



**INSTRUMENTO PARTICULAR DA TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO HECTARE
DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME Nº 31.152.015/0001-07

Por este instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.152.015/0001-07 ("Fundo"), nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Fundo foi devidamente constituído por ato do Administrador, em 26 de junho de 2018, tendo sido registrado, em conjunto com o Regulamento, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo/SP ("RTD"), sob o nº 9.004.973, de 28 de junho de 2018. Seu funcionamento foi comunicado à CVM em 08 de abril de 2019, sob o código CVM nº 119030;
- (ii) o Regulamento foi alterado mediante: **(a)** ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 20 de março de 2019, registrado perante o RTD, sob o nº 9.022.608, de 25 de março de 2019; e **(b)** Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 04 de maio de 2020;
- (iii) o Administrador, durante o protocolo de listagem e admissão à negociação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), identificou a necessidade de ajuste da redação de determinados artigos do Regulamento, para fins de adequação à Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"); e
- (iv) nos termos do Artigo 27, Parágrafo 2º do Regulamento e Artigo 47, I, da Instrução CVM 555 de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, o Regulamento poderá ser alterado, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, quando as alterações decorrerem exclusivamente de atendimento a normas e legais ou regulamentares.

RESOLVE:

1. Alterar a redação do Artigo 8º e seguintes do Regulamento, a fim de adaptar o dispositivo ao disposto no Artigo 47, da Instrução CVM 472, de forma que a redação passará a vigor da seguinte forma:

“Artigo 8º *O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 2,00% (dois por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Administração”), observado:*

(i) A Administradora receberá, pelos serviços de administração, custódia e controladoria, uma remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais);

(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;

Parágrafo 1º *Adicionalmente à Taxa de Administração, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços de banco liquidante, um valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) (“Taxa de Banco Liquidante”) e pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador um valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), 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 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (ii) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10.000 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (iii) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) 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 (cinco reais) 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 (cinco reais) 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 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens (“Taxa de Escrituração”), nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente.*

Parágrafo 2º *Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, será devida uma remuneração adicional ao Administrador,*

equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho de cada profissional dedicado a tais atividades.

Parágrafo 3º *A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) 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 (quinto) Dia Útil de cada mês.*

Parágrafo 4º *Os valores mencionados no caput serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice de vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.*

Parágrafo 5º *Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.*

Artigo 9º *Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% (dez por cento) 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% ("Taxa de Performance").*

(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 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.*

Artigo 10 *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.*

2. Adicionalmente, retificar as matérias cuja aprovação deve se dar em quórum qualificado, de forma que o Artigo 31, Parágrafo 2º, do Regulamento, passará a vigor com a seguinte redação:

"Artigo 31. (...)

(...)

Parágrafo 2º: *As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, XI, XIII e XIV, do Parágrafo 1º, do Artigo 27, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:*

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

(...)".

3. Adaptar a redação do Artigo 32 do Regulamento para prever prazos mínimo de resposta à consulta formal iguais aos prazos de convocação de assembleias de cotistas dispostas no Artigo 21 da Instrução CVM 472, de forma que o Artigo 32 do Regulamento passará a vigor com a seguinte redação:

"Artigo 32. *As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail), ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista, em prazo suficiente para que a resposta do Cotista à consulta formal ocorra no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de matérias objeto de assembleia ordinária ou, 15 (quinze) dias, no caso de matérias objeto de assembleia extraordinária, sendo que ambos os prazos serão contados em dias corridos da referida Assembleia Geral de Cotistas, observadas as formalidades previstas na legislação vigente."*

4. Ajustar a redação do Artigo 42, Parágrafo 2º do Regulamento, para informar, de forma mais clara, que a data de corte que definirá quais cotistas serão elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a emissão de novas cotas, observados os

prazos e procedimentos operacionais da B3. Desta forma, o Artigo 42, Parágrafo 2º do Regulamento, passará a vigor com a seguinte redação:

"Artigo 42. (...)

(...)

Parágrafo 2º: *Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo que estejam registrados perante o Escriturador, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, sendo que tal data de corte será definida nos documentos que aprovarem a emissão de novas Cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3."*

5. Incluir, no Artigo 58, Parágrafo 4º do Regulamento, a menção ao "Parágrafo 2º", que passará a vigor com a seguinte redação:

"Artigo 58. (...)

(...)

Parágrafo 4º: *Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafos 1º e o Parágrafo 2º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora das Cotas."*

6. Os demais Artigos do Regulamento, não mencionados nos itens 1, 2, 3, 4 e 5 acima, permanecerão inalterados.

7. Por fim, as alterações previstas nos itens 1, 2, 3, 4 e 5, acima, serão refletidas na versão consolidada do Regulamento, conforme o Anexo I, à presente.

São Paulo, 18 de agosto de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador