

## FATO RELEVANTE

### HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 31.152.015/0001-07

Código de Negociação B3: HCST11

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, representada na forma de seus atos constitutivos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 31.152.015/0001-07 (“**Fundo**”), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472**”) c/c da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, que, nesta data, foi celebrado o “*Instrumento Particular do Administrador do HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO*” datado de 11/ (“**Ato de Aprovação**”, “**Oferta**” e “**4ª Emissão**”, respectivamente).

Ainda, a Administradora informa aos Cotistas e ao mercado em geral que, nos termos da do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), será assegurado aos Cotistas que forem detentores de cotas do Fundo o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas (conforme abaixo definindo) da 4ª Emissão.

As principais características da oferta pública de distribuição primária de cotas da 4ª emissão do Fundo, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de distribuição, submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”) estão descritas abaixo:

- (i) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta consistirá na distribuição pública primária de, inicialmente, 494.296 novas cotas (“**Novas Cotas**”), sem considerar o Lote Adicional (abaixo definido), no Brasil, sob a coordenação da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), e sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta poderá contar com a participação de determinadas



instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas ou não junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa & Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores, de acordo com a Resolução CVM 160 e com os demais normativos vigentes aplicáveis.

- (ii) **Público-alvo.** A oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados"), estando, portanto, sujeita ao rito de registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM 160 ("Oferta").
- (iii) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas.** As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. A Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo, será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
- (iv) **Preço por Cota.** O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 4ª Emissão, será equivalente a **R\$ 50,62** (Cinquenta reais e sessenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o qual foi fixado nos termos do parágrafo 1º, do artigo 43, do Regulamento. ("**Preço Por Cota**").
- (v) **Taxa de Distribuição Primária.** Ainda, será devida taxa no valor de **R\$ 0,04** (quatro centavos) por Nova Cota, sendo o valor de **R\$ 50,62** (Cinquenta reais e sessenta e dois centavos), o Preço por Cota a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço por Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão



de estruturação e distribuição da Oferta, sendo certo que, caso a Taxa de Distribuição Primária seja **(i)** insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora, com exceção da comissão de estruturação e distribuição da Oferta, que deverá ser necessariamente arcada com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, ou **(ii)** superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo. O Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas ligadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

- (vi) Montante Total da Oferta.** O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 25.021.263,52 (Vinte e cinco milhões, vinte e um mil, duzentos e sessenta e três reais e cinquenta e dois centavos), não considera a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Total da Oferta**"), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- (vii) Quantidade de novas Cotas.** A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 494.296 Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- (viii) Lote Adicional.** Não haverá.
- (ix) Montante Mínimo da Oferta.** O montante mínimo da Oferta será de R\$ 400.353,58 (Quatrocentos mil, trezentos e cinquenta e três mil reais e cinquenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a 7.909 (Sete mil, novecentos e nove inteiros) Novas Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**").
- (x) Distribuição Parcial.** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("**Distribuição Parcial**"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
- (xi) Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no encerramento do pregão de **16 de outubro de 2024** ("**Data Base**") (conforme abaixo



definido), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Direito de Preferência**"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,93048080419 ("**Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas**"). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"), observado que: (i) o período será do dia **21 de outubro de 2024** (inclusive) ("**Data de Início do Direito de Preferência**") ao dia **01 de novembro de 2024** (inclusive) ("**Período do Direito de Preferência**"), em atendimento ao prazo de 9 (nove) dias preconizado pelo operacional solicitado pela B3; (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Preferência na Colocação, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, e para exercício junto ao Escriturador: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiroscessionários. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, de acordo com o estabelecido nos documentos da Oferta.

- (xii) **Investimento Mínimo por Investidor.** Não haverá.
- (xiii) **Período de Distribuição.** A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**").
- (xiv) **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 4ª Emissão.** As Novas Cotas serão subscritas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), do documento de aceitação da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação da Oferta ou do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, pelo Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária.



(xv) **Demais Termos e Condições.** Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

**OS TERMOS DA OFERTA APROVADOS NO ATO DE APROVAÇÃO, CONFORME DIVULGADOS POR ESTE FATO RELEVANTE, ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

Este Fato Relevante, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema Fundos.Net, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)).

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 11 de October de 2024.

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administradora do

**HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



**(11) 3030-7177**  
Ouvidoria: 0800 887 0456



[vortex.com.br](http://vortex.com.br)



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