

**Hectare Desenvolvimento Student Housing –
Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 34.509.007/0001-55

Demonstrações Contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Período de 14 de maio de 2020 (data da transformação do
Fundo) a 31 de dezembro de 2020

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 14 de maio de 2020 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, 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 e financeira do Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 14 de maio a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 à 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 2, 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. Em virtude deste evento, as informações apresentadas não são comparativas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações 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 cotas de sociedades limitadas

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui investimentos em cotas de sociedades limitadas, avaliados ao valor justo, no montante de R\$ 17.051 mil, que representam 88,79% 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 cotas de sociedades limitadas, 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 do avaliador independente. 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 cotas de sociedades limitadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo avaliador independente 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 investimento imobiliário 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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, 31 de março de 2021.

A handwritten signature in blue ink is positioned above the typed name. The signature is stylized and appears to be the name of the signatory.

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

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

A smaller version of the RSM logo is located at the bottom left of the page. It features the same three horizontal bars (grey, green, blue) above the letters "RSM" in a grey, sans-serif font.

Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

ATIVO	31.12.2020	% PL
Circulante		
Títulos e valores mobiliários	2.220	11,56
Cotas de fundos		
Fundo de Investimento Renda Fixa (nota 4)	2.220	11,56
Não circulante		
Investimentos	17.051	88,79
Cotas de sociedades limitadas (nota 5)	17.051	88,79
Total do Ativo	19.271	100,35
PASSIVO		
Circulante		
Valores a pagar	67	0,35
Taxa de gestão	25	0,13
Taxa de administração	15	0,07
Auditoria e custódia	25	0,13
Escrituração a pagar	1	0,01
Taxa Anbima	1	0,01
Patrimônio líquido	19.204	100,00
Cotas integralizadas	16.741	87,17
Lucros acumulados	2.463	12,83
Total do Passivo e do Patrimônio líquido	19.271	100,35

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do Resultado

Período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	De 14.05 a 31.12.2020
Composição do resultado do período	6
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	6
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	6
Resultado com investimento em sociedades limitadas	2.241
Ajuste a valor justo	2.241
Outras receitas	5
Outras receitas	5
Despesas administrativas	(293)
Taxa de administração e escrituração	(58)
Taxa de gestão	(135)
Taxa de escrituração	(9)
Auditoria	(17)
Taxa de fiscalização CVM	(6)
Consultoria Jurídica	(68)
Resultado líquido do período	1.959

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 14 de maio de 2020 (data da transformação do Fundo)	10.142	504	10.646
Integralização de cotas no período	6.700	-	6.700
Gastos com emissão de cotas	(101)	-	(101)
Resultado líquido do período	-	1.959	1.959
Saldo em 31 de dezembro de 2020	16.741	2.463	19.204

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	De 14.05 a 31.12.2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	1.959
Ajustes no Resultado Líquido do Período	
Ajuste a valor justo	(2.241)
Variações de ativos	(2.220)
Aumento em cotas de fundos de renda fixa	(2.220)
Variações de passivos	(17)
Redução da taxa de gestão	(10)
Redução da taxa de administração	(2)
Aumento da auditoria e custódia	2
Redução de outros valores a pagar	(7)
Caixa líquido das atividades operacionais	(2.519)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
(-) Aportes realizados em sociedades limitadas	(4.080)
Caixa líquido das atividades de investimento	(4.080)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Emissão e integralização de cotas	6.700
(-) Gastos com emissão de cotas	(101)
Caixa líquido das atividades de financiamento	6.599
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
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 DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

1. Contexto operacional

O Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo De Investimento Imobiliário (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 473, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII do seu Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, ou (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos do Fundo, observado os termos e condições vigentes.

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.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instrução no 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros e investimentos integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis do Fundo não foram preparadas de forma comparativa, pois, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ocorrida no dia 04 de maio de 2020, o Fundo foi transformado em Fundo de Investimento Imobiliário a partir do dia 14 de maio de 2020, alterando sua denominação para Hectare Desenvolvimento Student Housing – Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Hectare Student Housing I – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia).

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Ativos Financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de 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 apresentadas em “Resultado com cotas de fundos de renda fixa”.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

c. Investimentos - Participação em sociedades limitadas

As cotas 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 cotas 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”.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2020

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal	388.733	2.220

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(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 é 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.

5. Cotas de sociedades limitadas

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo detinha as seguintes posições de cotas de sociedades limitadas:

Empresa		Quantidade de Ações	Participação societária	Valor Justo
Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.	(i)	11.000.000	100,00%	5.855
Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(ii)	8.999.999	100,00%	4.745
Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(iii)	10.000.000	100,00%	6.451
Total		29.999.999		17.051

(i) Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.

A Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda. (“Land Hectare”) é uma sociedade limitada, domiciliada no Brasil, cujo endereço registrado é: Rua Fidêncio Ramos, número 195, conjunto 71, bairro Vila Olimpia, em São Paulo - SP. A Land Hectare foi constituída em 08 de novembro de 2018 e tem por objetivo específico a compra de unidades imobiliárias de um edifício residencial de apartamentos estudantis, denominado Condomínio Edifício Piragibe. A propriedade está localizada na Rua José Piragibe, nºs 366, bairro denominado Butantã, município de São Paulo - SP. O empreendimento encontra-se concluído.

Ao longo do período entre 14 de maio a 31 de dezembro de 2020, o Fundo fez aportes na investida no montante de R\$ 116.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo da Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda. de R\$ 5.855 foi apurado pela consultoria independente B2R Capital Assessores Financeiros Ltda. A avaliação foi realizada através do método de fluxo de caixa descontado, que consiste em estabelecer um conjunto de premissas operacionais que são utilizadas para calcular os fluxos de caixas esperados. O valor justo é então igual à soma dos valores presentes dos fluxos de caixas previstos, descontados a uma taxa de 7,5% ao ano, que remunera adequadamente os investidores, tendo em vista os riscos do empreendimento.

Ademais, em de março de 2020, a Land Hectare emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários cujo lastro constitui-se de créditos imobiliários oriundos de financiamento imobiliário referente a 76 unidades autônomas, correspondentes a 57,6% de cada unidade do empreendimento imobiliário residencial “Condomínio Edifício Piragibe” com as seguintes características:

	CRI Seniores	CRI Subordinadas
Emissão	1ª emissão	
Séries	370ª	371ª
Quantidade de CRI	6.409	2.748
Valor	R\$ 6.409	R\$ 2.748
Valor Nominal Unitário (em reais)	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
Data do Primeiro Pagamento da Remuneração	20 de abril de 2020	20 de julho de 2020
Prazo de Amortização	36 meses, sendo o primeiro pagamento de amortização em 20 de março de 2023	
Índice de Atualização Monetária	IPCA	
Remuneração ao ano (taxa de juros efetiva)	10,20%	16,20%

Decorrente dessa transação, todas as cotas representativas do capital social da Land Hectare, de propriedade do Fundo, foram alienadas para servirem de garantia aos CRIs.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

(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 às 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.

Ao longo do período entre 14 de maio a 31 de dezembro de 2020, o Fundo fez aportes na investida no montante de R\$ 924.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo da Monte Caseros Participações e Empreendimentos Ltda. de R\$ 4.745 foi apurado pela consultoria independente B2R Capital Assessores Financeiros Ltda. A avaliação foi realizada através do método de fluxo de caixa descontado, que consiste em estabelecer um conjunto de premissas operacionais que são utilizadas para calcular os fluxos de caixas esperados. O valor justo é então igual à soma dos valores presentes dos fluxos de caixas previstos, descontados a uma taxa de desconto de 14,1% ao ano, em termos reais, denominada *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), para trazer o fluxo a valor presente.

(iii) Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

A Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Pedro de Toledo”) 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. A Pedro de Toledo deu início nas suas atividades em 20 de dezembro de 2019 e tem por objetivo social: (i) a incorporação de empreendimento imobiliário, a ser desenvolvido no imóvel situado a Rua Pedro de Toledo, nºs 377, 389 e 391, podendo receber outros imóveis de terceiros; e (ii) compra e venda de imóveis próprios, podendo receber outros imóveis de terceiros a título de permuta ou dação em pagamento na aquisição de unidades do empreendimento desenvolvido.

Ao longo do período entre 14 de maio a 31 de dezembro de 2020, o Fundo fez aportes na investida no montante de R\$ 3.040.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo da Pedro de Toledo Participações e Empreendimentos Ltda. de R\$ 6.451 foi apurado pela consultoria independente B2R Capital Assessores Financeiros Ltda. A avaliação foi realizada através do método de fluxo de caixa descontado, que consiste em estabelecer um conjunto de premissas operacionais que são utilizadas para calcular os fluxos de caixas esperados. O valor justo é então igual à soma dos valores presentes dos fluxos de caixas previstos, descontados a uma taxa de desconto de 14,1% ao ano, em termos reais, denominada CAPM, para trazer o fluxo a valor presente.

Movimentação ocorrida no período dos Investimentos

Empresa	Valor Contábil em 14 de maio (data da transformação)	Integralização de capital	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil em 31 de dezembro de 2020
Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.	5.340	116	399	5.855
Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.600	924	1.221	4.745
Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2.790	3.040	621	6.451
Total	10.730	4.080	2.241	17.051

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.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. O Fundo ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos ao risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

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.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

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:

Período	Rentabilidade da Cota (%) (*)	Patrimônio líquido médio
De 14.05 a 31.12.2020	12,00 %	12.359

(*) Desconsiderando o desdobramento de cotas.

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

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

(i) Emissão, subscrição e integralização

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

Desde que (i) previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso II, parágrafo 1º, Artigo 27 do regulamento, ou (ii) na hipótese prevista no Artigo 43, do regulamento; o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo. No caso das Cotas depositadas junto à B3, deverão ser observados os procedimentos operacionais da central depositária. O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

O patrimônio inicial do Fundo é formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas (“Primeira Emissão”).

Adicionalmente à Emissão Autorizada, por proposta do Administrador ou do Gestor, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, deliberar sobre novas emissões das Cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, em montante superior à Emissão Autorizada ou em condições diferentes daquelas previstas no artigo 43 do Regulamento, seus termos e condições. A deliberação da emissão de novas Cotas, quando realizada pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observados os parágrafos abaixo.

Os custos da oferta não poderão exceder em 6% (seis por cento) do montante total da oferta, sendo certo que tais custos deverão ser arcados pelo Fundo.

Durante o período de investimentos, o Administrador realizará Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimentos, informando aos respectivos Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos investimentos objeto das chamadas, observado o disposto neste Regulamento, na medida em que o Fundo: (a) identifique oportunidades de investimento nos Ativos ou (b) identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo.

Ao receberem uma Chamada de Capital os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pelo Administrador, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. Tal procedimento será repetido para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos Cotistas, ou até o término do período de investimentos, o que ocorrer antes.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

O Administrador fica autorizado, desde que mediante comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas Cotas do Fundo até o montante de, no máximo, R\$ 1.000.000.000 (um bilhão de reais), para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou alteração no Regulamento, desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos parágrafos abaixo, e o disposto nos parágrafos do artigo 42 do Regulamento.

O preço unitário da Emissão Autorizada terá como base (i) a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas.

Em 04 de maio de 2020, ocorreu o desdobramento de cotas do Fundo, na proporção de 10 novas cotas, para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas, a quantidade de cotas emitidas passou a ser 109.940,00.

No período findo em 31 de dezembro 2020 houve emissão de 67.000 cotas no valor de R\$6.700.

(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 DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(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.

No período findo em 31 de dezembro de 2020 não houve resgate ou amortização de cotas.

11. Negociação das cotas em mercado secundário

As Cotas objeto das novas emissões serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3 com o código HCST11.

12. Remuneração da Administradora

(i) Taxa de Administração:

O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 2,00% do Patrimônio Líquido do Fundo, observado:

(i) A Administradora receberá, pelos serviços de administração, custódia e controladoria, uma remuneração equivalente a 0,30% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15;

(ii) O Gestor receberá, pelos serviços de gestão do Fundo, uma remuneração equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo;

Adicionalmente à Taxa de Administração, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços de banco liquidante, um valor fixo mensal de R\$ 1,2 e pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador um valor fixo mensal de R\$ 2, acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotista, que será calculado da seguinte forma:

(i) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista;

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

(ii) se o Fundo tiver entre 2.001 e 10.000 Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista;

(iii) se o Fundo tiver acima de 10.000 mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (cinquenta centavos) por Cotista.

Os valores acima serão ainda acrescidos de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50, acrescidos de custos de postagens), nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 dias ou, caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX (índice de fundos de investimento imobiliário na B3), sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada diariamente com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas e será paga mensalmente até o 5º Dia Útil de cada mês.

Os valores mencionados no caput serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

No período findo em 31 de dezembro 2020, a despesa de taxa de administração e gestão foram de R\$ 58 e R\$ 135, respectivamente.

(ii) Taxas de performance:

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% do que o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo (considerando a precificação dos Ativos Imobiliários pela marcação a mercado) exceder a variação de IPCA+7,5% a.a.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

(i) A Taxa de Performance será calculada e apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre capital próprio diretamente ao Cotista, totalizarem montante superior ao capital integralizado, atualizado pelo IPCA+7,5%a.a a partir da data de cada integralização até a data das referidas distribuições de resultado, no âmbito das Ofertas realizadas pelo Fundo até então.

(ii) Uma vez superado o item acima, a periodicidade de pagamento da Taxa de Performance será concomitante aos eventos de distribuição de dividendos ao Cotista, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder

No período findo em 31 de dezembro 2020, não houve pagamento de taxa de performance.

13. Divulgação de informações

I – Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III – anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do Auditor Independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

IV - Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - Até 8 dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI – No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

14. Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

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

15. 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, Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. detida por empresa do grupo econômico do Gestor.

16. 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.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Em virtude do resultado negativo por lucro caixa, no período findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo não auferiu e conseqüentemente não distribuiu lucro caixa.

17. 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.

18. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias no período de 14 de maio a 31 de dezembro de 2020.

19. 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.

HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.152.015/0001-07

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 14 de maio (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

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

20. Eventos subsequentes

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O Administrador e o Gestor não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, bem como o resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

21. Diretor e contador

Ernane Alves
Diretor

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