de ingresso ou de saída;



(j) **Destinação dos recursos.** Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários selecionados pela Gestora.

(k) **Número de séries.** Série única;

(l) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária das Cotas com esforços restritos de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é dispensado, nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 (“Coordenador Líder”) e com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;

(m) **Público Alvo.** A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º do artigo 3º da Instrução CVM 476;

(n) **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas.** As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, sendo que as Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional não estão sujeitas a esse prazo de restrição;



(o) **Distribuição Parcial.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta Restrita, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) serão canceladas (“Distribuição Parcial”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM 400, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou do Montante Mínimo da Oferta Restrita, 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 Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 7ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 7ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 7ª Emissão por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou Investidores Profissionais, conforme o caso, ajustado, se for o caso, de acordo com os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação do Direito de Preferência, data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, ou da data de liquidação da Oferta Restrita, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta Restrita;

(p) **Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo no fechamento do dia 16 de novembro de 2020 e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o exercício do Direito de Preferência com as seguintes características:

- (i) período para exercício do Direito de Preferência: os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir de 23 de novembro de 2020, inclusive, e até 09 de dezembro de 2020, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Preferência, a partir de 23 de novembro de 2020, inclusive, e até 10 de dezembro de 2020, inclusive, junto ao escriturador das cotas do Fundo (“Período de Exercício do Direito de Preferência” e “Escriturador”, respectivamente), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não



perante o Coordenador Líder, na seguinte agência especializada do Escriturador:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros,

CEP 05425-020– São Paulo - SP

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: escrituracao@vortx.com.br

Website: www.vortx.com.br

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, qual seja, 10 de dezembro de 2020 (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, isto é, 11 de dezembro de 2020, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

- (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: os Cotistas que possuem Cotas do Fundo no encerramento do mercado do dia 16 de novembro de 2020 terão Direito de Preferência na subscrição das novas Cotas. As Cotas adquiridas a partir do dia 17 de novembro, inclusive, não farão jus ao Direito De Preferência e serão negociadas ex-subscrição;
- (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data de Corte, conforme aplicação de fator de proporção equivalente a 0,6306630300035. A quantidade máxima de 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 Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e

- (iv) negociação do Direito de Preferência: Considerando as restrições relacionadas à Oferta Restrita previstas na Instrução CVM 476 e os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência, não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, tanto junto ao Escriturador quanto por meio da B3.

(q) ***Direito de Subscrição de Sobras***. A partir de 14 de dezembro de 2020, caso existam Cotas da 7ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, até o dia 17 de dezembro de 2020, inclusive, junto à B3, ou até o dia 18 de dezembro de 2020, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras;

(r) ***Direito de Subscrição de Montante Adicional***. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Montante Adicional"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito no item "q" acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer direito de subscrição do Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada em 28 de dezembro de 2020 ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas após a divulgação, no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de



Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a qual ocorrerá em 29 de dezembro de 2020, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores Profissionais durante o período da Oferta Restrita;

(s) **Período de Distribuição.** As Cotas da 7ª Emissão deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início da Oferta Restrita, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Período de Distribuição”). Em até 5 (cinco) dias da data da última colocação de Cotas deverá ser disponibilizado o comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 (“Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita”);

(t) **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 7ª Emissão.** As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e pelo Investidor Profissional, do respectivo boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, ou na Data de Liquidação da Oferta Restrita, pelo Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária; e

(u) **Conversão das Cotas.** O Cotista que exercer seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras ou Montante Adicional ou o investidor que subscrever Cotas da 7ª Emissão no âmbito da Oferta Restrita, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 7ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 7ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 7ª Emissão depois de, cumulativamente, disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, o comunicado de distribuição de rendimentos *pro rata* do Fundo e obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, ressaltado que as Cotas da 7ª Emissão adquiridas no período de Oferta Restrita somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476. Adicionalmente, a partir da divulgação da Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.



São Paulo, 30 de outubro de 2020

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora do

HECTARE CE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO