

FATO RELEVANTE

APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO
HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 31.152.015/0001-07
Código ISIN nº BRHCSTCTF001
Código de Negociação na B3: HCST11

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, Pinheiros, 4º andar, Edifício Grand Station, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 22.610.500/0001-88, habilitada para administração de fundos de investimento conforme o ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato devidamente representada nos termos dos seus respectivos atos societários, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.152.015/0001-07 ("**Fundo**"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do parágrafo 2º do artigo 41 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**"), vem comunicar aos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o "*Ato do Administrador do Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Ato do Administrador**"), por meio do qual o Administrador aprovou a realização da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de cotas da 3ª emissão do Fundo ("**3ª Emissão**") e "**Oferta Restrita**", respectivamente), em série única, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 476/09**"), da Instrução da CVM nº 472/08, observada a possibilidade prevista nos termos do artigo 43 do regulamento do Fundo ("**Regulamento**") e conforme recomendação do Gestor (abaixo definido).

As principais características da Oferta Restrita encontram-se descritas abaixo.

Colocação

A Oferta Restrita consistirá em oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, a ser coordenada pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada acima ("**Coordenador Líder**"), tendo em vista que, os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, será arcada exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas. Nesse sentido, tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses, nos termos do item 6.3.9. do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014 e na forma do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Público Alvo

A Oferta Restrita será destinada **exclusivamente aos atuais Cotistas do Fundo**, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data Base (conforme abaixo definida), nos termos do inciso III, parágrafo 1º, do artigo 9º da Instrução CVM nº 476/09, sendo certo que eventual saldo das Novas Cotas não colocado será cancelado, caso aplicável.

Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 247.943 (duzentas e quarenta e sete mil, novecentas e quarenta e três) novas cotas ("**Novas Cotas**") e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "**Cotas**", podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Valor da Nova Cota

Nos termos do parágrafo 1º, do artigo 43 do Regulamento, o preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 100,83 (cem reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota ("**Valor da Nova Cota**"), observado que tal valor não contempla a Taxa de Distribuição Primária, abaixo definida. O Valor da Nova Cota corresponde ao valor patrimonial das Cotas do Fundo em **30 de maio de 2022**.

Volume Total da Oferta

O valor total da 3ª Emissão será de, inicialmente, até R\$ 25.000.092,69 (vinte e cinco milhões, noventa e dois reais e sessenta e nove centavos) na data de emissão das Novas Cotas, considerando o Valor da Nova Cota, porém, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("**Volume Total da Oferta**").



Emissão Adicional

Não haverá possibilidade de emissão adicional de Novas Cotas.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 4.959 (quatro mil, novecentas e cinquenta e nove) Novas Cotas, perfazendo o montante de R\$ 500.015,97 (quinhentos mil, quinze reais e noventa e sete centavos), considerando o Valor da Nova Cota, porém, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476/09 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta Restrita deverão ser canceladas. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Volume Total da Oferta, ou do Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas da 3ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas da 3ª Emissão por ele subscritas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita.

Registro para Distribuição e Negociação

As Novas Cotas objeto da Oferta Restrita serão registradas para (i) distribuição no mercado primário exclusivamente via Escriturador, conforme aplicável, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. As Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas ao prazo de restrição disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476.

Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do Direito de Preferência, receberá o recibo das Novas Cotas, correspondente à quantidade de Novas Cotas da 3ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, da obtenção de autorização da B3 e do anúncio de distribuição dos rendimentos líquidos *pro rata* auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição de cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM nº 472/08 ("Investimentos Temporários"). As Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida, pelos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente ao valor de R\$ 0,15 (quinze centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação líder, (b) honorários de advogados externos, (c) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3 (d) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta Restrita, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente, nos termos do item 6.3.9. do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

Direito de Preferência

Será assegurado aos Cotistas, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do direito de preferência, nos termos do parágrafo 2º do artigo 42 do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) o período para exercício do Direito de Preferência será do dia **10 de junho de 2022** (inclusive) ("Data de Início do Direito de Preferência") ao dia **24 de junho de 2022** (inclusive) ("Período do Direito de Preferência"); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do dia 08 de junho de 2022 ("Data Base"); e (iii) percentual de subscrição: aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base. Não haverá exercício de sobras adicionais. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Preferência na Oferta Restrita.

Fator de Proporção do Direito de Preferência

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,795344, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).



Procedimento para Exercício do Direito de Preferência

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência, sendo que:

(i) o Direito de Preferência terá seu início a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência, ou seja, **10 de junho de 2022**;

(ii) os Cotistas com posição na B3 poderão exercer seu Direito de Preferência até o dia **23 de junho de 2022** (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3;

(iii) os Cotistas com posição no livro do Escriturador poderão exercer seu Direito de Preferência até o dia **24 de junho de 2022** (inclusive), junto à **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas ("Escriturador"), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, com especial atenção aos processos envolvendo cadastro, informações e documentação mínima exigida constante no procedimento para Exercício de Ativos em Ambiente Escritural disponível em <https://vortex.com.br/servicos/escrituracao>. O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h, e pode ser realizado no seguinte endereço 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

(iv) a liquidação do Direito de Preferência será realizada no dia **24 de junho de 2022** e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

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.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador será divulgado o comunicado de encerramento da Oferta Restrita ("Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência") no [Fundos.Net](#) e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão objeto da oferta pública com esforços restritos.

Oferta Pública com Esforços Restritos

Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, referido saldo poderá ser ofertado, durante o período de oferta pública restrita, aos Cotistas do Fundo que sejam investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, com o aporte mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Os Cotistas do Fundo 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.

Cronograma da Oferta Restrita

| # | Eventos | Data |
|---|--|------------|
| 1 | • Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante | 03/06/2022 |
| 2 | • Data-base do Direito de Preferência | 08/06/2022 |
| 3 | • Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) | 10/06/2022 |
| 4 | • Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 (inclusive) | 23/06/2022 |
| 5 | • Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador (inclusive) • Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador | 24/06/2022 |



| | | |
|---|---|------------|
| 6 | <ul style="list-style-type: none">Divulgação do Comunicado de Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Oferta Pública com Esforços Restritos | 27/06/2022 |
|---|---|------------|

Investimento Mínimo

Não haverá aplicação mínima pelos Cotistas no período de exercício do Direito de Preferência.

Período de Distribuição

As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 ("Período de Distribuição"), observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 3ª Emissão.

As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor que exercer seu Direito de Preferência, do respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme aplicável. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao Escriturador, pelo Valor da Nova Cota.

Informações Adicionais

Este Fato Relevante não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Novas Cotas. Ao decidir investir nas Novas Cotas, os Cotistas deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira do Fundo, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Novas Cotas.

A Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, não estando sujeita, portanto, à análise da prévia da CVM. A Oferta Restrita não será objeto de análise prévia pela CVM, ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, salvo pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA RESTRITA LEIAM, ATENÇA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES FATOS RELEVANTES, BEM COMO DAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, BEM COMO O REGULAMENTO DO FUNDO, QUE CONTEMPLAM AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTES FATOS RELEVANTES, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Cotistas, relacionados à Oferta Restrita, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador (www.vortex.com.br) e do Fundo (<https://www.hectarecapital.com.br/>).

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável.

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

São Paulo, 03 de junho de 2022.



Autorregulação
ANBIMA

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador



(11) 3030-7177



vortex.com.br



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