

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE
INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE
DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA**

CNPJ 40.011.451/0001-49

(“Fundo”)

A Administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, e inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, serve-se da presente para adaptar o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo IV da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (“Resolução CVM 175”), com a consequente modificação da denominação do Fundo para “**FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA**”.

O Fundo não sofrerá qualquer alteração que dependa de deliberação dos cotistas em assembleia geral, mantendo, dentre outras características, sua política de investimento, regra de resgate e remuneração.

Dessa forma, nos termos da Resolução CVM 175, o Fundo será de classe única, denominada “**CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA**”, consolidando no Anexo ao presente Instrumento, a versão atualizada do Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, que entrarão em vigor a partir do **fechamento de 24 de junho de 2025**.

Rio de Janeiro, 24 de junho de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
- Administradora -

ANEXO
REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM
PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I –
MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 40.011.451/0001-49

[restante da página intencionalmente deixada em branco]

PARTE GERAL**CAPÍTULO 1 – FUNDO**

- 1.1 FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”)** regido pela Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), pela parte geral e pelo Anexo Normativo IV da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), bem como das demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	O Fundo terá prazo de duração de 7 (sete) anos, contados a partir da Data de Primeira Integralização de Cotas, sendo que tal prazo pode ser prorrogado por 3 (três) períodos de 1 (um) ano, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada pelo Administrador em até 6 (seis) meses antes do término do Prazo de Duração, caso o Fundo ainda detenha Ativos Alvo e não esteja em curso uma transação objetivando a sua venda, a se concretizar anteriormente ao término do Prazo de Duração.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários , sociedade anônima com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e autorizada à prestação de serviços de administradora de carteira de títulos valores mobiliários, na categoria administrador fiduciário, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ Administrador ”).
Gestor	SPX Real Estate Gestão De Recursos Ltda. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/000107, com sede no município e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 21º Andar, CEP 04.538132, Itaim Bibi, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.005, publicado no Diário Oficial em 27 de julho de 2022 (“ Gestor ” e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os “ Prestadores de Serviços Essenciais ”).
Foro Aplicável	As Disputas serão resolvidas por arbitragem, administrada pela CCBC, nos termos do Regulamento de Arbitragem e da Lei de Arbitragem. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) árbitros, dos quais 1 (um) será nomeado pela(s) requerente(s) e um pela(s) requerida(s). Os 2 (dois) árbitros indicados pelas partes, em consulta com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias a partir da aceitação do encargo pelo último coárbitro, deverão indicar conjuntamente o terceiro árbitro, que atuará como presidente do Tribunal Arbitral. Caso uma parte deixe de indicar um árbitro ou caso os 2 (dois) árbitros indicados pelas partes não cheguem a um consenso quanto à indicação do terceiro dentro de 15 (quinze) dias contados a partir do recebimento da notificação para fazê-lo e nos termos do Regulamento de Arbitragem, as nomeações faltantes serão feitas pela CCBC. Na hipótese de arbitragens envolvendo 3 (três) ou mais partes em que estas não se reúnam em blocos de requerentes e/ou requeridas, todas as partes da arbitragem, em conjunto, nomearão 2 (dois) coárbitros dentro de 15 (quinze) dias a partir do recebimento pelas partes da arbitragem da notificação da CCBC nesse sentido. O presidente do Tribunal Arbitral será escolhido pelos 2 (dois) coárbitros, em consulta com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) a partir da aceitação do encargo pelo último árbitro ou, caso isso não seja possível por qualquer motivo, pela CCBC, de acordo com o Regulamento. Caso as partes da arbitragem não nomeiem os 2 (dois) coárbitros, todos os membros do Tribunal Arbitral serão nomeados pela CCBC, de acordo com o Regulamento de Arbitragem, que designará um deles para atuar como presidente do Tribunal Arbitral.

Além dos impedimentos previstos no Regulamento de Arbitragem, nenhum árbitro designado de acordo com esta cláusula compromissória poderá ser funcionário, representante ou ex-funcionário de qualquer das partes do procedimento arbitral ou de qualquer pessoa a ela ligada direta ou indiretamente, ou de proprietário de uma das partes ou de alguma pessoa a ele ligada direta ou indiretamente.

A arbitragem terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral deverá ser proferida.

Antes da instituição da arbitragem, os Cotistas e os prestadores de serviço do Fundo poderão pleitear medidas cautelares ou de urgência ao Poder Judiciário ou ao Árbitro de Emergência, na forma do Regulamento de Arbitragem. Após a instituição da arbitragem, todas as medidas cautelares ou de urgência deverão ser pleiteadas diretamente ao Tribunal Arbitral, a quem caberá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelo Poder Judiciário ou pelo Árbitro de Emergência, conforme o caso.

O idioma oficial para todos os atos da arbitragem ora convencionada será o português, sendo aplicáveis as Leis da República Federativa do Brasil, sendo permitida a produção de quaisquer provas em inglês sem necessidade de tradução. O Tribunal Arbitral não poderá recorrer à equidade para resolução de controvérsias a ele submetida.

As partes do procedimento arbitral concordam que a arbitragem deverá ser mantida em confidencialidade e seus elementos (incluindo-se, sem limitação, as alegações das partes, provas, laudos e outras manifestações de terceiros e quaisquer outros documentos apresentados ou trocados no curso do procedimento arbitral) somente serão revelados ao Tribunal Arbitral, às partes, aos seus advogados e a qualquer pessoa necessária ao desenvolvimento da arbitragem, exceto se a divulgação for exigida para cumprimento das obrigações impostas por lei ou por qualquer autoridade reguladora.

Os Cotistas, mediante assinatura de termo de adesão ao presente Regulamento, declaram ter tomado conhecimento do Regulamento de Arbitragem, tendo concordado com todas as disposições ali contidas. O Regulamento de Arbitragem, conforme vigente nesta data, e as disposições da Lei de Arbitragem, integram este Regulamento no que lhe for aplicável.

O procedimento arbitral prosseguirá à revelia de qualquer das partes de tal procedimento, nos termos previstos no Regulamento de Arbitragem.

A sentença arbitral será definitiva, irrecorrível e vinculará as partes, seus sucessores e cessionários, que se comprometem a cumpri-la espontaneamente e renunciam expressamente a qualquer forma de recurso, ressalvado o pedido de correção de erro material ou de esclarecimento de obscuridade, dúvida, contradição ou omissão da sentença arbitral, conforme previsto no Artigo 30 da Lei de Arbitragem, ressalvando-se, ainda, exercício de boa-fé da ação de nulidade estabelecida no Artigo 33 da Lei de Arbitragem. Se necessária, a execução da decisão arbitral poderá se dar em qualquer juízo que tenha jurisdição ou que tenha competência sobre as partes e seus bens.

Os custos, despesas e honorários advocatícios e dos árbitros incorridos com o procedimento arbitral serão rateados entre as partes de tal procedimento em proporções iguais, até a decisão final sobre a controvérsia a ser proferida pelo Tribunal Arbitral. Proferida a decisão final, a parte vencedora deverá ressarcir todos os custos, despesas e honorários advocatícios e dos árbitros incorridos pela outra parte, atualizados monetariamente com base na variação positiva do IPCA, calculado pro rata die para o período compreendido entre a data em que

	os referidos custos, despesas e honorários tiverem sido incorridos pela parte vencedora e a data em que o ressarcimento for efetivamente realizado e, ainda, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die entre a data da divulgação da sentença arbitral e a data em que o ressarcimento for efetivamente realizado. Caso a vitória de uma parte seja parcial, ambas arcarão com os custos, despesas e honorários incorridos, na proporção de sua derrota, conforme decidido na sentença arbitral. Os Cotistas têm ciência plena de todos os termos e efeitos da cláusula compromissória ora avençada, e concordam de forma irrevogável que a arbitragem é a única forma de resolução de quaisquer controvérsias decorrentes deste Regulamento e/ou a ele relacionadas. Sem prejuízo da validade desta cláusula compromissória, fica eleito, com a exclusão de quaisquer outros, o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil – quando e se necessário, para fins exclusivos de: (i) execução da sentença arbitral, título executivo extrajudicial ou de obrigações líquidas, certas e exigíveis; (ii) obtenção de medidas coercitivas ou procedimentos acautelatórios de natureza preventiva, como garantia ao procedimento arbitral a ser iniciado ou já em curso entre as partes de tal procedimento e/ou para garantir a eficácia do procedimento arbitral, na forma do Parágrafo Quinto acima; ou (iii) obtenção de medidas de caráter mandamental e de execução específica. Nos casos mencionados nos itens “(ii)” e “(iii)” acima, a parte requerente deverá solicitar a instauração do procedimento arbitral dentro do prazo legal ou, no caso de já haver procedimento arbitral em curso, informar imediatamente ao Tribunal Arbitral a respeito da medida implementada pela autoridade judicial. Em qualquer dessas hipóteses, restituir-se-á ao Tribunal Arbitral a ser constituído ou já constituído, conforme o caso, plena e exclusiva competência para decidir acerca das matérias e questões levadas ao Poder Judiciário, cabendo ao Tribunal Arbitral rever, conceder, manter ou revogar a medida judicial solicitada. O ajuizamento de qualquer medida nos termos previstos acima não importa em renúncia à cláusula compromissória ou aos limites da jurisdição do Tribunal Arbitral.
Encerramento do Exercício Social	O exercício social do Fundo tem duração de um ano, com início em 1º de abril e término em 31 de março.

- 1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativo a cada subclasse de cotas (respectivamente, “Regulamento”, “Parte Geral”, “Anexos”, “Apêndices” e “Cotas”), conforme a tabela a seguir:

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I (“Anexo I”)

- 1.3 O Anexo de cada classe de cotas (“Classe”), conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

- 1.4** O Apêndice de cada subclasse de cotas (“**Subclasse**”), conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa Global e Taxa de Performance (conforme definidas no Anexo e/ou no Apêndice), se aplicável.
- 1.5** Para fins do disposto neste Regulamento, nesta Parte Geral, nos seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no decorrer do documento entre parênteses e em negrito ou no Glossário (“**Termos Definidos**”); (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, nesta Parte Geral, em seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, nesta Parte Geral, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/os Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices; (vii) “**Dia Útil**” significa qualquer dia, exceto (a) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo e (b) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, aqueles sem expediente na B3; e (viii) caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.
- 2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.
- 2.1.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.
- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os titulares de Cotas (“**Cotistas**”), em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

Regulamento

FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE
DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ nº 40.011.451/0001-49



2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

2.4 Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (**"FGC"**).

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O Fundo terá despesas que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175 (**"Encargos"**), e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as Classes de cotas (**"Assembleia Geral de Cotistas"** ou **"Assembleia Geral"**), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada Classe ou Subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas (**"Assembleia Especial de Cotistas"** ou **"Assembleia Especial"**), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

4.1.1 A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data prevista para a sua realização, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados. O Administrador deverá disponibilizar aos Cotistas todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral.

4.1.2 A convocação da Assembleia Geral poderá ser feita, a critério do Administrador, por escrito: (i) mediante envio de correio eletrônico (e-mail); e/ou (ii) por correspondência; em qualquer dos casos devendo constar dia, hora e local (conforme aplicável) de realização da Assembleia Geral e os assuntos a serem discutidos e votados. Os Cotistas deverão manter atualizados perante o Administrador todos os seus dados cadastrais, como nome completo, endereço e endereço eletrônico para fins de recebimento da comunicação mencionada neste item. Caso o Cotista não receba as convocações em razão da desatualização de seu cadastro, o Administrador não será responsabilizado.

4.1.3 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de Cotistas.

4.1.4 A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

4.1.5 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

4.1.6 Exceto se de outro modo previsto neste Regulamento, a cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação financeira no Fundo, no caso de Assembleia Geral de Cotistas e/ou na Subclasse, conforme aplicável, no caso de Assembleia Especial de Cotistas.

4.1.7 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.2 As deliberações em sede de Assembleia Geral serão tomadas, via de regra, pelo quórum da maioria dos Cotistas presentes na respectiva Assembleia Geral, sem prejuízo da observância dos quóruns específicos indicados neste Regulamento e na Resolução CVM 175.

4.3 As deliberações privativas de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.

Regulamento

FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE
DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE
LIMITADA
CNPJ nº 40.011.451/0001-49



- 4.3.1** A resposta pelos Cotistas à consulta deverá se dar dentro do prazo de 15 (quinze) dias, admitida assinatura física ou eletrônica. A ausência de resposta neste prazo será considerada como uma abstenção por parte do Cotista. A aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento, considerando-se presentes os Cotistas que tenham respondido a consulta
- 4.4** Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.
- 4.5** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.
- 4.6** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às Assembleias Especiais de Cotistas as disposições previstas neste Capítulo 4 quanto à Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 5.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 5.2** O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website:	www.btgpactual.com
SAC:	0800 772 2827
Ouvidoria:	0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe única de Cotas do Fundo estão descritas abaixo:

Prazo de Duração	A Classe terá prazo de duração de 7 (sete) anos, contados a partir da Data de Primeira Integralização de Cotas, sendo que tal prazo pode ser prorrogado por 3 (três) períodos de 1 (um) ano, mediante aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, a ser convocada pelo Administrador em até 6 (seis) meses antes do término do Prazo de Duração, caso a Classe ainda detenha Ativos Alvo e não esteja em curso uma transação objetivando a sua venda, a se concretizar anteriormente ao término do Prazo de Duração.
Subclasses	Cotas de Subclasse A e Cotas de Subclasse B.
Objetivo	O objetivo da Classe é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas, nos médio e longo prazos, por meio da aplicação de seu Patrimônio Líquido em (i) ações (incluindo ações preferenciais resgatáveis); (ii) bônus de subscrição; (iii) debêntures simples; (iv) notas comerciais e outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de Sociedades Alvo; e (v) títulos, contratos e valores mobiliários representativos de participação de Sociedades Alvo que sejam sociedades limitadas; (“Ativos Alvo”) de emissão de sociedades anônimas, de capital aberto ou fechado, ou sociedades limitadas, que atuem no setor imobiliário desenvolvendo empreendimentos para renda ou para venda (“Sociedades Alvo”). Adicionalmente, em caráter suplementar, os recursos da Classe que não estiverem aplicados nas Sociedades Alvo, nos termos deste Anexo I, poderão ser alocados em (i) cotas de emissão de fundos classificados como “Renda Fixa”, inclusive aqueles que invistam direta e/ou indiretamente em crédito privado, regulados pela Resolução CVM 175, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou Gestor, ou entidades a eles relacionadas; (ii) títulos públicos federais, em operações finais e/ou compromissadas; (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional, observado ainda que a Assembleia de Cotistas, poderá aprovar novos ativos financeiros a serem investidos pela Classe, conforme o caso; (iv) outros ativos permitidos pela Resolução CVM 175, desde que adquiridos pela Classe para gestão de caixa e liquidez e estejam de acordo com os critérios de composição e diversificação de carteiras dispostos neste Regulamento (“Ativos Financeiros”). O objetivo da Classe, bem como seus resultados passados, não representa, sob qualquer hipótese, garantia, promessa ou sugestão da Classe, do Fundo ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez aos Cotistas.
Público-Alvo	A Classe é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30, que, cumulativamente: (i) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes à aplicação em Cotas da Classe, (ii) busquem retorno de rentabilidade, no médio e longo prazos, condizente com a Política de Investimentos; e (iii) estejam conscientes de que o investimento em Cotas não é adequado aos investidores que necessitem de liquidez.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e autorizado a prestar os serviços de custódia de títulos e valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ Custodiante ”).
Controladoria e Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários , sociedade anônima, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ Escriturador ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de Cotas (“ Emissão ”), volume e valor unitário da Cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a Emissão de Cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos Cotistas, respeitados os dispositivos pertinentes presentes neste Regulamento.
Capital Autorizado	Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, por ato do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do item 9.2 abaixo deste Anexo I (“ Capital Autorizado ”).
Direito de Preferência em Novas Emissões	Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas 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 por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis contados do comunicado de início da nova emissão de Cotas, seja por ato único do Administrador por meio do Capital Autorizado, seja pela divulgação da ata da Assembleia Especial de Cotistas que deliberar pela nova emissão, não podendo ceder tal direito a terceiros, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação, se aplicável.
Negociação e Transferência das Cotas	As cotas poderão ser depositadas pelo Administrador para distribuição no MDA e negociação no Fundos21 - Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador e/ou pela B3, conforme aplicável, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas, observado o item 9.12 deste Anexo I. As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Cálculo do Valor da Cota	O patrimônio líquido da Classe é constituído por meio da soma (i) do disponível, (ii) do valor da carteira; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades e a rentabilidade auferida no período (“Patrimônio Líquido”). A avaliação do valor da carteira da Classe será feita utilizando-se para cada Ativo Alvo integrante da carteira os critérios previstos na Instrução CVM nº 579, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada (“Instrução CVM 579”). As Cotas terão o seu valor calculado diariamente. O valor da Cota do dia é resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas, apurados, ambos, no encerramento do dia anterior.
Integralização, Resgate e Amortização	A integralização, o resgate e a amortização de Cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional, excetuados os casos previstos neste Anexo I ou mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a esta Classe, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

- 2.1** A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe;
 - (ii) inadimplência de Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e
 - (iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.
- 2.3** Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

- 3.1** A Classe terá Encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175, e, salvo decisão contrária da Assembleia Especial de Cotistas, quaisquer despesas que não constituam Encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.
- 3.2** Sem prejuízo do disposto na Resolução CVM 175, serão considerados como encargos, além da remuneração dos Prestadores Essenciais:
- (i) emolumentos, encargos com empréstimos e comissões pagos por operações do Fundo ou da Classe, inclusive operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (iii) despesas com registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos;
- (iv) despesas com correspondências do interesse do Fundo ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas e divulgação das informações sobre o Fundo ou a Classe em meio digital;
- (v) honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo ou da Classe;
- (vi) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada ao Fundo ou à Classe, caso o mesmo venha a ser vencido;
- (vii) parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro e não decorrentes de culpa ou dolo dos prestadores de serviço do Fundo ou da Classe no exercício de suas funções;
- (viii) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo ou da Classe entre bancos;
- (ix) quaisquer despesas inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe, sem limitação de valores;
- (x) despesas inerentes à realização de Assembleia Geral de Cotistas, reuniões de comitês ou conselhos do Fundo, conforme o caso, sem limitação de valores;
- (xi) despesas com liquidação, registro, negociação e custódia de operações com Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros;
- (xii) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, técnicos, fiscais, contábeis, de cobrança e de consultoria especializada, incluindo (a) despesas preparatórias para leilões e qualificação da Classe e/ou sociedades por ela investidas como proponentes de tais leilões, (b) despesas com a contratação de assessores financeiros em potenciais operações de investimento e/ou desinvestimento pela Classe, em qualquer caso, sem limitação de valores;
- (xiii) despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da Classe;
- (xiv) despesas com a contribuição anual devida às entidades autorreguladoras ou às entidades administradoras do mercado organizado em que o Fundo ou a Classe tenha suas Cotas admitidas à negociação;
- (xv) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de Ativos Alvo;
- (xvi) despesas relacionadas a oferta de distribuição primária de Cotas, incluindo assessoria legal, tributos, taxas de registro na CVM, na ANBIMA e na B3, conforme aplicável, bem como outras despesas comprovadas como tendo sido necessárias à realização da respectiva oferta, as quais serão devidamente descritas nos documentos da Primeira Oferta ou das Ofertas Subsequentes, conforme o caso;
- (xvii) despesas com escrituração de Cotas, sendo que os Cotistas ao aderirem ao presente Regulamento ficam cientes e aprovam, expressamente, que tais despesas sejam consideradas como encargo da Classe, observado que tais despesas não estarão englobadas no valor da Taxa de Administração;
- (xviii) honorários e despesas relacionadas à atividade de formador de mercado; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIELABRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (xix) despesas inerentes à constituição do Fundo e da Classe, incluindo registros em cartório, se aplicável, e despesas para registro do Fundo e da Classe no CNPJ/MF, serviços legais e demais despesas comprovadas como tendo sido necessárias à constituição do Fundo ou da Classe, limitadas até 5% (cinco por cento) do Capital Comprometido da Classe.
- 3.3** As despesas incorridas pelo Administrador e/ou pelo Gestor anteriormente à constituição da Classe ou ao seu registro na CVM (incluindo, mas não se limitando, aos custos relacionados aos serviços de terceiros contratados para a diligência legal, fiscal e contábil em potenciais Sociedades Alvo), serão passíveis de reembolso pela Classe, observada a eventual necessidade de ratificação pela Assembleia de Cotistas nas hipóteses em que as disposições legais e regulamentares assim o exigirem.
- 3.4** A Assembleia Especial de Cotistas pode deliberar pelo pagamento de Encargos não previstos na regulamentação aplicável, desde que observem os melhores interesses da Classe.

CAPÍTULO 4 – INVESTIMENTO E DESINVESTIMENTO

- 4.1** O período de investimentos da Classe será de até 05 (cinco) anos, com início na data da primeira integralização de cotas (“**Data da Primeira Integralização de Cotas**”) o qual poderá ser reduzido ou prorrogado mediante deliberação da Assembleia Especial de Cotistas (“**Período de Investimento**”).
- 4.1.1** Durante o Período de Investimento, será realizado o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição e gerência do portfólio buscando sempre a valorização das Sociedades Alvo.
- 4.1.2** As decisões relativas aos investimentos e desinvestimentos da Classe serão aprovadas de forma discricionária e serão de responsabilidade exclusiva do Gestor.
- 4.1.3** A Classe poderá, excepcionalmente, realizar investimentos durante o Período de Desinvestimento (conforme definido abaixo), desde que: (a) relativos a obrigações assumidas pela Classe antes do término do Período de Investimento; ou (b) para impedir diluição de participação societária da Classe nas Sociedades Alvo.
- 4.1.4** Durante o Período de Investimento, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da Carteira, poderão ser, a critério do Gestor, utilizados para realização de novos investimentos pela Classe em Sociedades Alvo, em Ativos Alvo ou para amortização de Cotas.
- 4.1.5** O período de desinvestimento da Classe iniciará no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até o término do Prazo de Duração (“**Período de Desinvestimento**”).
- 4.1.6** Durante o Período de Desinvestimento, o Gestor:
- (i) deverá buscar as melhores estratégias a serem desenvolvidas e implementadas para a alienação dos investimentos da Classe;
 - (ii) envidará seus melhores esforços no processo de desinvestimento total da Classe, de acordo com estudos, análises, e estratégias de desinvestimento, sendo que os recursos provenientes da alienação dos investimentos deverão ser utilizados para o pagamento de despesas, incluindo prestadores de serviços, e para a amortização de suas Cotas, nessa ordem;
 - (iii) poderá utilizar quaisquer possibilidades, procedimentos e estratégias que sejam admitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis, a seu exclusivo critério, incluindo, sem limitação: a oferta dos Ativos Alvo em mercado de bolsa; processos competitivos com participantes estratégicos no mercado de atuação das Sociedades Alvo; ou transações privadas; e
 - (iv) como forma de otimizar a performance dos investimentos e obter os melhores resultados na venda das companhias investidas, o Gestor deverá priorizar iniciativas de negócio que agreguem valor a possíveis compradores estratégicos e facilitem possíveis transações via (i) a construção de modelos de negócio sólidos e comprovados; (ii) a contratação de times de gestão profissionais; (iii) a introdução de processos e princípios

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

corporativos; (iv) a produção de reportes de gestão e demonstrativos financeiros auditados; e (v) a implementação de um modelo de governança corporativa.

CAPÍTULO 5 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

- 5.1** A Classe investirá, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo, aos quais serão somados, para fins de atendimento ao disposto neste item, os valores referidos no Art. 11, parágrafo quarto, do Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175. A Classe deverá participar no processo decisório das Sociedades Alvo, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e gestão (“**Política de Investimentos**”).
- 5.1.1** A aquisição dos Ativos Alvo deverá observar os seguintes limites máximos de concentração, a serem observados no momento do investimento inicial do Fundo em cada Sociedade Alvo:
- (i) até 50% do capital subscrito do Fundo poderá ser investido em Ativos Alvo de Sociedades Alvo que desenvolvam ou explorem empreendimentos imobiliários residenciais;
 - (ii) até 70% do capital subscrito do Fundo poderá ser investido em Ativos Alvo de Sociedades Alvo que desenvolvam ou explorem empreendimentos imobiliários corporativos, e
 - (iii) até 100% do capital subscrito do Fundo poderá ser investido em Ativos Alvo de Sociedades Alvo que desenvolvam ou explorem galpões logísticos.
- 5.1.2** Ao analisar e selecionar um Ativo Alvo para investimento, o Gestor deverá verificar se a aquisição de tal Ativo Alvo está em consonância com os limites máximos de concentração previstos no Parágrafo Primeiro acima.
- 5.1.3** Caso o Ativo Alvo selecionado pelo Gestor ultrapasse os limites máximos de concentração previstos no Parágrafo Primeiro, o Gestor poderá submeter a questão à Assembleia Geral de Cotistas, que poderá, excepcionalmente, aprovar a aquisição do Ativo Alvo em limites de concentração superiores aos previstos acima.
- 5.1.4** Caso, após o investimento inicial, o investimento em Ativos Alvo de uma ou mais Sociedades Alvo de determinado segmento passe a representar percentual do capital subscrito do Fundo superior ao mencionado no item correspondente, gerando um desenquadramento do Fundo em relação aos limites de concentração previstos no Parágrafo Primeiro, o gestor não estará obrigado a adotar qualquer medida visando ao reenquadramento do Fundo a tais limites (observado, em relação a novos investimentos, o disposto no Parágrafo Terceiro acima).
- 5.1.5** A Classe participará do processo decisório das Sociedades Alvo, seja por meio da detenção de participação societária que componha o respectivo bloco de controle dessas Sociedades Alvo, da celebração de acordo de acionistas, de acordo de Cotistas ou, ainda, pela celebração de qualquer contrato, acordo, negócio jurídico ou adoção de outro procedimento que assegure à Classe efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, inclusive por meio de indicação de membros do conselho de administração, observadas as exceções previstas no Anexo IV da Resolução CVM 175.
- 5.1.6** As Sociedades Alvo constituídas na forma de companhias de capital fechado nas quais a Classe invista deverão necessariamente seguir as seguintes práticas de governança corporativa previstas no Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175.
- 5.1.7** A Classe poderá investir em debêntures, públicas ou privadas, não conversíveis em ações, e em outros títulos de dívida não conversíveis, desde que: (i) seja assegurado à Classe a participação no processo decisório e a efetiva influência na definição da política estratégica e na gestão das Sociedades Alvo; e (ii) seja imposto às Sociedades Alvo (emissoras das debêntures simples) a observância, no mínimo, das práticas de governança corporativa exigidas pelo Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175.
- 5.1.8** O investimento em debêntures não-conversíveis e/ou em outros títulos de dívida não conversíveis previsto no item 5.1.1 acima está limitado a até 33% (trinta e três por cento) do capital subscrito da Classe (“**Capital Subscrito**”).
- 5.1.9** A Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do total do Patrimônio Líquido em Ativos Alvo de um único emissor.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 5.1.10** Caso a Classe possua recursos que não estejam investidos em Ativos Alvo das Sociedades Alvo, a parcela remanescente do Patrimônio Líquido deverá estar alocada em Ativos Financeiros.
- 5.1.11** Os Ativos Financeiros detidos pela Classe poderão ser de um único emissor.
- 5.2** O limite previsto no item 5.1 acima não é aplicável durante o prazo de aplicação dos recursos, o qual não deve ultrapassar o último Dia Útil do 2º (segundo) mês subsequente à primeira integralização de Cotas, por qualquer dos Cotistas, no âmbito de cada Chamada de Capital (conforme definido abaixo).
- 5.2.1** O Administrador deve comunicar imediatamente à CVM, depois de ultrapassado o prazo referido no *caput*, a ocorrência de desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira, quando ocorrer.
- 5.2.2** Para o fim de verificação de enquadramento do limite previsto no *caput* do item 5.1 acima, deverão ser somados aos Ativos Alvo os montantes:
- (i) destinados ao pagamento de despesas da Classe, desde que limitados a 5% (cinco por cento) do Capital Subscrito;
 - (ii) decorrentes de operações de desinvestimento da Classe:
 - (a) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último Dia Útil do 2º (segundo) mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que ocorra o reinvestimento dos recursos em Ativos Alvo;
 - (b) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último Dia Útil do mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que não ocorra o reinvestimento dos recursos em Ativos Alvo; ou
 - (c) enquanto vinculados a garantias dadas ao comprador do ativo desinvestido;
 - (iii) a receber decorrentes da alienação a prazo dos Ativos Alvo emitidos pelas Sociedades Alvo; e
 - (iv) aplicados em títulos públicos com o objetivo de constituição de garantia a contratos de financiamento de projetos de infraestrutura junto a instituições financeiras.
- 5.2.3** Caso o desenquadramento ao limite do item 5.1 acima perdure por período superior ao prazo de aplicação dos recursos previsto no *caput*, o Gestor deverá, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo para aplicação dos recursos:
- (i) reenquadrar a carteira; ou
 - (ii) solicitar ao Administrador a devolução dos valores que ultrapassem o limite estabelecido aos Cotistas que tiverem integralizado Cotas na última Chamada de Capital (conforme definido abaixo) ou Emissão de Cotas para integralização à vista, conforme o caso, sem qualquer rendimento, na proporção por eles integralizada.
- 5.2.4** Os valores restituídos aos Cotistas, na forma do inciso (ii) do item 5.2.3 acima, não serão contabilizados como Capital Integralizado e deverão recompor o Capital Subscrito do respectivo Cotista, valores estes que poderão ser chamados novamente pelo Administrador, nos termos deste Regulamento e do respectivo Compromisso de Investimento.
- 5.3** Em caráter suplementar, a Classe também poderá buscar a valorização de suas Cotas por meio de aplicação de seus recursos em Ativos Financeiros, de acordo com os critérios de composição e diversificação de carteira dispostos no presente Anexo, nos termos desta Política de Investimentos.
- 5.4** Nos termos da regulamentação aplicável, a Classe participará do processo decisório das Sociedades Alvo, seja por meio da detenção de ações que integrem o respectivo bloco de controle dessas Sociedades Alvo, da celebração de acordo de acionistas, de acordo de cotistas, de escritura de debêntures, ou, ainda, pela celebração de qualquer contrato, acordo, negócio jurídico ou adoção de outro procedimento que assegure à Classe efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, inclusive por meio de indicação de membros do conselho de administração.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 5.5** As Sociedades Alvo de capital fechado nas quais o Fundo invista deverão necessariamente seguir as seguintes práticas de governança corporativa:
- (i) proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
 - (ii) estabelecimento de mandato unificado de 2 (dois) anos para todo o conselho de administração, quando existente;
 - (iii) disponibilização para os acionistas de contratos com partes relacionadas e/ou afiliadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos e valores mobiliários da Sociedade Alvo;
 - (iv) adesão a câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
 - (v) no caso de obtenção de registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, obrigar-se, perante o Fundo, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou entidade
 - (vi) administradora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa previstos nos itens anteriores; e
 - (vii) auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM.
- 5.6** Salvo por aprovação em Assembleia Especial por maioria das Cotas subscritas, é vedada a aplicação de recursos da Classe em títulos e valores mobiliários de emissão de Sociedades Alvo nas quais participem:
- 5.7** o Administrador, o Gestor, membros de comitês e conselhos eventualmente criados pela Classe e Cotistas titulares de Cotas representativas de 5% (cinco por cento) do Patrimônio da Classe, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total; e
- 5.8** (quaisquer das pessoas mencionadas no item anterior que: (a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pela Classe, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou (b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da companhia emissora dos valores mobiliários a serem subscritos pela Classe, antes do primeiro investimento por parte do Fundo.
- 5.9** Salvo por aprovação em Assembleia Especial de Cotistas por maioria das Cotas subscritas, é igualmente vedada a realização de operações, pela Classe, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas no item “(i)” acima, bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor.

Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (“AFAC”)

- 5.10** A Classe pode realizar AFAC nas Sociedades Alvo que compõem a sua carteira, desde que:
- (i) a Classe possua investimento em ações da Sociedade Alvo na data da realização do AFAC;
 - (ii) o AFAC represente, no máximo, 60% (sessenta por cento) do Capital Subscrito da Classe;
 - (iii) seja estabelecida, no instrumento que formalizar o AFAC, vedação de qualquer forma de arrendimento do AFAC por parte da Classe; e
 - (iv) o AFAC seja convertido em aumento de capital da Sociedade Alvo investida em, no máximo, 12 (doze) meses.

Derivativos

- 5.11** É vedada à Classe a realização de quaisquer operações com derivativos, exceto: (a) quando as operações no mercado de derivativos não resultarem em exposição superior ao Patrimônio Líquido; e (b) se realizadas nas seguintes hipóteses: (A) exclusivamente para fins de proteção patrimonial da Classe; ou (B) envolverem opções de compra ou venda de ações das Sociedades Alvo que integrem a carteira da Classe com o propósito de: (x) ajustar o preço de aquisição de Sociedades Alvo investida pela Classe com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de ações investidas; ou

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIELABORATÓRIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

(y) alienar as ações de Sociedades Alvo investida no futuro como parte da estratégia de desinvestimento.

Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Participações

5.12 A Classe não poderá realizar investimentos em cotas de outros fundos de investimento em participações.

Investimento em Ativos no Exterior

5.13 É vedado o investimento pela Classe em ativos no exterior.

CAPÍTULO 6 – CUSTÓDIA DOS ATIVOS DA CLASSE

6.1 Os Ativos Alvo serão registrados nos respectivos livros de registros da respectiva Sociedade Alvo ou, conforme o caso, custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM, ressalvados os casos de dispensa do Anexo Normativo IV da Instrução CVM 175.

6.2 Os Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe devem ser custodiados, bem como registrados e/ou mantidos em (a) conta corrente de titularidade da Classe utilizada para todas as movimentações de recursos pela Classe, inclusive para pagamento das obrigações da Classe (“**Conta da Classe**”), (b) em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, (c) em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”) ou (d) em instituições ou entidades autorizadas à prestação desses serviços pelo BACEN ou pela CVM, exceto no caso de dispensa na forma do parágrafo primeiro, do Art. 25, do Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175.

6.2.1 Caso dispensada a contratação de custodiante, o Administrador deve assegurar a adequada salvaguarda dos ativos que não estejam sob custódia, o que inclui a realização das seguintes atividades:

- (i) receber, verificar e fazer a guarda da documentação que evidencia e comprova a existência do lastro dos ativos;
- (ii) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação comprobatória dos ativos; e
- (iii) cobrar e receber, em nome da Classe, rendas e quaisquer outros pagamentos referentes aos ativos custodiados.

CAPÍTULO 7 – POLÍTICA DE COINVESTIMENTO

7.1 Para fins do disposto no Art. 9, §1º, inciso V, do anexo complementar VIII, das Regras e Procedimentos do Código de Gestão e Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA, conforme alterado, e, observado o disposto neste Capítulo, é permitido (i) aos Cotistas o investimento direto ou indireto em uma Sociedade Alvo; e (ii) ao Administrador e ao Gestor (por meio de outros veículos administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor) o investimento direto ou indireto em uma Sociedade Alvo enquanto a Classe detiver Ativos Alvo de emissão da respectiva Sociedade Alvo, ressalvas as hipóteses que devam ser submetidas à Assembleia de Cotistas, nos termos deste Anexo I e da regulamentação aplicável.

7.1.1 O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, sempre que achar conveniente, observada a regulamentação aplicável, oferecer eventuais oportunidades de coinvestimento nas Sociedades Alvo aos Cotistas e/ou outros veículos administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor.

7.1.2 Em razão do direito conferido ao Gestor de estruturar coinvestimentos nas Sociedades Alvo, não é possível ao Gestor antecipar a participação que a Classe deterá nos Ativos Alvo e/ou nas Sociedades Alvo por ele investidas, sendo certo que em razão dos coinvestimentos a Classe poderá, inclusive, deter participações minoritárias, desde que observadas as regras de governança corporativa estabelecidas neste Anexo I e na regulamentação em vigor. Nesse sentido, o Gestor definirá se será firmado acordo de acionistas ou Cotistas e/ou eventuais outros acordos com o objetivo de garantir uma atuação conjunta e em bloco compreendendo a

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Classe, os Cotistas e/ou outros veículos administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor que realizaram o coinvestimento na respectiva Sociedade Alvo.

- 7.1.3** O Gestor avaliará e definirá, a seu exclusivo critério, se aplicável, quando da apresentação de propostas de investimento pela Classe nas Sociedades Alvo, as regras aplicáveis aos coinvestimentos, incluindo, mas não se limitando, à (i) concessão de direito de preferência aos Cotistas para participação no coinvestimento; (ii) efetivação de coinvestimentos através de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor; e (iii) definição sobre a necessidade de reunir os investidores que tenham manifestado interesse em participar das oportunidades de coinvestimento oferecidas pelo Gestor em referidos fundos.

CAPÍTULO 8 – CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES DAS COTAS

- 8.1** O Patrimônio Líquido inicial para funcionamento da Classe é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 8.2** As Cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer e votar nas Assembleias de Cotistas, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.
- 8.3** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.
- 8.4** As Cotas do Fundo corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural e serão de 2 (duas) Subclasses, conferindo aos seus titulares direitos e obrigações de acordo com as suas respectivas classes, nos termos dos respectivos Apêndices.

CAPÍTULO 9 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das Cotas

- 9.1** As Emissões de Cotas poderão ser objeto de ofertas públicas, nos termos da Resolução CVM 160 e demais regulações aplicáveis (“**Oferta**”) ou objeto de colocação privada, sem registro perante a CVM, por não configurar uma Oferta, nos termos da regulamentação aplicável (“**Colocação Privada**”).
- 9.2** No âmbito da Primeira Oferta, serão emitidas, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) e no máximo 1.500.000.000 (um bilhão e quinhentas milhões) de Cotas Subclasse A ou Cotas Subclasse B, com preço de unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real), independentemente da classe, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e máximo de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentas milhões de reais).
- 9.3** Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor; ou mediante decisão do Gestor, e deliberação formalizada pelo Administrador, nos termos do Art. 20, §2º, VII, da parte geral da Resolução CVM 175, desde que limitado ao Capital Autorizado para Emissão de Cotas.
- 9.4** Para a Primeira Oferta, o preço de integralização de cada Cota subscrita, independentemente da classe, será equivalente ao seu preço de emissão, na Data de Primeira Integralização. Para as integralizações subsequentes, o preço de emissão será corrigido, a partir da Data de Primeira Integralização até o dia anterior à data das integralizações subsequentes, pelo IPCA, nos termos do ato de aprovação da Primeira Oferta. Após o encerramento da Primeira Oferta, os novos Cotistas que vierem a subscrever Cotas pagarão o preço de integralização definido no respectivo Suplemento.
- 9.5** Em caso de Emissões aprovadas em Assembleia Especial de Cotistas, o preço de emissão de novas Cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendação do Gestor. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, bem como o ônus de demonstrar, quando solicitado pelos Cotistas, o cálculo do valor das Cotas objeto da nova emissão, segundo os critérios do Art. 20, §1º, da parte geral da Resolução CVM 175.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 9.5.1** A cada Emissão, poderá, a exclusivo critério do Administrador, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva Emissão.
- 9.5.2** Os Investidores que não tenham subscrito Cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever Cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos Cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada Emissão e distribuição de Cotas, na forma da regulamentação aplicável.

Subscrição das Cotas

- 9.6** Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar (i) termo de adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo e da Classe, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas ("**Termo de Adesão**"); e (ii) para a subscrição de Cotas, compromisso de investimento para subscrição e integralização de Cotas ("**Compromisso de Investimento**") e/ou boletim de subscrição de Cotas ("**Boletim de Subscrição**"), conforme o caso.
- 9.6.1** No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.
- 9.7** Ao celebrar o Compromisso de Investimento, o investidor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em atendimento às Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos e condições previstos no Compromisso de Investimento e neste Anexo I.

Integralização das Cotas

- 9.8** As Cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante Chamadas de Capital, em moeda corrente conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva Emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas nos respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso.
- 9.9** O Administrador, de acordo com as instruções do Gestor, realizará chamadas de capital, ou seja, enviará comunicação aos Cotistas solicitando o aporte de recursos na Classe mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por cada um dos Cotistas nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento ("**Chamadas de Capital**").
- 9.9.1** As Chamadas de Capital para a realização de investimentos serão realizadas a qualquer momento durante o Período de Investimento e estarão limitadas ao valor do capital subscrito de cada Cotista. As Chamadas de Capital para o pagamento de despesas e encargos do Fundo poderão ser realizadas a qualquer momento durante o Prazo de Duração, mas não estarão limitadas ao valor do capital subscrito de cada Cotista.
- 9.9.2** Ao receber uma Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas no prazo previsto na referida Chamada de Capital, o qual não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pelo Administrador em observância às instruções do Gestor e de acordo com o disposto nos respectivos Compromissos de Investimento.
- 9.9.3** O Administrador poderá, eventualmente, realizar Chamadas de Capital aos Cotistas de forma desproporcional entre Cotistas, de modo que um ou mais Cotista venha a integralizar, em uma ou mais Chamadas de Capital, uma parcela maior ou menor, conforme o caso, das Cotas por ele subscritas em relação aos demais Cotistas ou até mesmo a totalidade das Cotas por ele subscritas, visando a equalizar as participações entre os Cotistas em relação ao Capital Subscrito vis-à-vis o capital efetivamente integralizado por cada Cotista, bem como a atender eventuais restrições regulatórias a que os Cotistas eventualmente estejam sujeitos.
- 9.10** No caso de inadimplemento, a Administradora notificará o cotista inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis ("**Cotista Inadimplente**"). Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

(i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança;

(ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pela Classe devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente; e

(iii) contrair, em nome da Classe, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista Inadimplente, podendo a Administradora, em nome da Classe, dar as Cotas do Cotista Inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista Inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre os Administradora e a instituição concedente do empréstimo.

9.10.1 O Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação da Classe.

9.10.2 Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo I.

9.10.3 Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pelo Fundo em com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas integralmente por tal Cotista Inadimplente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.

9.10.4 Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

9.11 Sem prejuízo da gestão de caixa da classe que deve ser realizada de forma diligente pelo Gestor, caso (i) não exista mais saldo não integralizado nos Compromissos de Investimento que possa ser utilizado para novas Chamadas de Capital e (ii) a Classe necessite de recursos exclusivamente para o pagamento de despesas e Encargos, expressamente previstos neste Regulamento ou regulamentação em vigor, o Administrador fica desde já autorizado a realizar uma emissão extraordinária de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, exclusivamente para fazer frente a tais despesas e encargos, no valor total de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (“Emissão Extraordinária”).

9.11.1 Nesta hipótese, o Administrador notificará os Cotistas acerca da realização da Emissão Extraordinária (“Notificação de Emissão Extraordinária”), comunicando a subscrição de cotas por todos os Cotistas, na proporção de sua respectiva participação na Classe, realizada pelo Administrador, nos termos do mandato outorgado nos respectivos Compromissos de Investimento, as quais deverão ser integralizadas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação de Emissão Extraordinária. Nesta hipótese, cada Cotista ficará obrigado a realizar a subscrição e integralização das cotas objeto da Emissão Extraordinária, de mesma natureza das Cotas que detiver, na proporção de sua participação na Classe.

9.11.2 Na hipótese de qualquer Cotista não integralizar as Cotas da Emissão Extraordinária, por qualquer motivo, serão aplicáveis as condições previstas para Cotistas Inadimplentes previstas no Compromisso de Investimento e neste Regulamento.

A Emissão Extraordinária prevista nos itens anteriores terá caráter excepcional e somente poderá ser realizada pelo Administrador caso, cumulativamente: (1) sejam identificadas uma ou mais despesas extraordinárias da Classe para as quais a mesma não tenha caixa; (2) não haja saldo não integralizado nos Compromissos de Investimento suficiente para o pagamento das referidas despesas (em havendo saldo, o Administrador deverá, previamente à Emissão

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Extraordinária, efetuar as correspondentes Chamadas de Capital, até o limite do Capital Comprometido não integralizado); (3) o Gestor confirme a impossibilidade de liquidação de ativos integrantes da Carteira para fins de pagamento da(s) despesa(s), sem que isso represente prejuízo à Classe e aos Cotistas; (4) não seja possível realizar emissão de Cotas dentro do limite do Capital Autorizado (ou caso seja deliberada referida emissão por ato único do Administrador, porém, as Cotas objeto da emissão não sejam subscritas e integralizadas nos termos do respectivo ato); e (5) o Administrador convoque Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da emissão de novas Cotas, com integralização a vista, em moeda corrente nacional, em montante suficiente para cobrir a(s) despesa(s) extraordinária(s) em questão, e a emissão de Cotas não seja aprovada (inclusive por falta de atingimento de quórum de instalação da Assembleia de Cotistas) ou as Cotas não venham a ser efetivamente subscritas e integralizadas.

Transferência das Cotas

- 9.12** No caso de alienação voluntária de Cotas, o Cotista alienante deverá manifestar sua intenção mediante notificação ao Administrador e ao Gestor, os quais informarão aos demais Cotistas, observado que os demais Cotistas terão direito de preferência para adquirir as Cotas ofertadas pelo Cotista alienante, em igualdade de condições, na proporção das Cotas subscritas por cada Cotista (excetuadas da base de cálculo as Cotas detidas pelo Cotista alienante) especificando o preço, condições de pagamento e demais condições aplicáveis à oferta. Os procedimentos para exercício do direito de preferência serão detalhados nos Compromissos de Investimento.
- 9.12.1** Fica desde já estabelecido que os Cotistas poderão alienar voluntariamente as Cotas por eles subscritas e não integralizadas, hipótese na qual o direito de preferência aqui previsto também se aplicará, observado o disposto no Parágrafo Terceiro abaixo.
- 9.12.2** A eficácia de qualquer transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à: (i) observância ao disposto neste Regulamento; (ii) comprovação, ao intermediário das operações de aquisição de Cotas no mercado secundário, de que o adquirente das Cotas se qualifica para ser investidor do Fundo, nos termos do Regulamento; e (iii) aprovação do Gestor. Caso quaisquer Cotas a serem alienadas não sejam adquiridas pelos demais Cotistas em razão do exercício do direito de preferência descrito acima, o Gestor e/ou suas Afiliadas terão direito de preferência para tal aquisição, nos mesmos termos e condições de potencial adquirente para tais Cotas.
- 9.12.3** No caso das Cotas a serem cedidas não estarem integralizadas, o potencial adquirente deverá, como condição de validade para a referida transferência, assumir expressamente, por escrito, a responsabilidade por todas as obrigações do cedente perante o Fundo no tocante à integralização das Cotas não integralizadas.
- 9.12.4** Não haverá direito de preferência nas hipóteses de: (i) sucessão de Cotista (causa mortis ou decorrente de reestruturação societária do Cotista, entre outros eventos de sucessão), ou (ii) em se tratando de Cotista pessoa física, em caso de transferência a seu cônjuge e/ou filho/a(s), ou (iii) transferência pelo Cotista para suas partes relacionadas e/ou veículos ou fundos de investimento detidos exclusivamente pelo Cotista, observado que, para que seja realizada uma transferência nos termos deste item, o Administrador e o Gestor deverão ser notificados sobre a operação com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, podendo recusar a referida transferência mediante justificativa por escrito.
- 9.12.5** Considerando o público alvo restrito das Cotas Subclasse B, na hipótese de alienação de Cotas Classe B a investidores que não se enquadrem ao público alvo previsto No Quadro Resumo, item (ii), deste Regulamento (inclusive na hipótese de transferência decorrente do exercício do direito de preferência por Cotista(s) Subclasse A), a(s) referida(s) Cota(s) Subclasse B, uma vez transferida(s), será(ão) automaticamente convertida(s) em Cota(s) Subclasse A, na proporção de uma Cota Subclasse B para uma Cota Subclasse A.

CAPÍTULO 10 – AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

- 10.1** Qualquer distribuição dos recursos financeiros líquidos da Classe para os Cotistas ocorrerá somente por meio da amortização integral ou parcial das suas Cotas, observadas as disposições deste Anexo I.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Qualquer amortização e distribuição de recursos financeiros líquidos deverá ser realizada de forma *pro rata* para todos os Cotistas.

10.1.1 Sujeito a prévia instrução dada pelo Gestor, o Administrador realizará amortizações parciais e/ou integrais das Cotas a qualquer momento no decorrer do Prazo de Duração, à medida que o valor dos ganhos e rendimentos da Classe decorrentes dos seus investimentos em Ativos Alvo e em Ativos Financeiros seja suficiente para pagar o valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe. Qualquer distribuição a título de amortização de Cotas abrangerá todas as Cotas em benefício da totalidade dos Cotistas.

10.2 Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do segundo Dia Útil anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, correspondente à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação, ambos apurados no segundo Dia Útil anterior à referida data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

10.2.1 Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização de Cotas aos Cotistas cair em dia que não seja Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte.

10.3 Os pagamentos de amortizações das Cotas serão realizados prioritariamente em moeda corrente nacional, podendo ser realizados em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros, quando houver deliberação da Assembleia Especial de Cotistas neste sentido. Os pagamentos em moeda corrente nacional serão realizados por meio de qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.3.1 Ao final do Prazo de Duração ou quando da liquidação antecipada da Classe, todas as Cotas deverão ter seu valor integralmente amortizado. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização total das Cotas em circulação à época da liquidação da Classe, o Administrador deverá convocar a Assembleia Especial de Cotistas a fim de deliberar sobre a prorrogação do Prazo de Duração ou o resgate de Cotas em Ativos Alvo.

CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

11.1 A Assembleia Especial de Cotistas desta Classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe, na forma da Resolução CVM 175 e alterações posteriores.

11.1.1 **Exceto se disposto de forma contrária, aplicam-se às Assembleias Especiais as disposições previstas no CAPÍTULO 4 –da Parte Geral quanto à Assembleia Geral de Cotistas.**

11.1.2 Os Cotistas que tenham sido chamados a integralizar as Cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da assembleia não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

11.1.3 O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse da Classe.

11.2 Os seguintes quóruns deverão ser observados pela Assembleia Especial de Cotistas ao deliberar as matérias abaixo:

Matéria	Quórum
(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar, em até 180 (cento e oitenta) dias após o término do exercício social do Fundo, sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador relativas ao exercício social encerrado;	Maioria de votos das Cotas subscritas presentes
(ii) alterar o presente Regulamento;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

(iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor <u>sem Justa Causa</u> , bem como a escolha de seus respectivos substitutos;	90% (noventa por cento) das cotas subscritas
(iv) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor <u>com Justa Causa</u> , bem como a escolha de seus respectivos substitutos;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(v) deliberar sobre a destituição ou substituição do Custodiante, bem como a escolha de seu substituto;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(vi) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, transformação ou eventual liquidação do Fundo;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(vii) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado do Fundo;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(viii) deliberar sobre eventual aumento na Taxa de Administração;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(ix) deliberar sobre a prorrogação e/ou alteração do Prazo de Duração do Fundo;	Maioria de votos das Cotas subscritas presentes
(x) deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas ou o quórum mínimo de aprovação relativo à matéria cujo quórum se pretende alterar, o que for maior.
(xi) deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento dos comitês e conselhos do Fundo, se aplicável;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(xii) deliberar sobre requerimento de informações por parte de Cotistas, observado o Parágrafo Segundo do Artigo 21º deste Regulamento e na regulamentação aplicável;	Maioria de votos das Cotas subscritas presentes
(xiii) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação e de garantias reais em nome do Fundo;	Dois terços, no mínimo, das Cotas subscritas
(xiv) deliberar a respeito de eventuais conflitos de interesse entre o Fundo e seu Administrador ou Gestor e entre o Fundo e qualquer Cotista, ou grupo de Cotistas, que detenham mais de 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

(xv) deliberar sobre a inclusão de encargos não previstos no Artigo 50º abaixo ou o aumento dos limites máximos previstos neste Regulamento;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(xvi) deliberar sobre a aprovação do laudo de avaliação do valor justo de ativos, caso utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável, nos termos da regulamentação aplicável;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(xviii) deliberar sobre a aplicação de recursos do Fundo em títulos e valores mobiliários de emissão de Sociedades Alvo nas hipóteses previstas no Artigo 10º deste Regulamento;	Maioria de votos das Cotas subscritas presentes
(xix) em caso de liquidação do Fundo nos termos do Artigo 61º, item “(iii)”, deste Regulamento, deliberar sobre as providências a serem tomadas para a distribuição de bens e/ou direitos do Fundo aos Cotistas; e	Maioria de votos das Cotas subscritas presentes
(xx) deliberar sobre a dispensa de participação do fundo no processo decisório das Sociedades Alvo quando o valor contábil do investimento tenha sido reduzido a zero.	Maioria de votos das Cotas subscritas presentes
(ix) deliberar sobre a prorrogação e/ou alteração do Prazo de Duração do Fundo;	Maioria de votos das Cotas subscritas presentes
(x) deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas ou o quórum mínimo de aprovação relativo à matéria cujo quórum se pretende alterar, o que for maior.
(xi) deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento dos comitês e conselhos do Fundo, se aplicável;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(xii) deliberar sobre requerimento de informações por parte de Cotistas, observado o previsto no Anexo IV da Resolução CVM 175;	Maioria de votos das Cotas subscritas presentes
(xiii) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação e de garantias reais em nome do Fundo;	Dois terços, no mínimo, das Cotas subscritas
(xiv) deliberar a respeito de eventuais conflitos de interesse entre o Fundo e seu Administrador ou Gestor e entre o Fundo e qualquer Cotista, ou grupo de Cotistas, que detenham mais de 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

(xv) deliberar sobre a inclusão de encargos não previstos no Artigo 50º abaixo ou o aumento dos limites máximos previstos neste Regulamento;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(xvi) deliberar sobre a aprovação do laudo de avaliação do valor justo de ativos, caso utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável, nos termos da regulamentação aplicável;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(xviii) deliberar sobre a aplicação de recursos do Fundo em títulos e valores mobiliários de emissão de Sociedades Alvo nas hipóteses previstas no Artigo 10º deste Regulamento;	Maioria de votos das Cotas subscritas presentes
(xix) em caso de liquidação do Fundo nos termos do Artigo 61º, item “(iii)”, deste Regulamento, deliberar sobre as providências a serem tomadas para a distribuição de bens e/ou direitos do Fundo aos Cotistas; e	Maioria de votos das Cotas subscritas presentes
(xx) deliberar sobre a dispensa de participação do fundo no processo decisório das Sociedades Alvo quando o valor contábil do investimento tenha sido reduzido a zero.	Maioria de votos das Cotas subscritas presentes

11.3 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

11.4 Considera-se o correio eletrônico (e-mail) uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal, sendo obrigação do cotista manter seus dados atualizados junto à Administradora. Caso o cotista não tenha comunicado ao administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

11.5 O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo, observado o disposto abaixo:

- (i) não podem votar nas assembleias gerais do Fundo e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas consideradas partes relacionadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista de cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (f) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo;
- (ii) não se aplica a vedação prevista no item “(i)” acima quando: (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item “(i)” acima; ou (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; e
- (iii) o Cotista deve informar ao Administrador e aos demais Cotistas as circunstâncias que possam impedi-lo de exercer seu voto, nos termos do item “(i)” acima, sem prejuízo do dever de diligência do Administrador e do Gestor em buscar identificar os Cotistas que estejam nessa situação.

11.6 Situações de potencial conflito de interesse deverão ser submetidas para análise e deliberação da Assembleia Geral.

11.7 Sem prejuízo do disposto acima, fica desde já estabelecido que o Administrador e o Gestor poderão votar nas Assembleias Gerais na qualidade de representantes dos fundos de investimento por eles geridos que sejam Cotistas do Fundo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 12 – LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 12.1** A Classe será liquidada (i) em caso da liquidação antecipada deliberada em Assembleia Especial de Cotistas; ou (ii) pelo encerramento do Prazo de Duração da Classe.
- 12.2** Na ocorrência da liquidação da Classe, o Administrador: (i) liquidará todos os investimentos da Classe em Ativos Financeiros, conforme orientação do Gestor, transferindo todos os recursos daí resultantes para a Conta da Classe; (ii) realizará, de acordo com as orientações e instruções do Gestor, a alienação dos investimentos nas Sociedades Alvo integrantes da carteira de Investimentos da Classe; e (iii) realizará o pagamento dos Encargos da Classe e a amortização das Cotas, até o limite dos recursos disponíveis na Conta da Classe.
- 12.2.1** No caso de Liquidação da Classe, os Cotistas terão o direito de partilhar o Patrimônio Líquido em igualdade de condições e na proporção de suas Cotas, deduzidas as despesas necessárias para a liquidação da Classe. Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.
- 12.3** Caso a Classe não possua recursos suficientes para o pagamento de todas as Cotas no momento de sua liquidação, e desde que a Classe possua investimentos remanescentes, uma das seguintes providências deverá ser tomada, cabendo ao Gestor escolher a opção que possa resultar no melhor resultado para os Cotistas:
- (i) a critério do Gestor, vender os Ativos Alvo e demais Ativos Financeiros em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, caso tais ativos sejam admitidos à negociação nos referidos mercados;
 - (ii) a critério do Gestor, vender, através de transações privadas, os Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado no Brasil; ou
 - (iii) por recomendação do Gestor e desde que previamente aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, distribuir ativos, mediante entrega de bens ou direitos da Classe, proporcionalmente à quantidade de Cotas detida por Cotista, e pelo valor justo dos bens e/ou direitos objeto da referida distribuição de ativos, calculado nos termos da regulamentação aplicável, a qual ocorrerá diretamente entre as partes, mediante procedimento a ser determinado em Assembleia de Cotistas, observado o disposto na Resolução CVM 175 e, de todo modo, fora do ambiente da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3.
- 12.3.1** Em todo e qualquer caso, a liquidação dos ativos da Classe, conforme mencionadas no item 12.3 acima, deverá ser realizada em observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis à Classe.
- 12.3.2** Após a divisão dos ativos da Classe entre os Cotistas, o Administrador deverá liquidar a Classe, submetendo à CVM os documentos requeridos pelas autoridades competentes dentro do prazo regulamentar, bem como tomar todas e quaisquer providências para liquidar a Classe perante as autoridades competentes.
- 12.3.3** Para fins da distribuição de ativos de que trata o subitem (iii) acima, no caso de: (i) entrega de Ativos Alvo aos Cotistas, o Administrador deverá proceder à transferência de titularidade de tais Ativos Alvo, mediante a celebração de todos os atos necessários; e/ou (ii) entrega de Ativos Financeiros aos Cotistas, o Administrador deverá atualizar o registro mantido na entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM responsável pela custódia de tais Ativos Financeiros.
- 12.3.4** Caso a liquidação da Classe seja realizada de acordo com o subitem (iii) acima: (i) qualquer Cotista não possa deter diretamente Ativos Alvo das Sociedades Alvo, em virtude de restrições legais e/ou regulatórias ou (ii) os Cotistas não chegarem a um acordo sobre a divisão dos ativos, o Administrador – desde já investido pelos Cotistas dos bastantes poderes para tanto – entregará aos Cotistas, a título de resgate de suas Cotas, os Direitos Creditórios e/ou os Ativos Financeiros integrantes da Carteira mediante a constituição de um condomínio civil, nos termos do Art. 1.314 do Código Civil, o qual sucederá a Classe em todos os seus direitos e obrigações, sendo que o quinhão que caberá a cada Cotista será calculado de acordo com a proporção de Cotas detidas frente ao Patrimônio Líquido quando da constituição da efetiva liquidação da

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Classe.. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo I, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

12.3.5 O Administrador deverá notificar os Cotistas membros do condomínio referido no item 12.3.4 acima para que elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Art. 1.323 do Código Civil, informando a proporção de Ativos Alvo a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do referido condomínio.

12.3.6 Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, essa função será exercida pelo titular de Cotas que detenha a maior quantidade de Cotas em circulação.

12.3.7 O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no item 12.3.5 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e Ativos Alvo da carteira da Classe na forma do Art. 334 do Código Civil.

12.4 Para os fins deste item, fica desde já ressalvado que Cotistas que não estejam sujeitos a qualquer restrição legal e/ou regulatória para deter diretamente os Ativos Alvo poderão optar por não integrar o condomínio previsto no item 12.3.4 acima.

12.5 Após o pagamento das despesas e Encargos da Classe, será pago aos Cotistas, se a Classe ainda tiver recursos, o valor apurado, até os limites previstos no presente Anexo.

12.6 A liquidação da Classe será gerida pelo Administrador, observado o que dispõe o presente Anexo ou o que for deliberado na Assembleia Especial de Cotistas.

12.7 A liquidação da Classe e a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas deverão ocorrer no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados (i) do encerramento do Prazo de Duração ou (ii) da data da realização da Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a liquidação da Classe.

12.7.1 Quando do encerramento e liquidação da Classe, um auditor independente registrado na CVM (“**Empresa de Auditoria**”) deverá emitir pareceres técnicos atestando a conformidade das respectivas demonstrações contábeis.

CAPÍTULO 13 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração

13.1 A Classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste Anexo I e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe, observadas disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis, bem como as competências inerentes ao Gestor.

Gestão

13.2 O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

13.3 Compete ao Gestor negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

Equipe-Chave

13.4 O Gestor deverá assegurar que a sua equipe-chave, envolvida diretamente nas atividades de gestão da Classe, seja sempre composta por um grupo de profissionais dedicados a investimentos

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

relacionados ao objetivo da Classe. A equipe-chave será composta por, no mínimo, 3 (três) profissionais devidamente qualificados, os quais não terão qualquer obrigação de exclusividade ou necessidade de alocação de tempo mínimo à Classe, porém deverão cumprir os seguintes requisitos (“**Requisitos Mínimos da Equipe Chave**”):

- (i) graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente, no Brasil ou no exterior;
- (ii) possuir experiência em operações financeiras e de mercado de capitais, seja na área de, gestão de recursos de terceiros, ou de operações de crédito, aquisição, gestão e desinvestimento de ativos, com conhecimento e atuação no mínimo de 5 (cinco) anos nessas áreas;
- (iii) não ter tido imposta contra si sanção restritiva de direito nos termos do Art. 20 do Decreto n.º 6.514, de 22 de julho de 2008; conforme alterado; e
- (iv) não ter sofrido condenação por prática que importe discriminação de qualquer tipo, trabalho infantil ou escravo, crime ambiental ou assédio moral ou sexual.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

13.5 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo (a) caso a Classe obtenha apoio financeiro direto de organismos de fomento, estando, nesta hipótese, autorizado a contrair empréstimos, diretamente, dos organismos de fomento, limitados ao montante correspondente a 30% (trinta por cento) dos ativos da Classe; (b) nas modalidades estabelecidas pela CVM; ou (c) para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as suas cotas subscritas;
- (iii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pela Classe, exceto mediante aprovação dos Cotistas que apresentem 2/3 (dois terços) das Cotas subscritas;
- (iv) realizar qualquer investimento ou desinvestimento em descumprimento do disposto na regulamentação em vigor ou neste Anexo I;
- (v) vender Cotas à prestação;
- (vi) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (vii) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- (viii) praticar qualquer ato de liberalidade.

13.5.1 Caso existam garantias prestadas pela Classe, conforme disposto no item (iii) acima, o Administrador deve zelar pela ampla disseminação das informações sobre todas as garantias existentes, por meio, no mínimo, de divulgação de fato relevante e permanente disponibilização, com destaque, das informações na página do Administrador na internet.

13.6 O Gestor deverá assegurar que o valor justo dos Ativos Alvo e Ativos Financeiros investidos, inclusive aqueles contribuídos ao patrimônio da Classe para integralização de Cotas, estejam respaldados em laudo de avaliação elaborado por avaliadores independentes ou analistas de valores mobiliários autorizados pela CVM.

Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

13.7 A substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais somente se dará nas seguintes hipóteses:

- (i) renúncia, mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçados ao Administrador ou Gestor, conforme o caso;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) destituição por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos do presente Regulamento, na qual deverá também ser eleito o substituto; e/ou
 - (iii) descredenciamento pela CVM, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade de administrador ou gestor de carteira de valores mobiliários.
- 13.7.2** Nos casos de renúncia, o Administrador e o Gestor, conforme aplicável, deverão permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, sob pena de liquidação da Classe.
- 13.7.3** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia Especial de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultada a convocação:
- (i) aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas, nos casos de renúncia;
 - (ii) à CVM, no caso de descredenciamento; ou
 - (iii) a qualquer Cotista caso não ocorra convocação nos termos dos itens “(i)” e “(ii)” deste item 13.7.3.
- 13.7.4** No caso de descredenciamento, a CVM poderá nomear administrador ou gestor temporário até a eleição de novo administrador.
- 13.7.5** Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi destituído não seja substituído pela Assembleia Especial de Cotistas, a Classe deve ser liquidada, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro da Classe na CVM.
- 13.7.6** Nos casos de renúncia ou destituição, o Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, continuará recebendo, até a sua efetiva substituição, a Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão, conforme aplicável, estipulada neste Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.
- 13.8** Na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia, a Classe deverá pagar ao Gestor uma multa indenizatória equivalente a 3 (três) vezes o valor da remuneração que o Gestor tenha recebido nos últimos 12 meses (considerando o somatório da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance no período) (“Indenização por Destituição sem Justa Causa”).
- 13.9** A Indenização por Destituição sem Justa Causa será paga ao Gestor em 36 (trinta e seis) parcelas iguais e sucessivas, a contar do mês subsequente ao da destituição, sempre no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês. A Indenização por Destituição sem Justa Causa será abatida dos valores devidos ao gestor substituto a título de taxa de gestão (“Nova Taxa de Gestão”), sendo que, caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização por Destituição sem Justa Causa, em cada uma das respectivas datas de pagamento, o Fundo arcará com a diferença.
- 13.10** Em qualquer das hipóteses de substituição, o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá enviar ao novo administrador ou ao novo gestor todos os documentos, ou cópias de documentos, relativos às suas atividades como prestador de serviços do Fundo.

Custódia

- 13.11** O serviço de custódia dos ativos da Classe será prestado pelo Custodiante, a quem caberá as atribuições previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Controladoria e Escrituração

- 13.12** O Escriturador prestará serviços de controladoria e escrituração das Cotas da Classe, a quem caberá as atribuições previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 13.13** A Consultora apenas poderá renunciar às suas atribuições mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias, enviado por meio de correio eletrônico (e-mail) e carta com aviso de recebimento endereçada ao Administrador.

Auditoria

- 13.14** Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas da Classe serão prestados por uma Empresa de Auditoria eleita pelo Administrador. Pelos serviços prestados, a Empresa de Auditoria fará jus ao recebimento de remuneração a ser definida em contrato específico, a qual será paga pela Classe.

CAPÍTULO 14 – REMUNERAÇÃO

- 14.1** As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 252 dias):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	A Taxa Global será cobrada nos termos dos respectivos Apêndices, observado o valor mensal mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) destinado ao Administrador, anualmente corrigido pelo IPCA em janeiro de cada ano, a partir da Data de Primeira Integralização. Caso a Classe seja listada na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o Administrador, pela escrituração de cotas do Fundo, fará jus a uma remuneração adicional nos termos dos respectivos Apêndices, observado o valor mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA, em janeiro de cada ano. Os valores mínimos referidos no presente item serão cobrados proporcionalmente sobre o valor comprometido de cada Subclasse.
Taxa de Custódia	A Taxa de Custódia anual máxima será de 0% (zero por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido.
A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: https://www.spxcapital.com/private-equity/.	
Taxa de Performance	Em adição à parcela da Taxa Global, o Gestor fará jus ao recebimento de Taxa de Performance, a qual será cobrada nos termos dos respectivos Apêndices.
Taxa de Ingresso	Não será cobrada dos Cotistas Taxa de Ingresso.

CAPÍTULO 15 – CONFLITO DE INTERESSES

- 15.1** No momento da aquisição de suas respectivas Cotas, cada Cotista deverá reconhecer a existência de conflito de interesses presentes e potenciais relacionados ao próprio Cotista, sendo certo que a Assembleia Especial de Cotistas será responsável por deliberar acerca de situações de conflito de interesses nos termos deste Anexo I e da regulamentação aplicável. Na hipótese de existência de conflito ou potencial conflito de interesses, o Cotista conflitado estará impedido de votar em qualquer matéria relacionada ao respectivo conflito.
- 15.2** O Gestor e as Afiliadas do Gestor atuam em vários segmentos.
- 15.2.1** Em razão da diversidade das atividades desenvolvidas pelas Afiliadas do Gestor, poderão ocorrer situações nas quais os respectivos interesses das Afiliadas do Gestor estejam em conflito com os interesses da Classe. Na hipótese de potenciais situações de conflito de

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIELABRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

interesses acima mencionadas, incluindo a sua contrataaçaõ para prestaçaõ de serviçõs e a celebraçaõ de transaçõs entre tais Afiliadas e a Classe e/ou as Sociedades Alvo, o Gestor deverá sempre assegurar que tal relacionamento siga padrõs de mercado, levando em consideraçaõ o melhor interesse da Classe e seus Cotistas, respeitado o disposto neste Anexo I e na regulamentaçãõ aplicável sobre conflito de interesses.

15.2.2 A Classe poderá investir parcela de seu Patrimõnio Líquido não alocada em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo I, em Ativos Financeiros de emissãõ do Administrador, Gestor, Custodiante e/ou suas partes relacionadas, bem como Ativos Financeiros que sejam fundos de investimento geridos e/ou administrados por tais entidades. Fica desde já estabelecido que o investimento em tais Ativos Financeiros não configurar conflito de interesses

15.3 O Administrador e as Afiliadas do Administrador desenvolvem outras atividades no mercado financeiro e de capitais, como distribuiçaõ, gestãõ, custõdia e escrituraçaõ. Contudo, potenciais conflitos de interesse foram devidamente identificados, bem como eliminados ou mitigados, na forma da regulamentaçãõ em vigor.

CAPÍTULO 16 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAçaõ DE RISCOS

16.1 A carteira da Classe está sujeita às flutuaçaõs de preçõs e/ou cotaçaõs do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variaçaõs de preçõs e cotaçaõs inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.

16.2 A carteira e, por consequênci, seu patrimõnio, estõ submetidos a diversos riscos, incluindo, mas nõ se limitando, aos riscos descritos no Complemento II. Antes de adquirir Cotas, o investidor deve ler cuidadosamente o referido Complemento. Os métodos utilizados para o gerenciamento dos riscos a que a Classe se encontra sujeita nõ constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe.

16.3 **Aqueles que estejam interessados em investir na Classe devem ler o Complemento I ao Regulamento antes da subscriçaõ de Cotas.**

CAPÍTULO 17 – DEMONSTRAçaõS CONTÁBEIS

17.1 A Classe  considerada, inicialmente, uma entidade de investimento nos termos dos Arts. 4 e 5 da Instruçãõ CVM 579 e terá escrituraçaõ contábil própria, devendo as aplicaçaõs, as contas e as demonstraçaõs contábeis da Classe serem segregadas das do Administrador, bem como das do Custodiante.

17.1.1 Os ativos e passivos da Classe, incluindo a sua carteira de investimentos, serõ apurados com base nos princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e contempla todo o arcabouçõ normativo, legal e principiológico que rege a ciênci contábil no Brasil (“**BR GAAP**”) e demais normas aplicáveis, especialmente a Instruçãõ CVM 579, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

17.1.2 Além do disposto no item anterior, a apuraçaõ do valor contábil da carteira de investimentos da Classe deverá ser procedida de acordo com os seguintes critérios:

- (i) os Ativos Alvo serõ contabilizados pelo respectivo valor justo com base em laudo de avaliaçaõ preparado por avaliadores independentes contratados de comum acordo pelo Administrador e pelo Gestor, nos termos previstos pela Instruçãõ CVM 579 e deste Anexo I;
- (ii) os Ativos Alvo e Ativos Financeiros de renda fixa sem cotaçaõ disponível no mercado serõ contabilizados pelo custo de aquisiçaõ, ajustado pela curva do título, pelo prazo a decorrer até o seu vencimento; e
- (iii) os demais Ativos Alvo e Ativos Financeiros de renda fixa com cotaçaõ disponível no mercado serõ contabilizados pelo preçõ de mercado, de acordo com as regras vigentes de marcaçaõ a mercado e com a política interna de contabilizaçaõ de ativos do Administrador, conforme disponível em <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> e procurar por “Manual de Precificaçaõ dos Ativos”, acessando o manual do “BTG Pactual”.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 17.1.3** As demonstrações financeiras da Classe, inclusive os critérios de provisionamento e baixa de investimentos, deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo ser auditadas anualmente por Empresa de Auditoria registrada na CVM, observado o item 17.1.2 acima e as normas que disciplinam o exercício dessa atividade. Para os fins deste item, ocorrerá baixa contábil, parcial ou total, de investimento(s) da Classe em Sociedade(s) Alvo(s) quando a Empresa de Auditoria, o Administrador e/ou o Gestor recomendar(em) que um investimento realizado não gerará mais retorno à Classe, ocasião em que o referido valor deixará de integrar o Patrimônio Líquido da Classe.
- 17.1.4** O Administrador é o responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações contábeis da Classe, inclusive com base no laudo de avaliação preparado por avaliadores independentes de que trata o subitem 17.1.2(iii) acima e, assim, deve definir a sua classificação contábil entre entidade ou não de investimento e efetuar o adequado reconhecimento, mensuração e divulgação do valor dos investimentos da Classe, conforme previsto na regulamentação específica.
- 17.1.5** O Administrador, sem se eximir de suas responsabilidades pela elaboração das demonstrações contábeis da Classe, pode utilizar informações do Gestor ou de avaliadores independentes para efetuar a classificação contábil da Classe ou, ainda, para determinar o valor justo dos seus investimentos.
- 17.1.6** Ao utilizar informações do Gestor, nos termos do item 17.1.5 acima, o Administrador deve, por meio de esforços razoáveis e no âmbito do seu dever de diligência, obter o conforto necessário sobre a adequação de tais informações obtidas.
- 17.2** As demonstrações contábeis da Classe serão ser elaboradas pelo Administrador ao final de cada exercício, nos termos da Instrução CVM 579 e pelo plano contábil apropriado, devendo ser auditadas anualmente pela Empresa de Auditoria.

CAPÍTULO 18 – TRIBUTAÇÃO

- 18.1** O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e à Classe, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 18.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados na Classe.
- 18.3** O Gestor buscará perseguir a composição da carteira da Classe adequada ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica, conforme definido pela Lei nº 14.754, de 12 de Dezembro de 2023.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira da Classe são isentas do Imposto sobre a Renda ("IR") e estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM ("IOF/TVM"), à alíquota zero.	
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos cotistas:	
I.	IR:
Cotistas Residentes no Brasil:	
No caso de Classe classificado como "entidade de investimento" nos termos da regulamentação expedida pelo Conselho Monetário Nacional, os rendimentos auferidos na amortização ou no resgate	

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

das cotas, inclusive quando decorrentes da liquidação da Classe, ficam sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento) sobre a diferença positiva entre o valor de amortização ou resgate e o custo de aquisição das Cotas.

O IRF será considerado antecipação do devido no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado e, nos demais casos, será considerado tributação exclusiva.

No caso de alienação realizada por pessoa física, os ganhos estarão sujeitos a IR 15% sob a sistemática de ganho de capital ou de ganhos líquidos, a depender do ambiente de negociação das cotas. Caso realizada por pessoa jurídica, os ganhos estarão sujeitos à apuração de IR pela sistemática de ganhos líquidos.

Cotistas Não-residentes (“INR”):

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas INR na amortização ou no resgate das cotas, inclusive quando decorrentes da liquidação da Classe também ficam sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento) sobre a diferença positiva entre o valor de amortização ou resgate e o custo de aquisição das Cotas.

Aos cotistas INR que invistam nos mercados financeiro e de capitais brasileiros por meio da Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024 (“**Resolução Conjunta 13**”) é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição com tributação favorecida (“**JTF**”).

Os cotistas INR não residentes em JTF são elegíveis à alíquota de 0% do IRF, desde que atendidos os requisitos previstos na Lei nº 11.312, de 27 de junho de 2006, conforme alterada (“**Lei nº11.312**”), como o enquadramento do Fundo como entidade de investimento nos termos da regulamentação expedida pelo CMN e cumprimento dos limites de diversificação e as regras de investimento constantes da regulamentação estabelecida pela CVM.

Desenquadramento para fins fiscais:

Em caso de inobservância dos requisitos mencionados acima, os rendimentos reconhecidos pelos cotistas, pessoas físicas ou jurídicas residentes no Brasil, poderão ser submetidos à tributação pelo IRF na fonte a alíquotas regressivas em função do prazo de suas aplicações, conforme segue: 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) para aplicações com prazo até 180 dias, 20% (vinte por cento) para aplicações de 181 até 360 dias, 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) para aplicações de 361 a 720 dias e 15% (quinze por cento) para aplicações com prazo superior a 720 dias.

Por fim, para os cotistas INR, não seria aplicável o benefício fiscal da alíquota zero mencionada anteriormente e os rendimentos auferidos na amortização ou no resgate das cotas, inclusive quando decorrentes da liquidação da Classe, e na alienação de Cotas ficam sujeitos, ao IRRF de 15%. No entanto, não podemos descartar o risco de entendimento diverso pela RFB.

Cobrança do IRF:

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas do Fundo.

II. IOF:

IOF/TVM:

O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor de resgates, alienações ou amortizações, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

	6.306/2007. Atualmente, o IOF/TVM limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.
IOF-Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pela Classe relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO 19 – DISPOSIÇÕES FINAIS

- 19.1** A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.
- 19.2** Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.
- 19.3** Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

Apêndice Subclasse

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE
DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 40.011.451/0001-49

APÊNDICE DA SUBCLASSE A

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

- 1.1. As Cotas Subclasse A, que poderão ser subscritas por investidores qualificados ou profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; e
- 1.2. Os direitos e obrigações das Cotas apenas diferenciar-se-ão no que tange ao pagamento da Global da Taxa de Performance, conforme previsto neste Regulamento, seu Anexo e Apêndices. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às Cotas, independentemente da Classe, serão idênticos.
- 1.3. A propriedade das Cotas nominativas e escriturais presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.

2. REMUNERAÇÃO

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	2% (dois por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido atribuído aos Cotistas da Subclasse A, respeitado o valor mínimo nos termos do Anexo I. Caso a Classe seja listada na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o Administrador, pela escrituração de Cotas, fará jus a uma remuneração adicional equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, a incidir sobre o Patrimônio Líquido atribuído aos Cotistas da Subclasse A.

3. TAXA DE PERFORMANCE

- 3.1. Sem prejuízo da parcela da Taxa Global, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão, o Gestor também fará jus a uma Taxa de Performance, calculada de acordo com o disposto abaixo:
 - 3.1.1. Até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do Capital Investido, corrigido pelo Benchmark desde a respectiva data de integralização, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas e/ou da dação em pagamento de quaisquer ativos da Classe, o Gestor não fará jus à Taxa de Performance.
 - 3.1.2. Após o pagamento ou distribuição aos Cotistas do valor do Capital Investido corrigido pelo Benchmark desde a respectiva data de integralização, quaisquer montantes adicionais pagos aos Cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas da Classe deverão observar a seguinte proporção:
 - 3.1.2.1. Para as Cotas Subclasse A:
 - I - 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de Cotas da Classe, conforme o caso; e
 - II - 20% (vinte por cento) serão pagos pela Classe diretamente ao Gestor a título de Taxa de Performance.
 - 3.1.3. Do Capital Investido que deverá ser corrigido pelo Benchmark, para efeito do pagamento da Taxa de Performance, deverão ser subtraídos os montantes distribuídos ou pagos aos Cotistas, que também serão corrigidos pelo Benchmark a partir da data de cada distribuição ou pagamento.

Apêndice Subclasse

**CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE
DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 40.011.451/0001-49**

- 3.1.4. A Taxa de Performance será calculada pelo método do passivo e provisionada a cada amortização de Cotas (ou em cada evento de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos da Classe aos Cotistas) e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao respectivo pagamento aos Cotistas.
- 3.1.5. Para fins deste Regulamento, “Benchmark” significa 100% (cem por cento) da variação de “Y”, acrescido de IPCA + 1,5% a.a. (um e meio por cento ao ano), capitalizado e calculado considerando 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, no período transcorrido entre a respectiva data de integralização das Cotas e a sua amortização ou outra forma de distribuição aos Cotistas.
- 3.1.6. Para fins do disposto no item acima, “Y” é calculado de acordo com a seguinte fórmula: média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice, de acordo com as taxas diárias divulgadas pela ANBIMA, em seu website no endereço <http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp>.

Apêndice Subclasse

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE
DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 40.011.451/0001-49

APÊNDICE DA SUBCLASSE B

CAPÍTULO I

2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

- 3.2.** As Cotas Classe B, que somente poderão ser subscritas por investidores qualificados ou profissionais, nos termos da regulamentação em vigor, que sejam (a) sócios do Gestor ou de Afiliadas do Gestor, (b) a SYN, ou (c) fundos de investimento que tenham como único(s) cotista(s) um (ou mais) sócio(s) do Gestor, de suas Afiliadas ou a SYN.
- 3.3.** Os direitos e obrigações das Cotas apenas diferenciar-se-ão no que tange ao pagamento da Global da Taxa de Performance, conforme previsto neste Regulamento, seu Anexo e Apêndices. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às Cotas, independentemente da Classe, serão idênticos
- 3.4.** A propriedade das Cotas nominativas e escriturais presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.

4. REMUNERAÇÃO

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	0,5% (meio por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido atribuído aos Cotistas da Subclasse B, respeitado o valor mínimo nos termos do Anexo I. Caso a Classe seja listada na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o Administrador, pela escrituração de Cotas, fará jus a uma remuneração adicional equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, a incidir sobre o Patrimônio Líquido atribuído aos Cotistas da Subclasse B.

5. TAXA DE PERFORMANCE

- 5.1.** Sem prejuízo da parcela da Taxa Global, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão, o Gestor também fará jus a uma Taxa de Performance, calculada de acordo com o disposto abaixo:
- 5.1.1.** Até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do Capital Investido, corrigido pelo Benchmark desde a respectiva data de integralização, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas e/ou da dação em pagamento de quaisquer ativos da Classe, o Gestor não fará jus à Taxa de Performance.
- 5.1.2.** Após o pagamento ou distribuição aos Cotistas do valor do Capital Investido corrigido pelo Benchmark desde a respectiva data de integralização, quaisquer montantes adicionais pagos aos Cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas da Classe deverão observar a seguinte proporção:
- 5.1.2.1.** Para as Cotas Subclasse B:
- 5.1.2.2.** I - 95% (noventa e cinco por cento) serão entregues aos Cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de Cotas da Classe, conforme o caso; e

Apêndice Subclasse

**CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE
DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 40.011.451/0001-49**

- 5.1.2.3. II - 5% (cinco por cento) serão pagos pela Classe diretamente ao Gestor a título de Taxa de Performance.
- 5.1.3. Do Capital Investido que deverá ser corrigido pelo Benchmark, para efeito do pagamento da Taxa de Performance, deverão ser subtraídos os montantes distribuídos ou pagos aos Cotistas, que também serão corrigidos pelo Benchmark a partir da data de cada distribuição ou pagamento.
- 5.1.4. A Taxa de Performance será calculada pelo método do passivo e provisionada a cada amortização de Cotas (ou em cada evento de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos da Classe aos Cotistas) e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao respectivo pagamento aos Cotistas.
- 5.1.5. Para fins deste Regulamento, “Benchmark” significa 100% (cem por cento) da variação de “Y”, acrescido de IPCA + 1,5% a.a. (um e meio por cento ao ano), capitalizado e calculado considerando 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, no período transcorrido entre a respectiva data de integralização das Cotas e a sua amortização ou outra forma de distribuição aos Cotistas.
- 5.1.6. Para fins do disposto no item acima, “Y” é calculado de acordo com a seguinte fórmula: média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice, de acordo com as taxas diárias divulgadas pela ANBIMA, em seu website no endereço <http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp>.

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

COMPLEMENTO I

GLOSSÁRIO APLICÁVEL AO FUNDO

<u>“Administrador”</u>	Significa o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 6º andar, inscrito no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23.
<u>“AFAC”</u>	Significa adiantamentos para futuro aumento de capital.
<u>“Afilhada”</u>	Significa qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, controle, seja controlada por, ou que esteja sob controle comum com, outra sociedade.
<u>“ANBIMA”</u>	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Ativos Alvo”</u>	Significa ações (incluindo ações preferenciais resgatáveis), debêntures simples, bônus de subscrição, cotas ou outros títulos e valores mobiliários, podendo ser conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Sociedades Alvo, bem como títulos e valores mobiliários representativos de participação de Sociedades Alvo que sejam sociedades limitadas.
<u>“Ativos Financeiros”</u>	Significa os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados os recursos do Fundo não aplicados nas Sociedades Investidas, nos termos deste Regulamento: (i) cotas de emissão de fundos classificados como “Renda Fixa”, regulados pela Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou Gestor, ou entidades a eles relacionadas, desde que adquiridos pelo Fundo para gestão de caixa e liquidez; (ii) títulos públicos federais, em operações finais e/ou compromissadas; (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central, observado ainda que a Assembleia Geral, poderá aprovar novos ativos financeiros a serem investidos pelo Fundo, conforme o caso; (iv) outros ativos permitidos ao investimento pelos FIPs, nos termos da regulamentação aplicável.
<u>“B3”</u>	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>“Banco Central”</u>	Significa o Banco Central do Brasil.
<u>“BR GAAP”</u>	Significa princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e contempla todo o arcabouço normativo, legal e principiológico que rege a ciência contábil no Brasil.
<u>“Capital Autorizado”</u>	Significa o valor total de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais para emissão de novas Cotas independente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 37º Adicionalmente, o Gestor, também a seu exclusivo critério, poderá reduzir o limite do Capital Autorizado, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.
<u>“Capital Comprometido”</u>	Significa o montante total subscrito que os Cotistas se comprometeram a integralizar quando da assinatura do boletim de subscrição e do Compromisso de Investimento.

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

<u>“Capital Investido”</u>	Significa o montante do Capital Comprometido que os Cotistas tenham efetivamente integralizado no Fundo em determinada data.
<u>“CCBC”</u>	Significa a Câmara de Comércio Brasil-Canadá.
<u>“Chamada de Capital”</u>	Significa cada aviso entregue aos Cotistas de tempos em tempos pelo Administrador, conforme instruído pelo Gestor, o qual informará o momento e o valor das integralizações de Cotas que deverão ser feitas pelos Cotistas, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos no Fundo para: (i) a realização de investimentos em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) o pagamento de despesas e encargos do Fundo, durante todo o Prazo de Duração
<u>“CNPJ”</u>	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Código Civil”</u>	Significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>“Compromisso de Investimento”</u>	Significa cada “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas e Outras Avenças”, que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista
<u>“Conta do Fundo”</u>	Significa a conta corrente, aberta pelo Custodiante e de titularidade do Fundo, a qual receberá os recursos financeiros em moeda corrente nacional.
<u>“Cotas”</u>	Significa as Cotas representativas do patrimônio do Fundo, independentemente da Classe.
<u>“Cotas Classe A”</u>	Significa as Cotas da Classe A de emissão do Fundo, que poderão ser subscritas por investidores qualificados ou profissionais, nos termos da regulamentação em vigor.
<u>“Cotas Classe B”</u>	Significa as Cotas da Classe B de emissão do Fundo, que somente poderão ser subscritas por investidores qualificados ou profissionais, nos termos da regulamentação em vigor, que sejam (a) sócios do Gestor ou de Afiliadas do Gestor, (b) a SYN, ou (c) fundos de investimento que tenham como único(s) cotista(s) um (ou mais) sócio(s) do Gestor, de suas Afiliadas ou a SYN.
<u>“Cotista Inadimplente”</u>	Significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento, no respectivo Compromisso de Investimento ou do boletim de subscrição de Cotas, observado o disposto no Artigo 40º deste Regulamento.
<u>“Cotistas”</u>	Significa os condôminos do Fundo, titulares das Cotas representativas do patrimônio do Fundo

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

<u>“Cotistas Classe A”</u>	Significa os condôminos do Fundo, que sejam detentores de Cotas Classe A.
<u>“Cotistas Classe B”</u>	Significa os condôminos do Fundo, que sejam detentores de Cotas Classe B.
<u>“Custodiante”</u>	Significa o BANCO BTG PACTUAL S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º e 6º andares, inscrito no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0001-45.
<u>“CVM”</u>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Primeira Integralização”</u>	Significa a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Oferta, a ser confirmada pelo Administrador aos Cotistas do Fundo.
<u>“Dia Útil”</u>	Significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo e (ii) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
<u>“Disputa”</u>	Significa toda e qualquer disputa oriunda ou relacionada ao Regulamento, inclusive quanto a sua existência, validade, eficácia, interpretação, execução e/ou extinção envolvendo quaisquer dos Cotistas e quaisquer prestadores de serviços do Fundo, inclusive seus sucessores a qualquer título.
<u>“Empresa de Auditoria”</u>	Significa uma empresa de auditoria independente registrada na CVM.
<u>“Encargos”</u>	Significam os encargos descritos no Artigo 50º deste Regulamento.
<u>“FIP”</u>	Significa qualquer fundo de investimento em participação, constituído nos termos do Anexo IV da Resolução CVM 175.
<u>“Fundo”</u>	Significa o FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA , inscrito no CNPJ sob o n.º 40.011.451/0001-49.
<u>“Gestor”</u>	Significa a SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/000107, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 21º Andar, CEP 04.538132, Itaim Bibi, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.005, publicado no Diário Oficial em 27 de julho de 2022

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

“ <u>IBGE</u> ”	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Instrução CVM 400/03</u> ”	Significa a Instrução n.º 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, revogada pela Resolução CVM 160.
“ <u>Instrução CVM 579/16</u> ”	Significa a Instrução n.º 579, emitida pela CVM em 30 de agosto de 2016.
“Investidores Profissionais”	Tem o significado previsto, conforme o caso, nos Artigo 11 da Resolução CVM n.º 30/21.
“Investidores Qualificados”	Tem o significado previsto, conforme o caso, nos Artigo 12 da Resolução CVM n.º 30/21.
“ <u>IMA-B</u> ”	Significa o Índice de Mercado ANBIMA: IMA-B, divulgado diariamente pela ANBIMA.
“ <u>IPCA</u> ”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado mensalmente pelo IBGE.
“Justa Causa”	Significa (i) culpa grave, dolo, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada); (ii) comprovada violação material de quaisquer de suas obrigações, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme reconhecida em decisão proferida pelo Colegiado da CVM; (iii) suspensão ou cancelamento pela CVM do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Resolução CVM n.º 21/21; (iv) exclusivamente relacionada à destinação da Administradora suspensão ou cancelamento pela CVM do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Resolução CVM n.º 21/21; (v) prática de crime contra o sistema financeiro ou contra o mercado de capitais, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, confirmadas em decisão de mérito em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada); (vi) prática de infrações graves no mercado de capitais, conforme definido nas normas específicas da CVM, conforme reconhecida em decisão proferida pelo Colegiado da CVM; e/ou (vii) prática de atividades ilícitas no mercado financeiro ou de capitais que restrinja ou impeça, temporária ou permanentemente, a atuação nos mercados financeiro e/ou de capitais, confirmada por decisão judicial irreversível contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos.
“Lei Anticorrupção Brasileira”	Significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada.
“ <u>Lei das S.A.</u> ”	Significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei de Arbitragem”	Significa a Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

“MDA”	Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3.
“Patrimônio Líquido”	Significa o patrimônio líquido do Fundo, o qual deverá ser constituído por meio da soma (i) do disponível, (ii) do valor da carteira; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades e a rentabilidade auferida no período.
“Política de Investimentos”	Significa a política de investimentos do Fundo, conforme disposta neste Regulamento, em especial, mas não se limitando a Seção III deste Regulamento.
“Prazo de Duração”	É o prazo de duração do Fundo, o qual, para fins de esclarecimento, é indeterminado.
“Primeira Oferta”	Significa a primeira oferta pública de Cotas do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme as condições estabelecidas no Artigo 37º do Regulamento e no respectivo instrumento de aprovação da emissão.
“Regulamento de Arbitragem”	Significa o Regulamento do Centro de Arbitragem e Mediação da CCBC, em sua versão em vigor.
“Regulamento”	Significa o regulamento do Fundo.
“Resolução CVM n.º 21/21”	Significa a Resolução n.º 21 emitida pela CVM em 25 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM n.º 30/21”	Significa a Resolução n.º 30 emitida pela CVM em 11 de maio de 2021.
“Requisitos Mínimos Equipe-Chave”	Significam os requisitos mínimos que eventuais profissionais que compõe a equipe chave de gestão deverão cumprir, a saber: (i) graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente, no Brasil ou no exterior; (ii) possuir experiência em operações financeiras e de mercado de capitais, seja na área de, gestão de recursos de terceiros, ou de operações de crédito, aquisição, gestão e desinvestimento de ativos, com conhecimento e atuação no mínimo de 5 (cinco) anos nessas áreas; (iii) não ter tido imposta contra si sanção restritiva de direito nos termos do Artigo 20 do Decreto n.º 6.514, de 22 de julho de 2008, conforme alterado; e (iv) não ter sofrido condenação por prática que importe discriminação de qualquer tipo, trabalho infantil ou escravo, crime ambiental ou assédio moral ou sexual.
“SELIC”	Significa o Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“Sociedades Alvo”	Significa as sociedades por ações, de capital aberto ou fechado, ou sociedades limitadas, que atuem no setor imobiliário desenvolvendo empreendimentos para renda ou para venda.

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Suplemento”	Significa o suplemento das Cotas, conforme modelo previsto no Anexo III deste Regulamento, o qual, após a Primeira Oferta, deverá ser preenchido com as condições e características da respectiva emissão de cotas.
“ <u>SYN</u> ”	Significa a CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES , companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.801.621/0001-86.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	Significa a taxa de administração total devida pelos serviços de administração fiduciária, gestão, custódia, controladoria e escrituração das Cotas, nos termos do Artigo 23º deste Regulamento.
“ <u>Taxa de Administração Fiduciária</u> ”	A remuneração do Administrador, estabelecida neste Regulamento, pelos serviços de administração fiduciária, controladoria e escrituração das Cotas, nos termos do Artigo 23º, parágrafo primeiro, deste Regulamento.
“ <u>Taxa de Gestão</u> ”	A remuneração do Gestor, estabelecida no contrato de gestão celebrado com o Fundo, que será descontada da Taxa de Administração e paga diretamente ao Gestor, nos termos do Artigo 23º, parágrafo segundo, deste Regulamento.
“ <u>Termo de Adesão</u> ”	Significa o termo que o investidor deverá assinar ao aderir ao Fundo, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas.
“ <u>Tribunal Arbitral</u> ”	Significa o tribunal arbitral disposto no regulamento.

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

COMPLEMENTO II

FATORES DE RISCO APLICÁVEIS À CLASSE ÚNICA

Capítulo I. Risco de Mercado

1) Fatores macroeconômicos relevantes.

Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como resultar na inabilidade ou impossibilidade de alienação dos Ativos Alvo do Fundo e/ou redução nos dividendos distribuídos ao Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador e o Gestor, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, a inabilidade ou impossibilidade de alienação dos Ativos Alvo do Fundo e/ou redução nos dividendos distribuídos ao Fundo ou, ainda, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar o Fundo, as Sociedades Alvo e os Cotistas de forma negativa. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Além disso, o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades das Sociedades Alvo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Capítulo II. Outros Riscos

2) Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderá ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores no mercado brasileiro, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, a aplicação de leis vigentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

3) Limitação de Responsabilidade dos Cotistas.

A Lei nº 13.874/2019 alterou o Código Civil e estabeleceu que o regulamento do fundo de investimento poderá estabelecer a limitação de responsabilidade de cada cotista ao valor de suas cotas, observado o disposto na regulamentação superveniente da CVM. No entanto, até a data deste Regulamento, a CVM não emanou norma regulamentadora acerca de tal matéria, de forma que de forma que (a) não é possível garantir que a limitação

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

de responsabilidade dos Cotistas ao valor de suas Cotas será aplicável para este Fundo, ou que o texto atual do

Regulamento estará em consonância com o da regulamentação superveniente da CVM, e (b) a CVM poderá estabelecer, para tal fim, condições específicas adicionais, que poderão ou não ser atendidas pelo Fundo. A CVM e o poder judiciário ainda não se manifestaram sobre a interpretação da responsabilidade limitada dos Cotistas na pendência da referida regulamentação, e não há jurisprudência administrativa ou judicial a respeito da extensão da limitação da responsabilidade dos Cotistas, tampouco do procedimento de insolvência aplicável a fundos de investimentos. O Código Civil Brasileiro também passou a estabelecer que os fundos de investimento cujo Regulamento estabeleça a responsabilidade limitada de seus cotistas ao valor de suas cotas estarão sujeitos ao regime da insolvência previsto no Código Civil Brasileiro. Nessa hipótese, em caso de insuficiência do Patrimônio Líquido do Fundo, sua insolvência poderá ser requerida (a) por qualquer dos credores; (b) por decisão da assembleia geral; e (c) conforme determinado pela CVM.

4) Riscos de alterações da legislação tributária.

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento nas Cotas do Fundo disposta na Lei 11.312/06 e demais normas tributárias aplicáveis. Essas alterações incluem (i) a eventual extinção dos benefícios fiscais estabelecidos aplicáveis aos investimentos nas Cotas, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis modificações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) a criação de novos tributos, (iv) bem como mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas medidas não podem ser previstos, mas poderão sujeitar as Sociedades Alvo, os Ativos Financeiros, o Fundo e/ou os Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

5) Padrões das demonstrações contábeis.

As demonstrações financeiras do Fundo serão elaboradas em consonância com os padrões contábeis vigentes no Brasil, enquanto eventuais Cotistas não-residentes no Brasil deverão, eventualmente, preparar suas respectivas demonstrações financeiras de acordo com os padrões contábeis vigentes em suas respectivas jurisdições. Dessa forma, o padrão das informações financeiras do Fundo poderá divergir, de maneira significativa ou não das informações financeiras a serem elaboradas por tais Cotistas não-residentes.

6) Morosidade da justiça brasileira.

O Fundo e as Sociedades Alvo poderão ser partes em demandas judiciais, tanto no polo ativo como no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e/ou as Sociedades Alvo obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais. Tais fatos poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios das Sociedades Alvo e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

7) Arbitragem.

O Regulamento do Fundo prevê a arbitragem como meio de solução de disputas. O envolvimento do Fundo em um eventual procedimento arbitral pode gerar impactos significativos ao Patrimônio Líquido do Fundo, implicando em custos que podem impactar o resultado do Fundo. Adicionalmente, o custo de uma arbitragem pode ser comparativamente maior do que o custo relacionado a um processo judicial. No mesmo sentido, uma Sociedade Alvo em que o Fundo invista pode ter seu resultado impactado por um procedimento arbitral, consequentemente podendo afetar os resultados do Fundo.

8) Risco da pandemia de COVID-19

Em decorrência da atual pandemia do COVID-19 (coronavírus), conforme decretada pela Organização Mundial da Saúde – OMS em 11 de março de 2020, observou-se a determinação por governos estrangeiros e locais de medidas restritivas, especialmente relacionadas ao fluxo de pessoas, visando diminuir a disseminação do

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

COVID-19. Surtos como este podem resultar em restrições de mobilidade interna e internacional, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Neste momento, não é possível determinar qual será o impacto final de tais medidas restritivas e do próprio COVID-19 nas economias globais e locais. No entanto, os impactos negativos observados até o momento contribuíram para a volatilidade e um severo declínio em praticamente todos os mercados financeiros. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações das Sociedades Alvo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Assim, o cenário econômico atual traz circunstâncias de completa imprevisibilidade para a realização de operações nos mercados financeiro e de capitais, especialmente no que tange à distribuição de valores mobiliários. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito de eventuais ofertas de Cotas pelo Fundo.

Capítulo III. Riscos Relacionados ao Fundo

9) Riscos de cancelamento da Primeira Oferta ou de colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo.

Na eventualidade de o montante mínimo da Primeira Oferta definido no Artigo 37º do Regulamento não ser colocado, a Primeira Oferta será cancelada, sendo todas as intenções de investimento automaticamente canceladas e o Fundo liquidado. Na eventualidade de o montante mínimo definido no Artigo 37º do Regulamento ser colocado no âmbito da Primeira Oferta, a Primeira Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

10) Possibilidade de Reinvestimento.

Os recursos obtidos pelo Fundo em decorrência de desinvestimentos, durante o período de investimento previsto no Artigo 12º deste Regulamento, poderão, a critério do Gestor, ser reinvestidos em Ativos Alvo de Sociedades Alvo, nos termos deste Regulamento. Nesse sentido, as características do Fundo limitam a liquidez do investimento pelos Cotistas, uma vez que: (i) o Fundo poderá reinvestir os recursos recebidos em decorrência de desinvestimentos durante o período de investimento, deixando, assim, de amortizar as Cotas e distribuir rendimentos aos Cotistas; e (ii) as Cotas apenas serão resgatadas quando do término do Prazo de Duração ou em caso de liquidação antecipada do Fundo, conforme os termos e condições deste Regulamento.

11) Risco de não realização de investimentos.

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização dos mesmos.

Nesse caso, eventual aporte feito pelo Cotista será devolvido, que poderá perder oportunidades de investimento e/ou não receber o retorno esperado.

12) Risco de concentração da carteira do Fundo.

A carteira do Fundo poderá estar concentrada em Ativos Alvo de emissão de uma única Sociedade Alvo, tornando os riscos dos investimentos diretamente relacionados à solvência da Sociedade Alvo. A eventual concentração de investimentos em determinada Sociedade Alvo ou em Ativos Financeiros emitidos por uma mesma entidade pode aumentar a exposição do Fundo e consequentemente, aumentar os riscos de crédito e liquidez.

13) Propriedade de Cotas versus propriedade de Ativos Alvo e Ativos Financeiros.

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIELABRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

A propriedade das Cotas não confere aos seus titulares a propriedade direta sobre os Ativos Alvo ou sobre fração ideal específica dos Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

14) Inexistência de garantia de eliminação de riscos.

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. Não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, de suas respectivas afiliadas, e de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito.

15) Risco de Patrimnio Líquido negativo.

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo em caso de Patrimnio Líquido negativo, inclusive em decorrência do passivo contingencial das companhias investidas que possam vir a afetar o Patrimnio Líquido do Fundo em virtude de obrigações assumidas pelo Fundo ou de sua condição de acionista.

16) Risco de Governança.

Caso o Fundo venha a emitir novas Cotas ou caso seja criada nova classe de Cotas, os novos Cotistas podem modificar a relação de poderes para alteração do Regulamento mediante deliberação em Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo de forma contrária ao interesse de parte dos Cotistas.

17) Desempenho passado.

Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e/ou o Gestor tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo.

18) Inexistência de garantia de rentabilidade.

O Fundo não possui garantia de rentabilidade mínima aos Cotistas, seja pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou qualquer outra garantia. Caso os rendimentos decorrentes dos Ativos Alvo emitidos pelas Sociedades Alvo não constituam patrimnio suficiente para a valorização das Cotas, a rentabilidade dos Cotistas será inferior a qualquer meta eventualmente indicada pelo Gestor. Assim, não há garantias de retorno efetivo do investimento nas Cotas do Fundo.

19) Risco Decorrente de Operações nos Mercados de Derivativos.

A utilização de instrumentos de derivativos pelo Fundo pode aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os efeitos desejados e/ou provocar significativas perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

20) Possibilidade de endividamento pelo Fundo.

O Fundo poderá contrair ou efetuar empréstimos na forma deste Regulamento, de modo que o Patrimnio Líquido do Fundo poderá ser afetado em decorrência da obtenção de tais empréstimos.

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

21) Demais Riscos.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, se materializados, poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Capítulo IV. Riscos relacionados às Sociedades Alvo

22) Riscos relacionados às Sociedades Alvo.

A carteira do Fundo estará concentrada em Ativos Alvo de emissão das Sociedades Alvo. Não há garantias de: (i) bom desempenho de quaisquer das Sociedades Alvo; (ii) solvência das Sociedades Alvo; (iii) continuidade das atividades das Sociedades Alvo; (iv) liquidez para a alienação dos Ativos Alvo das Sociedades Alvo; e (v) valor esperado na alienação dos Ativos Alvo das Sociedades Alvo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor das Cotas. Os pagamentos relativos aos títulos e/ou Ativos Alvo de emissão das Sociedades Alvo, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Sociedade Alvo, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Não há garantia quanto ao desempenho do segmento econômico de atuação de cada Sociedade Alvo e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Sociedades Alvo acompanhe pari passu o desempenho médio de seu respectivo segmento. Adicionalmente, ainda que o desempenho das Sociedades Alvo acompanhe o desempenho das demais empresas de seu respectivo segmento, não há garantia de que o Fundo e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio das Sociedades Alvo, ou como adquirente ou alienante de Ativos Alvo de emissão de tais Sociedades Alvo, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais e/ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira do Fundo. Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em companhias fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas neste Regulamento, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (a) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Sociedade Alvo e (b) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e as Cotas.

23) Risco de crédito de debêntures da carteira do Fundo.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo (incluindo, sem limitação, debêntures de emissão das Sociedades Alvo) estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos aos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. As escrituras de emissão de debêntures de Sociedades Alvo poderão, ainda, prever o pagamento de prêmio baseado na variação da receita ou do lucro da Sociedade Alvo emissora. Nessa hipótese, caso a respectiva Sociedade Alvo emissora apresente receita ou lucro insuficiente, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada. Dessa forma, caso o Fundo não consiga alienar tais debêntures no mercado secundário, é possível que o Fundo não receba rendimentos suficientes para atingir eventual rentabilidade indicada pelo Gestor. Ademais, em caso de falência de qualquer Sociedade Alvo, a liquidação de debêntures estará sujeita ao pagamento, pela respectiva Sociedade Alvo, de determinados créditos que possuem

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

classificação mais privilegiada, nos termos da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (notadamente, no caso de debêntures quirográficas, créditos trabalhistas, créditos garantidos por garantia real, créditos tributários e créditos com privilégios especiais e gerais).

24) Risco de responsabilização por passivos da Sociedade Alvo.

Nos termos da regulamentação, o Fundo deverá participar do processo de tomada de decisões estratégicas das Sociedades Alvo. Tal participação, em razão da responsabilidade a ela inerente, pode sujeitar o Fundo a reivindicações a que ele não estaria sujeito se fosse apenas um investidor passivo. Por exemplo, caso uma Sociedade Alvo tenha sua falência decretada ou sua personalidade jurídica desconsiderada, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, resultando em prejuízo aos Cotistas. Além disso, há casos em que o Poder Judiciário, notadamente a Justiça do Trabalho, atribui aos acionistas a responsabilidade por passivos de uma companhia independentemente da caracterização dos requisitos necessários para tanto, conforme estabelecidos na legislação brasileira, e independentemente da participação de cada acionista no capital social e/ou na administração da companhia. Em tais hipóteses, não há garantia de que o Fundo terá êxito na defesa de seus interesses, podendo haver prejuízos para o Fundo e seus Cotistas.

Além disso, caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista, inclusive débitos de IPTU, nos quais os proprietários anteriores dos imóveis adquiridos pelas Sociedades Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados venham a ser desfavoráveis, é possível que as decisões contrárias alcancem valores substanciais, podendo, até mesmo, impedir a continuidade da operação de tais ativos, afetando adversamente as atividades, resultados operacionais e patrimônio das Sociedades Alvo em questão, impactando a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em processos judiciais ou administrativos, a perda de tais processos poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e das Sociedades Alvo.

25) Riscos relacionados a reclamação de terceiros.

No âmbito de suas atividades, as Sociedades Alvo e, eventualmente, o próprio Fundo poderão responder a processos administrativos ou judiciais movidos por terceiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

26) Risco de diluição.

Caso o Fundo venha a ser acionista de qualquer Sociedade Alvo, o Fundo poderá não exercer o direito de preferência que lhe cabe nos termos da Lei das S.A., em quaisquer aumentos de capital que venham a ser realizados pelas Sociedades Alvo. Dessa maneira, caso sejam aprovados quaisquer aumentos de capital das Sociedades Alvo no futuro e o Fundo não participe de tais aumentos de capital por qualquer razão, o Fundo poderá ter sua participação no capital das Sociedades Alvo diluída.

27) Risco de aprovações.

Investimentos do Fundo em Sociedades Alvo poderão estar sujeitos à aprovação por parte de autoridades regulatórias aplicáveis. Não há garantia de que qualquer autorização nesse sentido será obtida ou qualquer previsão com relação ao prazo para sua obtenção, o que poderá prejudicar as atividades do Fundo.

28) As Sociedades Alvo estão sujeitas à Lei Anticorrupção Brasileira.

As Sociedades Alvo estão sujeitas à legislação anticorrupção brasileira, que possui sanções severas e pode fundamentar investigações e processos diversos, nos âmbitos administrativo, cível e criminal, contra pessoas físicas e jurídicas, a depender do caso. Além de outras leis já existentes e aplicáveis a atos de corrupção, a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, entrou em vigor em 29 de janeiro de 2014, instituindo a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de determinados atos lesivos contra a

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que, caso ocorram os atos ilícitos previstos por essa lei, no interesse ou benefício das Sociedades Alvo, essas pessoas jurídicas podem ser responsabilizadas independentemente de culpa ou dolo, ainda que tais atos tenham sido realizados sem a autorização ou conhecimento de seus gestores.

29) Risco de Coinvestimento – participação minoritária nas Sociedades Alvo

O Fundo poderá coinvestir com outros fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por Afiliadas do Administrador e/ou do Gestor, os quais poderão ter participações maiores que as do Fundo nas Sociedades Alvo, e em decorrência, maior participação no processo de governança dessas Sociedades Alvo. Nesses casos, o Fundo, na posição de acionista minoritário, estará sujeito significativamente aos atos de governança dos membros da gestão, conselho de administração e/ou comitês de governança não indicados pelo Fundo, e cujos interesses podem, por vezes, estar em conflito com os interesses do Fundo. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles do Fundo, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento. Não há garantia de que direitos usualmente oferecidos a acionistas minoritários estarão disponíveis para o Fundo com relação a qualquer investimento, ou que tais direitos irão proporcionar proteção suficiente dos interesses do Fundo.

30) Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por determinados Cotistas.

O Fundo poderá, na forma prevista neste Regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, coinvestir nas Sociedades Alvo com Cotistas e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pelo Administrador e/ou do Gestor. Em caso de coinvestimentos com Cotistas, não há qualquer obrigação de o Gestor apresentar a oportunidade a todos os Cotistas e nem de aceitar a participação de mais de um interessado. Não há qualquer garantia de participação em coinvestimento pelos Cotistas e o Gestor poderá ter discricionariedade de escolher aquele que entender mais adequado. Não há como garantir que a escolha se mostrará acertada e nem que não haverá conflitos potenciais ou efetivos no futuro em razão de tais escolhas.

Capítulo V. Riscos de Liquidez

31) Liquidez reduzida dos Ativos Alvo.

As aplicações do Fundo em Ativos Alvo apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que poderá não existir mercado secundário com liquidez para tais Ativos Alvo. Caso o Fundo precise vender os Ativos Alvo emitidos pelas Sociedades Alvo, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital, parcial ou total, investido pelos Cotistas.

32) Riscos relacionados à amortização/resgate de Cotas.

O Fundo está exposto a determinados riscos inerentes aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira e aos mercados em que os mesmos são negociados, incluindo a eventualidade de o Gestor não conseguir alienar os respectivos ativos quando tiver interesse para fins de realização do pagamento de amortização ou resgate de Cotas ou qualquer outra forma de distribuição de resultados do Fundo. Nas hipóteses em que as Cotas sejam amortizadas ou resgatadas mediante a entrega de Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros eventualmente recebidos do Fundo. Ainda, o Gestor poderá decidir reinvestir os valores decorrentes de alienação dos Ativos Alvo, não realizando a amortização ou resgate das Cotas.

33) Risco de restrições à negociação.

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Determinados ativos componentes da carteira do Fundo, inclusive títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação por parte das bolsas de valores e mercadorias e futuros ou de órgãos reguladores. Essas restrições podem ser relativas ao volume das operações, à participação no volume de negócios e às oscilações máximas de preços, entre outras. Em situações em que tais restrições estiverem sendo praticadas, as condições de movimentação dos ativos da carteira e precificação dos ativos poderão ser prejudicadas. Ademais, os Ativos Alvo das Sociedades Alvo poderão estar sujeitos a restrições à negociação estabelecidas nos acordos, contratos e demais documentos a eles aplicáveis ou a eles relativos.

34) Liquidez reduzida das Cotas.

A inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações no mercado secundário envolvendo cotas de fundos fechados indica que as Cotas do Fundo poderão apresentar baixa liquidez para negociação. Tendo em vista a natureza de fundo fechado, não será permitido ao Cotista solicitar o resgate de suas Cotas, exceto no caso de liquidação do Fundo. A baixa liquidez das Cotas poderá apresentar dificuldades quando de sua negociação pelos Cotistas. Além disso, os Cotistas somente poderão negociar as Cotas com investidores que atendam à qualificação prevista no Artigo 1º, Parágrafo Terceiro do Regulamento, o que pode dificultar a venda das Cotas ou ocasionar a obtenção de um preço de venda que cause perda de patrimônio ao Cotista. Não há qualquer garantia do Administrador, do Gestor ou do Custodiante em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário ou ao preço obtido por elas, ou mesmo garantia de saída ao Cotista.

35) Risco de sobra de Cotas ofertadas no caso de uma alienação voluntária

O Regulamento prevê o direito de preferência dos demais Cotistas e, caso estes não o exerçam integralmente, do Gestor ou suas Afiliadas, para adquirir Cotas no caso de uma alienação voluntária de Cotas do Fundo. É possível que apenas parte das Cotas ofertadas venham a ser adquiridas pelos demais Cotistas, pelo Gestor ou por suas Afiliadas, em decorrência do exercício dos seus direitos de preferência, de forma que o Cotista alienante pode remanescer com parte das Cotas que pretendia alienar. Assim, não é possível assegurar que (i) o Cotista conseguirá alienar todas as Cotas em determinada transação e/ou (ii) haverá terceiros interessados na aquisição de eventuais Cotas remanescentes após o exercício do direito de preferência. Desta forma, o Cotista alienante poderá não ser capaz de alienar todas as Cotas que gostaria.

36) Risco decorrente da precificação dos Ativos Financeiros e risco de mercado.

A precificação dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários, instrumentos derivativos e demais operações, estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de Ativos Financeiros, tais como os de marcação a mercado (mark-to-market) poderão ocasionar variações nos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo resultar em redução no valor das Cotas do Fundo. Ainda, há risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo, em razão de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

Capítulo VI. Riscos relacionados ao setor imobiliário

37) Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização de bens imóveis pelo Poder Público.

Os imóveis detidos pelas Sociedades Alvo integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará de maneira adequada os valores investidos ou os lucros cessantes pelo período em que durar a requisição. Dessa forma, caso o(s)

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

imóvel(is) detidos pelas Sociedades Alvo seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados.

38) Risco de sinistro.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis de propriedade das Sociedades Alvo, os recursos obtidos pela cobertura de eventual seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

39) Risco de engenharia e construção.

No desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários detidos pelas Sociedades Alvo questões técnicas e ligadas à construção dos imóveis não previstas inicialmente podem acarretar custos adicionais e/ou atraso no prazo de conclusão, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos.

40) Risco de deterioração das condições físicas dos imóveis.

Os imóveis estão sujeitos à desvalorização tendo em vista fatores como a deterioração do bem decorrente do tempo, do mau uso pelo locatário ou arrendatário ou outras situações não cobertas pelos seguros contratados.

41) Risco de alterações nas leis de zoneamento dos municípios onde as Sociedades Alvo exercem suas atividades.

As leis de zoneamento, que regulam a forma da ocupação do território urbano, estão sujeitas a alterações promovidas pelo Poder Legislativo municipal. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político dos municípios nos quais os imóveis são localizados, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos, modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento e/ou suas expansões. Caso tais situações ocorram em municípios nos quais as Sociedades Alvo estejam desenvolvendo empreendimentos imobiliários, as atividades e os resultados das Sociedades Alvo e do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

42) Riscos ambientais.

O Fundo está sujeito a todo e qualquer evento ou medidas que, direta ou indiretamente, resulte em impacto ao meio ambiente e/ou ao projetos das Sociedades Alvo, inclusive e sem limitação: (i) proibições, atrasos e interrupções; (ii) não atendimento das exigências ambientais; (iii) multas simples, multas diárias, embargos de obra e/ou suspensão das atividades; (iv) suspensão, encerramento e proibição de contratação com o Poder Público; (v) surgimento de exigências ambientais adicionais não previstas inicialmente; (vi) falhas no levantamento da fauna e da flora; (vii) falhas no plano de execução ambiental; (viii) revisão ou reelaboração dos estudos ambientais; e/ou (ix) reparação e indenização por quaisquer danos causados ao meio ambiente e a terceiros. Tais eventos ou medidas podem causar prejuízos ao Fundo. Ainda que os imóveis que irão compor as Sociedades Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como, por exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Questões ambientais podem ainda atrasar o cronograma esperado para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários detidos pelas Sociedades Alvo.

43) Riscos de inadimplência.

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

As Sociedades Alvo poderão, após uma criteriosa análise de crédito, alienar suas unidades a compradores. No entanto, não há garantia de que os compradores das unidades honrarão seus compromissos. Nesse caso, a rentabilidade do investimento no Fundo poderá ser prejudicada.

44) Riscos relativos às operações de aquisição de imóveis.

Quaisquer contingências não identificadas ou não identificáveis por meio de auditoria legal do imóvel, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada, ou, ainda, eventos que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos imóveis das Sociedades Alvo, podem ter um impacto negativo para o Fundo e os Cotistas. Contingências não identificadas com relação às Sociedades Alvo ou aos imóveis adquiridos podem incluir, por exemplo: passivos ambientais não revelados; reclamações de inquilinos, vendedores ou outras pessoas relacionadas com os antigos proprietários dos imóveis; passivos incorridos no curso normal dos negócios; e pedidos de indenização por sócios, administradores, conselheiros, diretores. Tais impactos podem prejudicar a escritura de aquisição do imóvel pelas Sociedades Alvo e gerar perda ou restrição de uso do imóvel pelas Sociedades Alvo. Nesse sentido, os imóveis que irão compor o patrimônio das Sociedades Alvo, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome das Sociedades Alvo, podem ser onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, prejudicando a transmissão da propriedade dos imóveis para as Sociedades Alvo. Ademais, imóveis com contingências não identificadas podem ser adquiridos pelas Sociedades Alvo. Caso a solução prevista para a contingência seja mais custosa do que o valor previsto, pode haver uma redução ou negativação do fluxo da operação pela Sociedade Alvo e, consequentemente, para o Fundo. Além disso, caso a correção da contingência identificada não seja possível, isto poderá resultar na perda do imóvel pela Sociedade Alvo, causando a perda do investimento e da receita com relação ao referido imóvel. Como resultado do exposto, a rentabilidade do Fundo e os resultados das operações podem ser materialmente e adversamente afetados, e o objetivo do Fundo pode não ser alcançado. De uma forma geral, os riscos acima reportados podem afetar tanto a capacidade de aquisição de parte ou da totalidade de cada uma das Sociedades Alvo ou impactar nos resultados e operações das Sociedades Alvo e, indiretamente, do Fundo.

45) Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, Sociedades Alvo que detenham imóveis que ainda não tenham obtido ou não tenham renovado todas as licenças aplicáveis, tais como o Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros. A demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. A não obtenção, atrasos, inclusive em decorrência dos impactos da pandemia da COVID-19, a suspensão, a revogação ou a não renovação de tais licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, pode resultar, de acordo com o rigor da autoridade fiscalizadora, na aplicação de sucessivas multas e, conforme o caso, no fechamento dos estabelecimentos irregulares, com interrupção das atividades.

46) Risco de vacância.

A vacância de unidades imobiliárias destinadas à locação implicará na redução da receita das Sociedades Alvo e consequentemente do Fundo. Uma vez vaga a unidade imobiliária, referida unidade poderá ser locada por valor inferior ao anteriormente realizado. Além disso, as unidades imobiliárias poderão permanecer vagas por período indeterminado, caso inexistam interessados em sua ocupação imediata, gerando custos de manutenção, como taxas de condomínio e impostos.

47) Riscos de despesas extraordinárias

As Sociedades Alvo, na qualidade de proprietárias dos imóveis, estarão eventualmente sujeitas aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e previdenciárias, bem

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras. Caso tais Sociedades Alvo não tenham recursos para fazer frente a tais pagamentos, o Fundo pode verse obrigado a realizar aportes adicionais nas referidas sociedades, o que poderá comprometer a rentabilidade do Fundo.

48) Risco de aumento da oferta de imóveis

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos ou industriais próximos aos imóveis detidos pelas Sociedades Alvo poderá dificultar a capacidade das Sociedades Alvo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam imóveis das Sociedades Alvo poderão impactar adversamente a capacidade de as Sociedades Alvo locarem e renovarem a locação de espaços em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita das Sociedades Alvo ou aumento de suas despesas, por exemplo em função do aumento das taxas de vacância dos imóveis. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários das Sociedades Alvo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão demandar investimentos adicionais do Fundo nas Sociedades Alvo, comprometendo a distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas.

49) Risco de insucesso comercial.

As Sociedades Alvo podem não conseguir alienar o produto imobiliário conforme as previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros. Nesses casos, o investimento na Sociedade Alvo poderá causar retornos deficientes no investimento, uma vez que a Sociedade Alvo poderá alienar unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados.

50) Risco de desvalorização das regiões onde se localizam os imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis das Sociedades Alvo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido. Caso as regiões onde estejam localizados os imóveis sofram desvalorização, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser negativamente afetados.

51) Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação das Sociedades Alvo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores desses ativos, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. As Sociedades Alvo poderão não ter sucesso na locação ou arrendamento já existentes no mesmo valor atualmente contratado. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos seus imóveis (os quais são atribuídos aos locatários ou arrendatários, conforme o caso) poderão ter impacto negativo relevante sobre a Sociedade Alvo e comprometer a rentabilidade do Fundo.

52) Risco de desligamento da carteira.

O término do empreendimento imobiliário com a obtenção do habite-se e transferência do imóvel para os promitentes compradores dos imóveis se dá após a quitação do saldo final do comprador ou obtenção de financiamento imobiliário ou ainda assinatura de contrato de alienação fiduciária com o desenvolvedor para futura securitização. Existe o risco de o comprador não obter acesso ao financiamento imobiliário ou não haver condições propícias para se executar operações de securitizações da carteira de clientes. Neste caso o Fundo

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

poderá sofrer atraso no recebimento do fluxo financeiro conforme projetado, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos.

53) Risco de repasse de recebíveis.

Não há garantia de que haverá instituições interessadas na aquisição dos recebíveis imobiliários decorrentes da alienação de unidades, pelas Sociedades Alvo. Nesse caso, a Sociedade Alvo pode ceder os recebíveis mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo ganhos ou até causando prejuízo, o que pode impactar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo.

54) Risco de inexistência de financiamento à obra.

Na falta de um mercado ativo de crédito imobiliário destinado ao financiamento das obras por qualquer motivo, as Sociedades Alvo, ou o Fundo poderão ter que responder por aportes adicionais relativos a parcela do custo total anteriormente financiado pelo sistema bancário. Com isso o Fundo poderá ter exposição de caixa maior do que o esperado, prejudicando a taxa de retorno projetada inicialmente.

55) Risco do incorporador escolhido para cada projeto.

O Fundo irá selecionar um ou vários incorporadores para executar os empreendimentos imobiliários detidos pelas Sociedades Alvo, que poderá inclusive ser acionista da Sociedade Alvo. No caso da falta de aporte deste acionista/incorporador, conforme o cronograma de desembolso, por qualquer motivo, o Fundo poderá ter que desembolsar um volume financeiro acima do esperado, ou vir a adquirir a participação acionária detida pelo incorporador. Ademais, o incorporador e o construtor, contratados pela Sociedade Alvo, podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido pela Sociedade Alvo, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto. Apesar da eventual contratação de seguro de performance, não há garantias de cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

56) Risco de atraso na concessão do “habite-se” do empreendimento.

Há o risco de atrasos na concessão de “habite-se” por autoridades governamentais em empreendimentos desenvolvidos pelas Sociedades Alvo. Nesse caso, o tempo decorrido para total alienação das unidades ou repasse dos recebíveis pode comprometer os ganhos do Fundo.

57) Risco de atrasos e/ou não conclusão de obras em imóveis das Sociedades Alvo

As Sociedades Alvo, inclusive mediante a realização de AFACs pelo Fundo, poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução de obras em imóveis das Sociedades Alvo e sejam compatíveis com os seus respectivos cronogramas físico-financeiros. Neste caso, ocorrendo atrasos ou não havendo a conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, o prazo estimado para início do recebimento de aluguéis e, consequente a rentabilidade do Fundo, poderão ser impactados. Adicionalmente, o construtor dos imóveis pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às Sociedades Alvo e, consequentemente, ao Fundo e aos Cotistas.

58) Risco sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar desvalorização dos imóveis

Complemento ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

detidos pelas Sociedades Alvo. Além disso, a redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis detidos pelas Sociedades Alvo, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo.

Capítulo VII. Outros Riscos

59) Risco de alterações da legislação tributária.

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, as Cotas do Fundo Investido, os Ativos Financeiros e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às Cotas do Fundo Investido, aos Ativos Financeiros e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo Investido, bem como a rentabilidade de suas cotas, dos Ativos Financeiros e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Nos termos da regulamentação aplicável, os FIP podem investir em cotas de outros FIP, inclusive de forma preponderante. No entanto, a legislação tributária ainda exige que, além de aderente às regras de diversificação da CVM, o FIP deverá (i) investir, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em ações de sociedades anônimas, debêntures conversíveis e bônus de subscrição. e (ii) atender os limites de diversificação de carteira e as regras de investimento constantes dos normativos emitidos pela CVM. Exceção à esta regra ocorre quando o administrador ou gestor do FIP também atuar como administrador ou gestor do fundo investido, desde que (i) autorizado no regulamento e (ii) seja investido, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do FIP em um único fundo. Caso o Fundo não atenda aos requisitos da legislação tributária para aplicação do tratamento tributário próprio de um FIP, os Cotistas estarão sujeitos, com relação aos rendimentos auferidos nas amortizações ou no resgate das Cotas, às alíquotas regressiva do imposto de renda ("IR"), que variam de 22,5% a 15%, conforme o prazo do investimento, nos moldes da previsão do Artigo 1º, parágrafo quinto, da Lei n.º 11.312, de 27 de junho de 2006, combinado com o Artigo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ambos refletidos no Artigo 32, parágrafo quinto, a no Artigo 6º da Instrução Normativa RFB n.º 1.585 de 31 de agosto de 2015.

60) Risco geológico.

Consiste no surgimento, principalmente durante a fase de construção e/ou a de comissionamento, de ocorrências geológicas não detectadas nos estudos prévios, que encareçam ou inviabilizem as escavações (em solo, em rocha subterrânea, em rocha à céu aberto), as instalações dos equipamentos e a execução das obras civis referentes às Sociedades Alvo, o que pode afetar negativamente as atividades do Fundo.

61) Risco arqueológico.

O risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não detectados durante as análises de subsolo referentes aos projetos das Sociedades Alvo, que podem impedir ou atrasar a execução da obra ou até exigir alterações nos projetos das Sociedades Alvo, afetando negativamente as atividades do Fundo.

62) Risco de *completion*.

As Sociedades Alvo estão sujeitas a qualquer tipo de atraso/impedimento que afete o prazo de conclusão do respectivo projeto da Sociedade Alvo. Estão diretamente relacionados a esse risco, inclusive e sem limitação: realização de gastos acima do orçado (*cost overruns*); cumprimento do cronograma físico; falhas na concepção do projeto e de obras; risco fundiário; falência ou ocorrência de problemas graves com construtor e/ou fornecedores. Tais eventos podem causar prejuízos ao Fundo.

Complemento ao Regulamento**CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE
DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA****63) Risco de performance operacional, operação e manutenção.**

Esse risco ocorre quando a produtividade do projeto da Sociedade Alvo não atinge os níveis previstos, comprometendo a geração de caixa e o cumprimento de contratos pela Sociedade Alvo. A origem desses riscos pode estar em falhas nos desenhos dos equipamentos selecionados, erros de especificação, uso de tecnologia nova não testada adequadamente, planejamento de operação e manutenção inadequados, seguros, entre outros, e pode afetar negativamente as atividades do Fundo. Ademais, as Sociedades Alvo assumem os riscos de performance dos projetos explorados nos termos da matriz de risco dos respectivos contratos. A incidência de um evento alocado à Sociedade Alvo, como, por exemplo, a redução da demanda estimada, deverá ser suportado integralmente pela Sociedade Alvo o que poderá ter um efeito adverso sobre os negócios e situação financeira do Fundo.