

HECTARE CE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME sob o nº 30.248.180/0001-96

Código de Negociação das Cotas na B3: HCTR11

Código ISIN: BRHCTRCTF003

Nome de pregão: FII HECTARE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade e 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 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 214.000 (duzentos e quatorze mil) e, no máximo, 2.547.770 (dois milhões, quinhentos e quarenta e sete mil, setecentos e setenta) cotas (“Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 117,75 (cento e dezessete reais e setenta e cinco centavos) cada Cota (“Preço de Emissão Unitário”), totalizando, R\$ 299.999.917,50 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e dezessete reais e cinquenta centavos), e no mínimo, R\$ 25.198.500,00 (vinte e cinco milhões, cento e noventa e oito mil e quinhentos reais). O Preço de Emissão Unitário foi fixado com base no valor das cotas patrimoniais do Fundo no dia 31 de janeiro de 2021, conforme artigo 37, parágrafo 1º, item “ii” do Regulamento. Será cobrada uma taxa de distribuição de R\$3,11 (três reais e onze centavos) (“Taxa de Distribuição Primária”), adicionalmente ao Preço de Emissão Unitário, e será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos da Oferta Restrita, sendo eventual saldo incorporado ao patrimônio do Fundo. 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 e **destinada exclusivamente a cotistas do Fundo**, nos termos do artigo 9º, inciso III da Instrução CVM 476 (“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 8ª Emissão de Cotas”, na forma do Anexo I ao Ato do Administrador, conforme abaixo:



- (a) **Número da emissão.** A presente emissão representa a 8ª (oitava) emissão de Cotas do Fundo;
- (b) **Tipo de Distribuição.** Primária;
- (c) **Montante Total da Oferta Restrita.** Até R\$ 299.999.917,50 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e dezessete reais e cinquenta centavos), considerando o Preço de Emissão Unitário, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante Total da Oferta Restrita");
- (d) **Quantidade Total de Cotas.** Até 2.547.770 (dois milhões, quinhentos e quarenta e sete mil, setecentos e setenta) Cotas da 8ª 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. ("Gestor"), poderá optar acrescer o Montante Total da Oferta Restrita em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 509.554 (quinhentos e nove mil e quinhentos e cinquenta e quatro) Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$59.999.983,50 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e três 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\$ 25.198.500,00 (vinte e cinco milhões, cento e noventa e oito 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 Unitário.** R\$ 117,75 (cento e dezessete reais e setenta e cinco centavos) por Cota, o qual foi fixado com base no valor das cotas patrimoniais do Fundo no dia 31 de dezembro 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\$3,11 (três reais e onze centavos) ("Taxa de Distribuição Primária"), adicionalmente ao Preço de Emissão Unitário, e será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos da Oferta Restrita, sendo eventual saldo incorporado ao patrimônio do Fundo.
- (i) **Preço de Subscrição.** Corresponde ao Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição"), totalizando R\$ 120,86 (cento e vinte reais e oitenta e seis centavos);



- (j) **Demais taxas.** Além da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas outras taxas dos subscritores das Cotas, tais como de ingresso ou de saída;
- (k) **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.
- (l) **Número de séries.** Série única;
- (m) **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;
- (n) **Público Alvo.** A Oferta Restrita será **destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo**, nos termos do artigo 9º, inciso III da Instrução CVM 476, com o cancelamento, se houver, do saldo de Cotas não colocado;
- (o) **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 e autorização da B3.
- (p) **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 8ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 8ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 8ª 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, 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, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta Restrita;

(q) **Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas detentores de cotas ou recibos de cotas subscritas e integralizadas do Fundo no fechamento do dia **03 de fevereiro de 2021** 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 08 de fevereiro de 2021, inclusive, e até 23 de fevereiro de 2021, 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 08 de fevereiro de 2021, inclusive, e até 24 de fevereiro de 2021, 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

CEP 05425-020 – São Paulo - SP

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: escrituracao@vortex.com.br

Website: www.vortex.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, 24 de fevereiro de 2021 (“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, 25 de fevereiro de 2021, 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 03 de fevereiro de 2021 terão Direito de Preferência na subscrição das novas Cotas. As Cotas adquiridas a partir do dia 04 de fevereiro de 2021, 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 divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação de fator de proporção equivalente a 0,35593610565. 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.



(r) **Direito de Subscrição de Sobras.** A partir de 26 de fevereiro de 2021, caso existam Cotas da 8ª 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 03 de março de 2021, inclusive, junto à B3, ou até o dia 04 de março de 2021, 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;

(s) **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 até o limite da Cotas Adicionais solicitadas 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 10 de março de 2021 (“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, referido saldo será cancelado, sendo divulgado, no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, e conseqüentemente da Oferta, em 11 de março de 2021;

(t) **Período de Distribuição.** As Cotas da 8ª 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”);



(u) **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 8ª Emissão.** As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, 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 pelo Preço de Subscrição; e

(v) **Conversão das Cotas.** O Cotista que exercer seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras ou Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 8ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 8ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 8ª 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. 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.

(w) **Cronograma Indicativo.** O cronograma indicativo abaixo estabelece os prazos e datas dos principais eventos da Oferta (“Cronograma Indicativo”):

Evento	Datas Previstas
Data da divulgação do Ato de Aprovação e Fato Relevante	29/01/2021
Data de Corte do Direito de Preferência	03/02/2021
Data do início do exercício do Direito de Preferência na B3	08/02/2021
Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	23/02/2021
Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	24/02/2021
Data da divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	25/02/2021
Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	26/02/2021
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	03/03/2021
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	04/03/2021
Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	10/03/2021
Data da divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional	11/03/2021



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

São Paulo, 29 de janeiro de 2021

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora do

HECTARE CE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4° andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP