

# PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

## SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

CNPJ nº 58.290.688/0001-71

ADMINISTRADORA



**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**  
**DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA



**SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

CNPJ nº 42.617.367/0001-07

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732 – 21º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0MSMCTF007

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 5908125FII

TIPO ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/365, em 23 de dezembro de 2024\*

\*concedido pela CVM por meio do rito de registro automático de distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução CVM 160.

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("Quantidade Inicial de Cotas da Oferta"), integrantes da 1ª (primeira) emissão da classe única ("Classe") do SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I, ambos inscritos no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 58.290.688/0001-71 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 2,99 (dois reais e noventa e nove centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que, deste valor, o Fundo arcará com o correspondente a R\$ 2,44 (dois reais e quarenta e quatro centavos) por Cota, e a Gestora arcará com o correspondente a R\$ 0,55 (cinquenta e cinco centavos) por Cota. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante de, inicialmente,

# R\$ 350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), a distribuição parcial das Cotas sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), equivalentes a 700.000 (setecentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), observado que a subscrição das Cotas objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério dos Coordenadores, em conjunto com o Administrador e a Gestora, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação da Montante Mínimo da Oferta ("Prazo de Colocação").

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a Quantidade Inicial de Cotas da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), equivalentes a até R\$ 87.500.000,00 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), que, somado à Quantidade Inicial de Cotas da Oferta, totalizará até 4.375.000 (quatro milhões, trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, equivalente a até R\$ 437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais) ("Montante Total da Oferta"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido).

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação das Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O Investidor que subscrever Cotas durante a colocação das Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

A Oferta será realizada nos termos do procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e do convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente).

Em 13 de dezembro de 2024, a ANBIMA emitiu parecer sem óbice para concessão do registro automático da Oferta.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 19 de dezembro de 2024. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) são irrevogáveis e irretratáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Definitivo), conforme os termos e condições da Oferta.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 35.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas. As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Considerando que a oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, os documentos relativos às Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM, incluindo, sem limitação, todos os documentos da Oferta e este Prospecto Definitivo.

Este Prospecto Definitivo está, bem como o Prospecto Preliminar ("Prospecto Preliminar" e, em conjunto com este Prospecto Definitivo, "Prospectos") estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Os Prospectos foram preparados de acordo com as informações necessárias ao atendimento das disposições do código ANBIMA de regulação e melhores práticas para administração de recursos de terceiros, bem como das normas emanadas da CVM.

Nos termos permitidos pela legislação em vigor, a responsabilidade de cada cotista é limitada ao valor de subscrição das Cotas por ele detidas.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Classe, o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.

A data deste Prospecto Definitivo é 23 de dezembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER



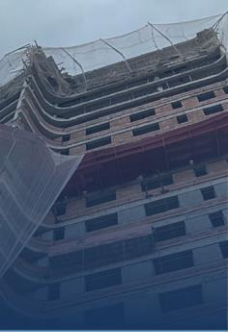
ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

**STOCHE FORBES**

ADVOGADOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve descrição da oferta.....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	3
2.3 Identificação do público-alvo .....	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	4
Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. ....	5
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>7</b>
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	11
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>13</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	15
Riscos de condições macroeconômicas .....	15
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários .....	16
Risco de crédito .....	16
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI .....	16
Risco do incorporador/construtor .....	17
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção .....	17
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros.....	17
Risco de mercado das Cotas da Classe .....	17
Risco de mercado dos Ativos da Classe.....	18
Riscos relacionados à rentabilidade da Classe .....	18
Risco de ausência de proposta vinculante para o <i>pipeline</i> indicativo.....	18
Riscos institucionais .....	18
Riscos tributários .....	19
Risco imobiliário .....	20
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	20
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos.....	20
Riscos de flutuações no valor dos ativos integrantes da carteira da Classe.....	20
Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras .....	21
Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário .....	21
Riscos relacionados à liquidez.....	21
Risco regulatório .....	22
Risco jurídico.....	22
Baixa liquidez no mercado secundário .....	22
Risco da morosidade da justiça brasileira .....	22
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	22
Riscos de alterações nas práticas contábeis .....	23
Risco de potencial conflito de interesse .....	23
Risco de regularidade dos imóveis .....	23
Risco da marcação a mercado.....	23
Risco de desempenho passado.....	24
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças .....	24
Risco de restrição na negociação dos ativos .....	24



Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento .....	24
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel .....	24
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	25
Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta.....	25
Risco de não concretização da Oferta.....	25
Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade .....	25
Risco de uso de derivativos .....	26
Risco de não contratação de seguro.....	26
Risco operacional .....	26
Risco de concentração da carteira da Classe.....	26
Risco relativo à concentração e pulverização .....	26
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição.....	27
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora .....	27
Risco de sinistro .....	27
Risco de governança.....	27
Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta .....	28
Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....	28
Riscos associados à liquidação do Fundo .....	28
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos .....	28
Risco de desvalorização dos imóveis.....	28
Propriedade das Cotas e não dos Ativos .....	29
Riscos de prazo.....	29
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.....	29
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação .....	29
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI .....	29
Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo.....	30
Riscos de despesas extraordinárias .....	30
Risco de desenquadramento passivo involuntário .....	30
Risco relativo às novas emissões de Cotas e não concessão de direito de preferência aos Cotistas.....	30
Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	30
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público.....	31
Riscos ambientais e de alteração nas leis e regulamentos ambientais.....	31
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora .....	31
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento .....	32
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento .....	32
Não existência de garantia de eliminação de riscos .....	32
Risco de sujeição dos imóveis do Fundo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória .....	33
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos .....	33
Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias: .....	33
As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.....	33
Risco de perdas patrimoniais e responsabilidade limitada.....	34
Risco Relacionado à Caracterização de Justa Causa na Destituição da Gestora .....	34
Risco Relacionado à Destituição sem Justa Causa da Gestora.....	34
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional.....	34
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	35
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>37</b>
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: .....	39
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>41</b>
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	43
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	43

6.3	Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	43
6.4	Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	43
<b>7.</b>	<b>RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>45</b>
7.1	Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	47
7.2	Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	47
7.3	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	47
<b>8.</b>	<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>49</b>
8.1	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	51
8.2	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	51
8.3	Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	54
8.4	Regime de distribuição .....	54
8.5	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	54
8.6	Admissão à negociação em mercado organizado.....	57
8.7	Formador de mercado .....	57
8.8	Contrato de estabilização, quando aplicável .....	57
8.9	Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	57
<b>9.</b>	<b>VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>59</b>
9.1	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	61
<b>10.</b>	<b>RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>63</b>
10.1	Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	65
<b>11.</b>	<b>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>69</b>
11.1	Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	71
11.2	Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados .....	74
<b>12.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>77</b>
12.1	Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	79
<b>13.</b>	<b>DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....</b>	<b>81</b>
13.1	Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso .....	83
13.2	Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	83
<b>14.</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>85</b>
14.1	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor .....	87
14.2	Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....	87
14.3	Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	87
14.4	Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM .....	88
14.5	Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	88

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	88
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>89</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....</b>	<b>93</b>

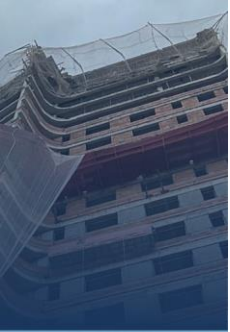
## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	ATO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DE APROVAÇÃO DA OFERTA .....	107
<b>ANEXO II</b>	ATO QUE APROVOU O REGULAMENTO .....	157
<b>ANEXO III</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE .....	201
<b>ANEXO IV</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO .....	223
<b>ANEXO V</b>	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES .....	229
<b>ANEXO VI</b>	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO.....	237



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), e sujeitas ao rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM – ANBIMA, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160, e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), nos termos e condições do Regulamento (conforme abaixo definido) do **SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 58.290.688/0001-71 (“Fundo”) e de seu anexo da Classe (“Anexo ao Regulamento”), e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I*”, celebrado entre o Fundo, representado por sua administradora, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), a **SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 21º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, conforme Ato Declaratório nº 20.005, de 26 de julho de 2022, na qualidade de gestora (“Gestora”) e o Coordenador Líder em 12 de dezembro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Distribuição”).

A Administradora, a Gestora e o Fundo serão referidos, em conjunto, como as “Ofertantes”.

Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à “Classe” neste Prospecto Definitivo serão entendidas como referências ao “Fundo” e vice-versa.

A constituição do Fundo e os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados em 28 de novembro de 2024 por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I*” (“Ato de Aprovação da Oferta”), o qual aprovou, dentre outras matérias, os termos e condições da Emissão da Oferta e encontra-se anexo a este Prospecto Definitivo na forma do Anexo I. A versão vigente do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e o Anexo da Classe foram aprovados por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I*”, datado de 10 de dezembro de 2024, o qual encontra-se anexo a este Prospecto Definitivo na forma do Anexo II.

## 2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas da Classe (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferirão aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) corresponderão a um voto nas assembleias da Classe; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe (“Cotista”), sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” disposto acima, não podem votar nas assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não, do Fundo; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica o disposto acima quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da Classe ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia de Cotistas da Classe ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

## 2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, incluindo entidades fechadas de previdência complementar, nos termos do artigo 9º da Lei Complementar nº 109/01, reguladas pela Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.994, de 24 de março de 2022, e suas alterações posteriores (“Resolução CMN 4.994” e “EFPC”, respectivamente), quais sejam: **(i)** (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação (conforme definido neste prospecto) em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentos e noventa e nove) Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição das Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor (“Resolução CVM 11”).

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme adiante abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e **(viii)** fundos de investimento ou classe de cotas cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

## 2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3, e **(ii)** negociação no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência anuência da Administradora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

**Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.**

## **2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

O preço de emissão de cada Cota será, nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta. O Preço de Emissão já considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 2,99 (dois reais e noventa e nove centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que, deste valor, o Fundo arcará com o correspondente a R\$ 2,44 (dois reais e quarenta e quatro centavos) por Cota, e a Gestora arcará com o correspondente a R\$ 0,55 (cinquenta e cinco centavos) por Cota. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

## **2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Sem prejuízo do disposto acima, os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 87.500.000,00 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), equivalente a 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), que, somado à Quantidade Inicial de Cotas da Oferta, totalizará 4.375.000 (quatro milhões, trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, equivalente a R\$ 437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais) (“Montante Total da Oferta”), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. As Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Não será outorgada pelos Ofertantes ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

## **2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas (“Quantidade Inicial de Cotas da Oferta”), podendo a referida quantidade ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de acordo com a política de investimento da Classe, os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de acordo com a política de investimento da Classe, a aplicação nos seguintes ativos, conforme o Capítulo 3 do Anexo ao Regulamento:

(i) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”);

(ii) letras hipotecárias (“LH”);

(iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”); e

(iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG” e, em conjunto, os ativos referidos nos itens “(i)” a “(iii)” serão denominados em conjunto simplesmente como “Ativos Imobiliários”).

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, nos termos do Regulamento, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item “i” acima; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários (“Ativos de Liquidez”).

O objetivo da Classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou da Administradora e/ou Gestora quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira. Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo do Fundo é atualmente composto pelos seguintes ativos:

Ativo	Localização	Segmento	Volume de Emissão (R\$ M)	Alocação Sugerida (R\$ M)	Indexador	Taxa	Vencimento	Originação <sup>1</sup>
CRI 1	Goiás	Residencial	40	27	CDI	5,5%	30 meses	Broker
CRI 2	São Paulo	Residencial	25	25	CDI	4,0%	36 meses	Própria
CRI 3	São Paulo	Residencial	20	20	CDI	4,0%	36 meses	Própria
CRI 4	São Paulo	Residencial	18	18	CDI	4,5%	36 meses	Própria
CRI 5	Minas Gerais	Residencial	25	25	CDI	4,5%	36 meses	Própria
CRI 6	Santa Catarina	Residencial	20	20	CDI	6,0%	36 meses	Própria
CRI 7	São Paulo	Residencial	40	30	CDI	5,0%	36 meses	Broker
CRI 8	São Paulo	Residencial	36	30	CDI	5,0%	36 meses	Própria
CRI 9	Santa Catarina	Residencial	42	20	CDI	6,0%	36 meses	Broker
CRI 10	São Paulo	Residencial	96	18	CDI	5,5%	60 meses	Própria
CRI 11	São Paulo	Residencial	50	32	CDI	4,3%	36 meses	Broker
CRI 12	Minas Gerais	Residencial	48	35	CDI	5,0%	24 meses	Própria
CRI 13	São Paulo	Residencial	12	12	CDI	4,0%	36 meses	Broker
CRI 14	São Paulo	Residencial	18	18	CDI	4,5%	36 meses	Broker
CRI 15	Goiás	Residencial	60	20	CDI	4,3%	60 meses	Broker
<b>Total</b>			<b>550</b>	<b>350</b>		<b>4,8%</b>		

Para mais informações sobre a discricionariedade da Gestora, ver fator de risco “Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora” na página 32 deste Prospecto Definitivo.

**NESTA DATA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

Após a Oferta, caso o Fundo venha a adquirir os seguintes ativos, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175:

**(I)** a aquisição e/ou alienação de Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou emitidos pela Administradora e/ou Gestora, ou por pessoas a eles ligadas (artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175), ou detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou Gestora, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe (“CRI Conflitados”); e

**(II)** exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora; (b) operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora e/ou à Gestora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175 (“Ativos de Zeragem” e, em conjunto com os CRI Conflitados, “Ativos Conflitados”).

Ainda, os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pela Classe.

A potencial aquisição de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Regulamento e nos termos do inciso IV, artigo 32, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados abaixo e constantes em procuração de conflito de interesses (“Procuração de Conflito de Interesses”):

#### CRI Conflitados

No caso de aquisição de CRI Conflitados, a aquisição deverá observar os critérios listados abaixo:

- a. Ser objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado;
- b. O CRI deve ter remuneração indexada a IPCA ou CDI;
- c. O CRI deve possuir prazo que seja compatível com o prazo de duração da Classe;
- d. O CRI deve ter uma razão de dívida e garantia (*loan to value*) não superior a 90% (noventa por cento);
- e. Limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRI Conflitado cujo emissor, ou estruturador seja ligado ao grupo econômico da Administradora; e
- f. Limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRI Conflitado cujo emissor, ou estruturador seja ligado ao grupo econômico da Gestora.

#### Ativos de Zeragem

No caso de aquisição de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe nos Ativos de Zeragem.

A aprovação de operações conflitadas nos termos previstos acima terá validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.



Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em assembleia de Cotistas, pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados acima e constantes na Procuração de Conflito de Interesses.

Neste caso, a Procuração de Conflito de Interesses será enviada diretamente pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica e poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na assembleia de Cotistas que deliberar sobre a referida aquisição de Ativos Conflitados, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 17, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sendo certo que a Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, a Gestora do Fundo, ou parte a elas vinculada. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não ou se abstenha com a aquisição, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito.

A Procuração de Conflito de Interesses será outorgada pelo Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto Definitivo.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser assinada pelo Investidor de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de Cotistas que deliberar pela matéria de conflito de interesses, observado que a mesma não é irrevogável e irretratável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração de forma eletrônica por plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na assembleia de Cotistas que deliberará sobre a aquisição, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesse, de Ativos Conflitados.

Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto Definitivo, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

Tendo em vista o acima disposto, caso a Gestora pretenda adquirir de Ativos Conflitados e tal pretensão não seja aprovada em assembleia de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação em outros ativos, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo.

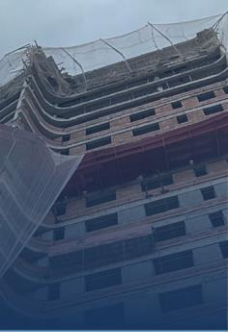
**INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

### **3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

**NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### 4. FATORES DE RISCO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor**

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.*

*Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

*Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.*

*A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.*

##### **Riscos de condições macroeconômicas**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil, bem como oscilação na cotação das Cotas. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas, conforme explicitado no fator de risco relacionado às condições macroeconômicas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

##### **Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Suspensivas, as quais estão descritas no item 8.1 deste Prospecto, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a data de liquidação) ou até a data de liquidação, conforme o caso.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 8.1 deste Prospecto, as Condições Suspensivas foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou, até a data de liquidação da Oferta, nos termos da Cláusula 5.1 acima, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto na Cláusula 5.7 abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado

como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Suspensivas da Oferta, veja o item “Condições Suspensivas da Oferta” da seção 11.1., deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Maior

### **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos do patrimônio da Classe. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de crédito**


Os devedores dos recebíveis decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores 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 desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI**

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.



A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco do incorporador/construtor**

A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que sejam integrantes do patrimônio da Classe, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe impactando negativamente as Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção**

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros**

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos imobiliários e os ativos financeiros, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos Imobiliários e aos ativos financeiros não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de mercado das Cotas da Classe**

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco de mercado dos Ativos da Classe

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos-Alvo adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos Ativos-Alvo que compõem a carteira da Classe. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos-Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos-Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos-Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos-Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco de ausência de proposta vinculante para o *pipeline* indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no *pipeline* indicativo constante neste Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos alvo da Oferta pode ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



## Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Risco imobiliário**

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Risco 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 regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos**

A Classe poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda de Imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados através da Oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de imóveis e/ou ativos imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Riscos de flutuações no valor dos ativos integrantes da carteira da Classe**

O Fundo buscará adquirir direitos relativos a imóveis, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venha a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda na reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo. Em qualquer dos casos acima, o Investidor poderá ter a rentabilidade esperada afetada, com a perda do valor do patrimônio do Fundo ou o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

Conforme o Regulamento, a Classe poderá investir em CRI. Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com a Classe, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio da Classe.

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados à liquidez**

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Risco regulatório**

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Risco jurídico**

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Baixa liquidez no mercado secundário**

Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, se o Fundo adquirir os CRIs poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRIs por todo o prazo da Emissão.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Risco da morosidade da justiça brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários e aos ativos financeiros, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da 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 obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários e aos ativos financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos ativos imobiliários. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, os quais deliberarão acerca de referida aquisição, nos termos dos critérios previstos na respectiva assembleia de cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pela Classe (e/ou a Classe, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Risco da marcação a mercado

Os ativos componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor

que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha 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 no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de restrição na negociação dos ativos**

Alguns dos ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira da Classe, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento**

A Resolução CVM 175 passou a vigorar em 2 de outubro de 2023, com a exceção de alguns dispositivos, cujo prazo de vigência será posterior. Sendo assim, o Fundo e os Cotistas estão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, especialmente considerando que, até a presente data, não há precedentes da CVM, ANBIMA ou do judiciário acerca da adequação dos fundos de investimento ao referido marco regulatório.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel**

Os imóveis atrelados a títulos nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos

empreendimentos, e conseqüentemente reduzir a rentabilidade ou o valor do respectivo título. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis da Classe; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis da Classe; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel da Classe se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis da Classe; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis da Classe estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Estudo de Viabilidade. Isso inclui a ausência de revisões mesmo quando (i) houver alterações significativas nas condições econômicas, financeiras ou de mercado, posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, ou ainda quando (ii) as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Tal fato pode resultar em decisões de investimento por parte dos Investidores baseadas em informações desatualizadas ou incorretas, gerando potenciais perdas financeiras advindas da rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade**

Não há como garantir que a Classe irá comprar todos os ativos alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos ativos alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto Definitivo, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos ativos alvo da Oferta descritos na Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de uso de derivativos**

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos aa Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de não contratação de seguro**

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco operacional**

Os ativos imobiliários e os ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de concentração da carteira da Classe**

A Classe poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando -se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo à concentração e pulverização**

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.



Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a origem, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos ativos imobiliários e dos Ativos Financeiros. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de sinistro**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de governança**

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Boletins de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Boletim de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Riscos associados à liquidação do Fundo**

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, em razão de baixa liquidez ou dificuldade em encontrar compradores interessados, especialmente em mercados secundários pouco desenvolvidos; (ii) decorrentes da desvalorização dos Ativos em decorrência de condições de mercado adversas ou características específicas dos Ativos; (iii) decorrentes de eventuais responsabilidades ou obrigações legais ou financeiras vinculadas aos Ativos transferidos. Em quaisquer destes casos, o valor econômico final percebido pelos Cotistas pode ser impactado negativamente, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os ativos financeiros e/ou determinados ativos imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos financeiros e ativos imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Risco de desvalorização dos imóveis**

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, mas não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos, que afetem toda a economia, sejam esses derivados de eventos no Brasil ou no exterior, (ii) mudanças de zoneamento, legais ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, depreciando os preços dos alugueis no futuro) ou eventualmente restringindo os possíveis usos do(s) empreendimento(s), limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais

potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

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 objeto de investimento pela Classe. 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 pela Classe e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Propriedade das Cotas e não dos Ativos**

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por ativos que se enquadrem à Política de Investimentos da Classe, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Riscos de prazo**

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI**

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente a Classe.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade da Classe podem ser dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo**

Os bens imóveis que compõem (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento), lastreiam ou garantem os investimentos da Classe podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Riscos de despesas extraordinárias**

A Classe, na qualidade de proprietário dos imóveis alvos que compõem a carteira da Classe, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de desenquadramento passivo involuntário**

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos imobiliários e dos Ativos Financeiros da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco relativo às novas emissões de Cotas e não concessão de direito de preferência aos Cotistas**

A Classe poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, emitir Cotas. Na hipótese de realização de uma nova emissão, os Cotistas poderão ter as suas respectivas participações na Classe diluídas, em especial tendo em vista que o Regulamento não prevê a concessão de direito de preferência aos Cotistas. Ademais, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada durante o período em que os recursos decorrentes da nova emissão não estiverem investidos nos termos do Regulamento e/ou o prazo esperado para recebimento de recursos poderá ser alterado pela Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe, 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 os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Riscos ambientais e de alteração nas leis e regulamentos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar

adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento**

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Imóveis Alvos. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos imobiliários e ativos financeiros, na manutenção dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos imobiliários e dos ativos financeiros, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento**

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Não existência de garantia de eliminação de riscos**

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Risco de sujeição dos imóveis do Fundo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória**

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe 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 (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe), em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo da Classe poderão impactar adversamente a capacidade de a Classe locar e renovar a locação de espaços dos ativos alvo da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias:**

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças, a exemplo do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos imóveis das obras neles desenvolvidas. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, o Fundo poderá vir a ser responsabilizado e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo a Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos na Classe para arcar com tais débitos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver**

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vendê-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco de perdas patrimoniais e responsabilidade limitada

Os cotistas poderão, em decorrência das operações da Classe, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital por eles aportado, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo da Classe. Constatado o patrimônio líquido negativo, a Classe estará sujeita à insolvência.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco Relacionado à Caracterização de Justa Causa na Destituição da Gestora

A Gestora poderá renunciar sua função ou ser destituída, **com ou sem Justa Causa** (conforme abaixo definido), por deliberação da assembleia de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos do Regulamento, na qual também será eleito o seu respectivo substituto.

A Gestora poderá ser destituída por Justa Causa nas hipóteses de: (i) prática ou constatação de atos ou situações, por parte da Gestora, com culpa grave, dolo, má-fé, fraude, desvio de conduta e/ou função, ou violação no desempenho de suas respectivas funções, deveres e/ou no cumprimento de obrigações, nos termos do Regulamento, da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal; (ii) o cometimento, pela Gestora, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal; (iii) descredenciamento da Gestora pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; (iv) a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora, ou, ainda, propositura pela Gestora de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei 11.101”), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101 (“Justa Causa”). Nos termos do Regulamento, nas hipóteses de destituição da Gestora com Justa Causa, a Gestora não fará jus a qualquer remuneração adicional por seus serviços, a partir da data da sua substituição, sendo certo que a Gestora deixará de fazer jus ao recebimento de qualquer valor a título de Taxa de Performance que não tiver sido pago até o momento da efetiva substituição, devendo receber apenas a remuneração referente à Taxa Global que lhe é devida até a data de sua efetiva substituição.

Não é possível prever o tempo em que o tribunal ou autoridade competente levará para proferir tais decisões e, portanto, nem quanto tempo a Gestora permanecerá no exercício de suas funções após eventual ação, ou omissão, que possa ser enquadrada como Justa Causa. Nesse caso, os Cotistas e o Fundo deverão aguardar a decisão do tribunal ou autoridade competente ou, caso entendam pertinente, poderão deliberar pela destituição da Gestora sem Justa Causa, observados os termos previstos no Regulamento. Eventual demora na decisão a ser proferida pelo tribunal ou autoridade competente para fins de destituição por Justa Causa da Gestora poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco Relacionado à Destituição sem Justa Causa da Gestora

Conforme consta do fator de risco imediatamente acima (“*Risco Relacionado à Caracterização de Justa Causa na Destituição da Gestora*”), a Gestora poderá renunciar sua função ou ser destituída, **com ou sem Justa Causa**, por deliberação da assembleia de cotistas regularmente convocada e instalada nos termos do Regulamento, na qual também será eleito o seu respectivo substituto, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento de aviso prévio pela Gestora, conforme o caso, que será de, no mínimo, 90 (noventa) dias a contar da data em que receber a comunicação da eventual destituição.


Conforme previsto no Regulamento, em caso de destituição, a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, que deverá ocorrer em período não superior a 90 (noventa) dias. Durante referido período, a Gestora receberá apenas a remuneração referente à Taxa Global que lhe é devida até a data de sua efetiva substituição. Até a sua efetiva substituição, a manutenção da Gestora no Fundo poderá gerar conflitos entre Cotistas e Gestora no que tange à gestão do Fundo, bem como impactar a rentabilidade do Fundo em virtude do pagamento da remuneração da Gestora até a efetiva substituição.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.





O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: **(1)** alocação parcial do Documento de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Documentos de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Documento de Aceitação atendido parcialmente; ou **(2)** nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

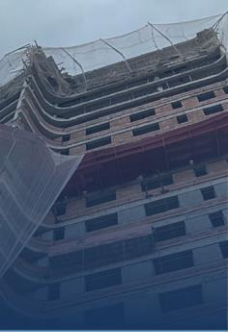
### **Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

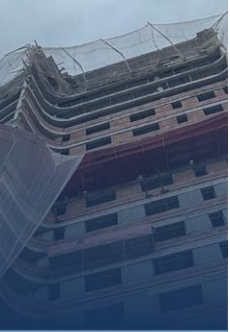
Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco fará jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 5. CRONOGRAMA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	02/12/2024
2	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	12/12/2024
3	Início das apresentações a potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> )	13/12/2024
4	Início do Período de Coleta de Intenção de Investimento	19/12/2024
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	23/12/2024
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenção de Investimento	30/01/2025
7	Data de realização do Procedimento de Alocação	31/01/2025
8	Data da Liquidação da Oferta	05/02/2025
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	21/06/2025

<sup>(1)</sup> As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 47 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

**DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTES, OBSERVADO QUE REFERIDAS COTAS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 35 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, por meio do Fundos.NET, indicados abaixo: (i) este Prospecto Definitivo; (ii) os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; (iii) informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; (iv) informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; (v) informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e (vi) quaisquer outras informações referentes à Oferta:

**Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* procurar por “Fundos BTG Pactual”, em seguida “58.290.688/0001-71”, selecionar “Classes”, “Documentos da Oferta” e então selecionar a opção desejada);

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I” e, então, clicar na opção desejada);

**Gestora:** [www.spxsynfii.com/](http://www.spxsynfii.com/) (neste *website* clicar em “O Fundo e Governança”, “Regulamentos e Ofertas”, em seguida “Ofertas”, e em seguida localizar o documento).

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I”, e, então, clicar na opção desejada); e

**Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, calculados com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes (“Crítérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

**6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas**

Conforme disposto no Regulamento, caso haja novas emissões de Cotas da Classe do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência para subscrição das novas Cotas.

Para mais informações, verificar o fator de risco “Risco relativo às novas emissões de Cotas e não concessão de direito de preferência aos Cotistas” na página 30 deste Prospecto Definitivo.

**6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

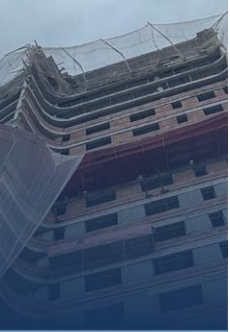
Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

**6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundos de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

## 7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 35 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.**


## 7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual



a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item “Condições Suspensivas da Oferta” da seção 11.1 deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício- Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.

Até a data deste Prospecto Definitivo, não houve a divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), equivalente a 700.000 (setecentas mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”).

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação, conforme o caso (“Crterios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, calculados nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

### Condições Suspensivas

O período de distribuição somente terá início após a implementação cumulativa das seguintes condições: (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, deste Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos. O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção 9.1 deste Prospecto, conforme página 61 deste Prospecto Definitivo.

**Para mais informações sobre as Condições Suspensivas, vide seção 11.1 na página 71 deste Prospecto Definitivo.**

## 8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido na seção “2.3 Identificação do público-alvo” deste Prospecto Definitivo.

### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder um ou mais Documentos de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor e o limite previsto neste Prospecto Definitivo), os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, podendo considerar, inclusive, caso emitidas, as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Documentos de Aceitação serão apresentados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e no Prospecto, devendo observar as condições previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação apresentados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de rateio. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iv)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

### Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação, considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, ao Coordenador Líder, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”). Caso seja aplicado o

rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação.

O Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, diminuir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação, os Documentos da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder, dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

#### Oferta Institucional

Após o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretirável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e no Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação apresentados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos Documentos de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do Documento de Aceitação; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iii)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a

Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme adiante definido) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

#### Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

### **8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I deste Prospecto Definitivo.

O Fundo será registrado na ANBIMA, nos termos do artigo 65 e seguintes do Capítulo XI das Regras e Procedimentos ANBIMA e do artigo 39 do “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA de Administração e Gestão”).

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” do “Código de Ofertas Públicas”, da ANBIMA, conforme em vigor (“Código de Ofertas da ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

### **8.4 Regime de distribuição**

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

### **8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa**

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da

Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Prospectos e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i)** a Oferta terá como público-alvo: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii)** nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”) nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii)** os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iv)** observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v)** observado o disposto no item “(vi)” abaixo: **(a)** durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais; e **(b)** até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi)** o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de Documento de Aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(v)” acima, se aplicável, e que poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”). O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (vii)** o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação;
- (viii)** o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação da Oferta, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (ix)** o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (x)** os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas;

(b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, dos Prospectos e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

- (xi) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xiii) posteriormente à (a) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto e no Contrato de Distribuição; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

#### Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação enviados, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais, que deverão observar os limites previstos neste Prospecto Definitivo), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; (iv) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o rateio previsto abaixo, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

#### Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

## **NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.**

### Período de Distribuição

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

### **8.6 Admissão à negociação em mercado organizado**

As Cotas da Oferta serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

O Investidor da Oferta que subscrever Cotas durante a colocação das Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

### **8.7 Formador de mercado**

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento.

### **8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável**

Não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

### **8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme definido abaixo) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido **(i)** caso o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(ii)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto Definitivo (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta**

### Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder e a Administradora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes de mercado e à distribuição realizada pelo Coordenador Líder de fundos administrados pela Administradora.

Adicionalmente, nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento administrados pela Administradora. O Coordenador Líder poderá atuar como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento administrados pela Administradora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora e/ou com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Administradora e/ou do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à realização de negócios entre as partes e à contratação pelo Fundo, conforme aplicável.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Observado o disposto no Regulamento, e desde que aprovado em assembleia de Cotistas, o Fundo poderá aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora e seu grupo econômico ou suas pessoas ligadas.

### Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a (i) um percentual sobre a totalidade da Taxa Global devida pela Classe, sendo certo que tal valor, apesar de incidir sobre a Taxa Global devida pela Classe, será descontado da parcela da Taxa Global bruta devida exclusivamente à Gestora, na periodicidade prevista no Regulamento, e (ii) um percentual sobre totalidade da Taxa de Performance bruta, devida pela Classe. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados da Classe/do Fundo e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto. Assim, tais remunerações não acarretarão quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

Adicionalmente, nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 55.074.554/0001-25), gerido pela Gestora, no valor total de R\$ 145.052.640,00, com data de início em 21 de maio de 2024, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e com data de encerramento em 14 de novembro de 2024, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data, sendo certo que o Coordenador Líder recebeu, aproximadamente, R\$ 3,64 milhões a título de comissionamento pela coordenação, estruturação e distribuição da referida oferta.

O Coordenador Líder poderá atuar como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora e/ou com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Gestora e/ou do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à realização de negócios entre as partes e à contratação pelo Fundo, conforme aplicável.

A Gestora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### Relacionamento entre a Gestora e o Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Escriturador e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Escriturador poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.


O Escriturador e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Escriturador ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

#### Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Custodiante e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.





O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

*Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo*

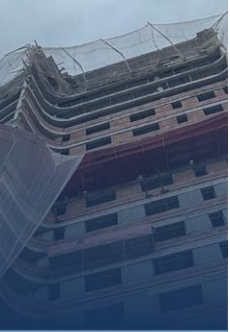
Observado o disposto no Regulamento, e desde que aprovado em assembleia de Cotistas, o Fundo poderá aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora e seu grupo econômico ou suas pessoas ligadas.

Adicionalmente, conforme já destacado, a potencial aquisição, pela Classe, dos Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesse entre a Classe e a Administradora e/ou a Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Para mais informações veja a seção “Destinação de Recursos”, na página 7 deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

### **Contrato de Distribuição**


Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 85 deste Prospecto Definitivo.

### **Condições Suspensivas da Oferta**

Observado o disposto nas Cláusulas 5.2 a 5.6 do Contrato de Distribuição, sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definida), quando aplicável, nos termos da Cláusula 9.5 do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme em vigor (“Código Civil” e “Condições Suspensivas”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a data de liquidação) ou até a data de liquidação, conforme o caso:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços de coordenação;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação dos assessores legais da Oferta (“Assessores Legais”) e dos demais prestadores de serviços necessários para fins da Oferta, dentre eles, os auditores independentes, entre outros, conforme aplicável (“Prestadores de Serviço”), bem como a remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, da Classe, das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Operação, em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (v) obtenção (a) do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta, e (b) do registro automático para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (vi) manutenção do registro da Gestora e da Administradora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado, na forma da regulamentação aplicável;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, (a) do Ato de Aprovação da Oferta; (b) do Contrato de Distribuição; (c) dos documentos exigidos pela Resolução CVM 160 e em conformidade com a regulamentação em vigor, incluindo, sem limitação, a Lâmina e demais documentos da Oferta (conforme definição constante do artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM 160); e (d) dos demais documentos exigidos, nos termos da Resolução CVM 175 e dos Normativos ANBIMA, incluindo fatos relevantes, conforme aplicável (em conjunto, “Documentos da Operação”), sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (viii) recebimento de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas por cada uma das Ofertantes, no âmbito da Oferta e do procedimento de *backup*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (ix) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

- 
- (x) realização e conclusão do procedimento de *backup* pelo assessor legal do Coordenador Líder anteriormente ao início do *roadshow*;
  - (xi) fornecimento, em tempo hábil, pelos Ofertantes ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações solicitados pelo Coordenador Líder e pelos Assessores Legais de forma suficiente, verdadeira, precisa, consistente e atual para atender às normas aplicáveis à Oferta;
  - (xii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, conforme o caso, constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os Prospectos e o estudo de viabilidade, sendo que os Ofertantes serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
  - (xiii) recebimento, pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (“*Legal Opinion*”) dos Assessores Legais, elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
  - (xiv) obtenção pelos Ofertantes e suas respectivas afiliadas de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Operação junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;
  - (xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
  - (xvi) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar, de forma substancial, negativamente a Oferta;
  - (xvii) excetuada eventual alteração decorrente da conclusão da operação de compra e venda de ações, por meio da qual a SPX Capital Holding Ltda. adquirirá a totalidade da participação da SYN Prop e Tech S.A. na SPX SYN Participações S.A., já divulgada na data de assinatura do Contrato de Distribuição, a não ocorrência de qualquer alteração na composição societária dos Ofertantes (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada dos Ofertantes (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum dos Ofertantes, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto dos Ofertantes, conforme o caso. Entende-se por “controle” o conceito decorrente do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das Sociedades por Ações”);
  - (xviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
  - (xix) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelos Ofertantes e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
  - (xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta do Fundo no entendimento do Coordenador Líder; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo

similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

- (xxi) não ocorrência, com relação à Gestora e/ou à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (a) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora do Fundo; (b) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (c) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxii) cumprimento pelos Ofertantes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição exceto conforme expressamente permitido na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA;
- (xxiii) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv) recolhimento, pela Classe, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;
- (xxv) a Oferta deverá atender aos requisitos dos Normativos ANBIMA, quando aplicável;
- (xxvi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) pelos Ofertantes e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico dos Ofertantes, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;
- (xxviii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora, da Administradora ou de sociedade ou pessoa parte de seus respectivos Grupos Econômicos, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxix) cumprimento, pelos Ofertantes, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios, incluindo, sem limitação, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados a discriminação de raça e gênero (“Legislação Socioambiental”), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação ao Fundo;
- (xxx) autorização, pelos Ofertantes para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca das Ofertantes, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxi) integral atendimento, pelo Fundo e pela Oferta, a todos os requisitos aplicáveis dos Normativos ANBIMA;

- (xxxii) recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, do *checklist* preparado pelos Assessores Legais da Oferta, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos normativos aplicáveis à Oferta expedidos pela ANBIMA; e
- (xxxiii) a Gestora e/ou o Fundo arcar com todo o custo da Oferta, conforme previsto neste Prospecto.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou, até a data de liquidação da Oferta, nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto na Cláusula 5.7 do Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos da Cláusula 5.3 do Contrato de Distribuição, a observação de determinada Condição Suspensiva ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Suspensivas que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

### **Comissionamento**

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, o Fundo ou a Gestora, conforme o caso, pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, em até 2 dias úteis após a Data de Liquidação em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes remunerações:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as eventuais Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação e Estruturação”), observado que, deste valor, o Fundo arcará com 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) e a Gestora arcará com 0,50% (cinquenta centésimos por cento); e
- (ii) Comissão de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive eventuais Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Distribuição” e, quando em conjunto com a Comissão e Coordenação e Estruturação, o “Comissionamento”), a ser arcada integralmente pelo Fundo.

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos assessores legais e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pelo Fundo, independentemente da liquidação da Oferta.

**11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados**

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo e da Gestora.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.



Custos Indicativos da Oferta	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Estruturação (arcada pelo Gestor)	1.750.000,00	0,50%	0,50	0,50%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação (arcada pelo Gestor)	186.912,01	0,05%	0,05	0,05%
<b>TOTAL A SER PAGO PELO GESTOR</b>	<b>1.936.912,01</b>	<b>0,55%</b>	<b>0,55</b>	<b>0,55%</b>
Comissão de Estruturação (arcada pelo Fundo)	875.000,00	0,25%	0,25	0,25%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação (arcada pelo Fundo)	93.456,00	0,03%	0,03	0,03%
Comissão de Distribuição (arcada pelo Fundo)	6.125.000,00	1,75%	1,75	1,75%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição (arcada pelo Fundo)	654.192,03	0,19%	0,19	0,19%
Assessores Legais	270.000,00	0,08%	0,08	0,08%
Tributos sobre os Assessores Legais	38.324,21	0,01%	0,01	0,01%
Comissão de Estruturação (Administrador)	50.000,00	0,01%	0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	131.250,00	0,04%	0,04	0,04%
ANBIMA - Taxa de Análise (Convênio)	45.683,75	0,01%	0,01	0,01%
ANBIMA - Taxa de Registro do Fundo	12.817,00	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Registro de Valores Mobiliários	78.000,00	0,02%	0,02	0,02%
Custos de Marketing	150.000,00	0,04%	0,04	0,04%
<b>TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO</b>	<b>8.523.722,99</b>	<b>2,44%</b>	<b>2,44</b>	<b>2,44%</b>
<b>TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA</b>	<b>10.460.635,00</b>	<b>2,99%</b>	<b>2,99</b>	<b>2,99%</b>

<sup>(1)</sup> Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo e pela Gestora.

<sup>(2)</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Cotas, o Coordenador Líder fará jus, pelo prazo de duração da Classe, conforme previsto em seu Regulamento, (i) a um percentual sobre a totalidade da Taxa Global devida pela Classe, sendo certo que tal valor, apesar de incidir sobre a Taxa Global devida pela Classe, será descontado da parcela da Taxa Global bruta devida exclusivamente à Gestora, na periodicidade prevista no Regulamento; e (ii) a um percentual sobre a totalidade da Taxa de Performance bruta, devida pela Classe à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados da Classe/do Fundo e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto. Assim, tais remunerações não acarretarão quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na sede do Coordenador Líder.

**O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

.....



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM**

- a) **denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) **informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo alvo do Fundo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: **(a)** denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e **(b)** informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

.....



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### 13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Assuntos”, e então em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar “SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I” clicar em “Continuar” e, então, procurar pelo “Regulamento”, e selecionar a última versão disponível).

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

### 13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais.

Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada no seguinte endereço:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Assuntos”, e então em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar “*SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I*”, clicar em “Continuar” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção nos Prospectos das informações previstas pela Resolução CVM 160.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

<b>Administradora</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2715 E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com   OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com
<b>Gestora</b>	<b>SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 21º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132   São Paulo, SP Telefone: (11) 3508-7500

#### 14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

<b>Coordenador Líder</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ Telefone: (11) 3027-2237
<b>Assessor Jurídico do Coordenador Líder</b>	<b>CESCON, BARRIEU, FLESCH &amp; BARRETO ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros CEP 05426-100   São Paulo, SP Telefone: (11) 3089-6500
<b>Assessor Jurídico da Gestora</b>	<b>STOCHE FORBES ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar CEP 04538-132   São Paulo, SP Telefone: (11) 3755-5400
<b>Custodiante</b>	<b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2000
<b>Escriturador</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2715

#### 14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

<b>Auditor Independente</b>	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.
-----------------------------	---

**14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM**

**QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

**14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 29 de novembro de 2024 sob os n°s 0324213 e 0003166, respectivamente.

**14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24, §1º, da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

.....



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





Não aplicável.



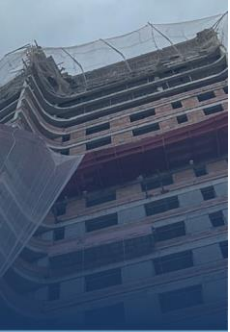


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única.

### **Prazo de duração do Fundo**

O prazo de duração do Fundo será determinado, de modo que ao final do prazo de 6 (seis) anos contados da data de 1ª (primeira) integralização de cotas do Fundo, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas (“Prazo de Duração”).

### **Política de divulgação de informações**

A Administradora e a Gestora (“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.

A Administradora mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

### **Público-alvo da Classe**

Investidores em geral.

### **Objetivo e Política de Investimento**

#### Objetivo

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação nos seguintes ativos, nos termos do Capítulo 3 do Anexo da Classe:

(i) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”);

(ii) letras hipotecárias (“LH”);

(iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”); e

(iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG” e, em conjunto, os ativos referidos nos itens (i) a (iii), serão denominados em conjunto simplesmente como “Ativos Imobiliários”).

Adicionalmente, a Classe poderá deter bens imóveis em seu patrimônio em decorrência, exclusivamente, da excussão de garantias prestadas no âmbito de ativos detidos pela Classe.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item “i” acima; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários (“Ativos de Liquidez”).

O objetivo da Classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

#### Política de investimento

Os recursos da Classe serão aplicados diretamente pela Gestora ou pela Administradora, por recomendação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento preponderante em CRI, LH, LCI e/ou LIG, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação desses Ativos Imobiliários, observado o disposto no item (i) abaixo.

A Classe efetuará seus investimentos por um período de 3 (três) anos contados da Data da 1ª Integralização (“Período de Investimento”). Durante o Período de Investimento, será realizado o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez e gerência do portfólio buscando sempre a valorização do patrimônio da Classe.

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 da Classe (“Período de Desinvestimento”). Durante o Período de Desinvestimento, a Gestora deverá buscar as melhores estratégias a serem desenvolvidas e implementadas para a alienação dos investimentos da Classe, observado o disposto no item abaixo.

Durante o Período de Desinvestimento e até o encerramento do Prazo de Duração, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe serão destinados, a critério da Gestora:

- (i) à realização de distribuições de rendimentos aos cotistas e/ou amortização e/ou resgate de Cotas, conforme previsto nos Capítulos 6 e 7 do Regulamento; ou
- (ii) à realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe exclusivamente em Ativos de Liquidez, desde que tais Ativos de Liquidez possuam prazo de duração compatível com o Prazo de Duração da Classe.

Os ativos que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas, observada a política de investimentos prevista no Anexo ao Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável, hipótese na qual será necessária a aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas.

Considerando que a Classe de Cotas investirá preponderantemente em valores mobiliários, a Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam a CRI, conforme o artigo 40, parágrafo quinto do Anexo Normativo III da Resolução 175.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Anexo ao Regulamento, serão aplicadas nos Ativos de Liquidez.

É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 (fundos de investimento financeiros - FIF) e destinados exclusivamente a investidores profissionais que não sejam administrados pela Administradora.

A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

É permitido à Classe, observada sua política de investimentos: (a) desde que envolvam exclusivamente os Ativos de Liquidez, a realização de operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo Imobiliário e/ou Ativo de Liquidez; e (b) a realização de empréstimos de títulos e valores mobiliários, seja na posição doadora ou tomadora.

O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Anexo ao Regulamento.

A Classe pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias, observada a regulamentação vigente.

## Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços:

Taxa	Base de cálculo e percentual
<b>Taxa Global</b>	A Classe será sujeita a uma taxa global, que considerará a taxa de administração, incluindo a remuneração pelos serviços de escrituração de Cotas da Classe, a taxa de gestão e eventual remuneração recebida pelos distribuidores de Cotas da Classe a título de taxa máxima de distribuição, correspondente a (a) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe (“Base de Cálculo da Taxa Global”); e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa Global o montante equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) referente ao valor deste item (b).
<b>Taxa Máxima Global</b>	À Taxa Global da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,91% (zero vírgula noventa e um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe.
A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à Classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: <a href="https://www.spxcapital.com/real-estate/#fundos-e-performance">https://www.spxcapital.com/real-estate/#fundos-e-performance</a> clicando no botão “Transparência Informacional”.	
<b>Taxa Máxima de Custódia</b>	Conforme termos previstos no item 9.3 do Regulamento.
<b>Taxa de Performance</b>	Conforme termos previstos no item 9.2 do Regulamento.
<b>Taxa de Ingresso</b>	Não há.
<b>Taxa Saída</b>	Não há.

A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que a parcela da Taxa Global que lhe é devida seja paga diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da parcela da Taxa Global que lhe é devida.

A Gestora pode estabelecer que parcela da Taxa Global que lhe é devida seja paga diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da parcela da Taxa Global que lhe é devida.

A exclusivo critério da Gestora e em benefício dos cotistas da Classe, os recursos a serem recebidos pela Gestora a título de pagamento da parcela da Taxa Global que lhe é devida poderão ser utilizados para pagamento de parcela da Taxa Global devida à Administradora, em caso de pagamento da remuneração mínima mensal devida à Administradora.

### Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do quadro acima, a Gestora fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe, observado que, alternativamente, a Taxa de Performance poderá ser paga de forma parcelada ou abdicada, à exclusivo critério da Gestora. A Taxa de Performance será o equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a cada semestre (incluindo o valor das Cotas e as distribuições realizadas) 100% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) no período. Conforme descrito acima, a Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção}_x^{m-1})] \}$$

### Onde:

**VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**Taxa de Correção<sub>x</sub><sup>m-1</sup>** = Variação do CDI do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

**PL Base** = Valor da integralização de Cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de Cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

**Resultado:** conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

**Onde:**  $\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$

**PL Contábil**  $m-1$  = patrimônio líquido contábil mensal da Classe de  $m-1$  (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

**Rendimento**  $m-1$  = rendimento efetivamente distribuído do mês  $i$  (até  $m-1$  conforme definido na fórmula acima);

**m-1** = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

**i** = Mês de apuração do rendimento distribuído (até  $m-1$  conforme definido na fórmula acima);

**X** = mês de integralização de Cotas de uma emissão da Classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil  $m-1$  será o valor da integralização de Cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta da Classe.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de Cotas da Classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da Classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero. Como a Taxa de Performance levará em conta o patrimônio líquido contábil apurado pela Administradora, a Classe poderá pagar a Taxa de Performance à Gestora ainda que as Cotas estejam sendo negociadas em mercado de balcão organizado ou de bolsa de valores abaixo do valor contábil da cota na data do último pagamento da Taxa de Performance.

Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas, respeitando o item (a) do item 9.2.3. do Anexo ao Regulamento; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa Global, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

#### Taxa Máxima de Custódia

A remuneração anual máxima devida ao Custodiante (“Taxa Máxima de Custódia”) cobrada diretamente da Classe, será zero.

#### Taxas de Ingresso e Saída

Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, conforme deliberação em assembleia de cotistas ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

#### **Política de amortização e de distribuição de resultados**

##### Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe

Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe, conforme aplicável.

Caso a Classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

A liquidação da Classe e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, por meio da alienação da totalidade dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos integrantes do patrimônio da Classe pelo número das Cotas emitidas pela Classe.



Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos no item 6.3.1. do Anexo ao Regulamento, conforme disposto acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos integrantes da Classe, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 6.3.1. do Anexo ao Regulamento.

A Administradora deverá convocar a assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos ativos integrantes da Classe.

Na hipótese da Assembleia referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos integrantes da Classe serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora e a Gestora estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizados a liquidar da Classe perante as autoridades competentes.

Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

#### Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”).

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, caso exista, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, poderão ser, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, (i) ser distribuído aos cotistas nas Datas de Distribuição; (ii) reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou (iii) destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos do Anexo ao Regulamento.

O percentual mínimo a que se refere o item 7.1 do Anexo ao Regulamento, conforme acima, será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.1 do Anexo ao Regulamento, conforme acima, (i) caso as cotas de emissão da Classe estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os titulares de cotas da Classe no fechamento do 1º primeiro dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição; (ii) caso as cotas de emissão da Classe estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador do Fundo.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nos Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a até 3% (três por cento) do valor total do Patrimônio Líquido da Classe. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

## Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, 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, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas (“Assembleia Geral de Cotistas”).

A assembleia especial de cotistas desta Classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe de Cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre (“Assembleia Especial de Cotistas” e quando em conjunto com a Assembleia Geral de Cotista, simplesmente “Assembleias de Cotistas”):

- (i) demonstrações contábeis da Classe;
- (ii) destituição ou substituição da Gestora (com ou sem Justa Causa) e escolha do seu substituto;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha do seu substituto;
- (iv) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;
- (v) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;
- (vi) alteração do Anexo ao Regulamento (ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175);
- (vii) plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe;
- (viii) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (ix) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (xi) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (xii) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (xiii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (xiv) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global e à Taxa de Performance; e
- (xv) alteração dos quóruns de deliberação das Assembleias de Cotistas, conforme previstos no Regulamento.

Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Anexo da Classe. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na assembleia especial (“Maioria Simples”).

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (c), (e), (f), (j), (m) e (n) acima, conforme item 10.1 do Anexo ao Regulamento.

A deliberação exclusivamente relativa à matéria prevista no inciso (o) do item 10.1 do Anexo ao Regulamento, conforme acima, depende de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação da matéria cujo quórum será alterado.

### Política de Voto

A Gestora, em relação a esta Classe de Cotas, adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, e encontra-se disponível em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.spxcapital.com/empresa/politicas/>.

## Perfil da Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG PSF”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 61 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Fonte: ANBIMA

## Perfil da Gestora

A SPX Capital foi fundada em 2010 por profissionais que trabalham juntos há mais de 20 (vinte) anos, tendo como principais sócios Rogerio Rodrigues Estevinha do Amaral Xavier, Bruno Pandolfi da Silveira e Daniel de Moraes Lyra Schneider. Em julho de 2012, Leonardo de Andrade Linhares se juntou a SPX, passando a fazer parte do grupo de controle e do Comitê Executivo.

A partir de sólidos valores éticos e meritocracia, a SPX acredita na sua capacidade de gerar resultados diferenciados para os seus clientes. Por meio de um modelo de partnership e de gestão meritocrática, a SPX busca atrair e reter os melhores profissionais do mercado. A cultura da SPX estimula o trabalho em equipe e premia os que buscam excelência nos resultados.

Em decorrência do crescimento das atividades da SPX e visando ter uma presença internacional, a SPX constituiu uma gestora com sede em Londres, devidamente autorizada a atuar como gestora de recursos de terceiros pela FCA - Financial Conduct Authority (UK) em novembro de 2016. Ainda em linha com o crescimento das atividades e interesse no mercado internacional, em fevereiro de 2018 foi constituída nos Estados Unidos uma empresa de consultoria macroeconômica com foco no mercado norteamericano, e em setembro de 2021 essa empresa registrou-se como “Registered Investment Adviser” na Securities and Exchange Commission - SEC e passou a prestar também o serviço de gestão discricionária de investimentos.

Atualmente a SPX atua de forma global nos principais mercados financeiros do mundo, com sede no Rio de Janeiro e escritórios em São Paulo, Londres, Nova York, Cascais e Singapura. O grupo SPX possui cerca de R\$ 58,8 bilhões sob gestão, distribuídos entre as seguintes verticais de investimentos: Multimercados, Ações, Previdência, Crédito, Real Estate e Private Equity. Através de um modelo de partnership, baseado na meritocracia, disciplina, estratégia, resultado e ética. Em sua história, a SPX reúne profissionais com extensa experiência e resultados consistentes em gestão de recursos, visando oferecer aos seus investidores produtos diferenciados, estruturados, por meio de oportunidades de mercado em suas diferentes verticais de negócio.

Na SPX, não se objetiva somente os retornos sobre o capital dos investidores, mas também a sua preservação. Para isso, a SPX conta com uma equipe de profissionais seniores não só na área de Gestão, mas também nas áreas de Risco, Compliance e BackOffice.

No ano de 2021, em adição às suas estratégias consolidadas e de sucesso, a SPX Capital iniciou duas novas áreas de negócios, quais sejam, a de Private Equity e Real Estate. Esse novo passo vem após 10 (dez) anos de consolidação do grupo e faz parte de um projeto de longo prazo para tornar-se uma empresa de Asset Management completa, com produtos para todos os apetites de risco, liquidez e horizonte de retorno.

Em abril de 2021, a SPX celebrou Acordo de Investimentos e Outras Avenças com a SYN Prop & Tech S.A., com o objetivo de disciplinar os termos para formação de uma *joint venture* entre a SPX e a SYN para constituição de uma gestora com foco em projetos de real estate.

Em 18 de novembro de 2024, a SPX Capital Holding Ltda. e a SYN Prop e Tech S.A. celebraram contrato de compra e venda de ações e outras avenças, cujo objeto foi a aquisição pela SPX Holding da totalidade da participação da SYN Prop e Tech S.A. na SPX SYN Participações S.A., única acionista da SPX SYN Gestão de Recursos Ltda. A consumação da referida operação estava sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes comuns para operações dessa natureza, incluindo a aprovação da operação pelo CADE. Diante do cumprimento das condições precedentes, em 20 de dezembro de 2024 a referida operação foi consumada, de modo que foi desfeita a *joint venture* entre a SPX Capital Holding Ltda. e a SYN Prop e Tech S.A., passando a SPX Capital Holding Ltda. a ser a única acionista da Gestora.

Ainda em 2021, o Grupo SPX adquiriu a SPX Private Equity Gestão de Recursos Ltda. - antiga TCG Gestor Ltda. -, gestora com foco no segmento de Private Equity, sendo anteriormente a gestora do The Carlyle Group no Brasil, atuando desde 2010 nesta vertente através da gestão de FIPs.

## Regras de tributação do Fundo

*A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.*

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

### Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

#### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

#### C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

## Tributação aplicável ao Fundo

### A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

### B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; e (iii) letras de crédito imobiliário; quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

### C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**



## **ANEXOS**

---

<b>ANEXO I</b>	ATO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DE APROVAÇÃO DA OFERTA
<b>ANEXO II</b>	ATO QUE APROVOU O REGULAMENTO
<b>ANEXO III</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE
<b>ANEXO IV</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO
<b>ANEXO V</b>	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES
<b>ANEXO VI</b>	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## ANEXO I

---

ATO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto, doravante denominado ("Administradora"), mediante assinatura conjunta ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta com a **SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, Av. Brig. Faria Lima, 3732 - 21º andar –Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ n.º 42.617.367/0001-07, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 20.005, de 26 de julho de 2022 ("Gestora"), atuando, Administradora e Gestora, na qualidade de prestadores de serviço essenciais responsáveis, respectivamente pela administração fiduciária e pela gestão de carteira ("Prestadores de Serviços Essenciais"),

### RESOLVEM:

- (i) Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), denominado "**SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**", bem como sua classe única de cotas, denominada "**CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**" ("Fundo" e "Classe Única" ou "Classe");
- (ii) Aprovar o regulamento do Fundo, o anexo da Classe Única, que seguem consolidados na forma de anexo ao presente Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- (iii) Aprovar a primeira emissão de cotas da Classe Única ("Cotas"), no valor inicial de 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante inicial de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento ("Primeira Emissão" ou "1ª Emissão"). As Cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o registro automático de distribuição, observado o procedimento simplificado para registro, sob rito automático, de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme



aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ANBIMA (“Convênio CVM-ANBIMA”), nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “c”, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta são descritos abaixo:

<b>Regime de Distribuição e Rito:</b>	Distribuição pública primária das Cotas da Classe, a qual será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao rito de registro automático na CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160, e ao procedimento simplificado para registro, sob rito automático, de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM-ANBIMA, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.
<b>Montante Inicial da Oferta e Montante Total da Oferta:</b>	O montante inicial da Oferta é de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), representado por inicialmente 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas (“ <u>Montante Inicial da Oferta</u> ” e “ <u>Quantidade Inicial de Cotas da Oferta</u> ”, respectivamente), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em até 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) de Cotas do Lote Adicional, em virtude do eventual exercício, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme abaixo definido), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais) (“ <u>Montante Total da Oferta</u> ”); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
<b>Quantidade de Cotas a serem emitidas:</b>	Inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo a quantidade inicial ser (i) aumentada em até 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) de Cotas do Lote Adicional, em virtude do eventual exercício, total ou parcial, do Lote Adicional, de tal forma que a quantidade total poderá ser de até 4.375.000 (quatro milhões, trezentos e setenta e cinco mil) Cotas; ou (ii)



	diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Lote Adicional da Oferta:</b>	Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas do Lote Adicional, correspondente a R\$ 87.500.000,00 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas (" <u>Cotas do Lote Adicional</u> "), a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pela Classe até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (" <u>Anúncio de Encerramento</u> "), sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas ou novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta (" <u>Lote Adicional</u> "). As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<b>Valor Unitário das Cotas:</b>	R\$ 100,00 (cem reais) (" <u>Preço de Emissão</u> ").
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), equivalente a 700.000 (setecentas mil) Cotas ("<u>Montante Mínimo da Oferta</u>"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("<u>Distribuição Parcial</u>").</p> <p>Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas pela Administradora.</p> <p>Como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: <b>(i)</b> do Montante Inicial da Oferta; ou <b>(ii)</b> de quantidade igual ou maior que</p>

o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação, conforme o caso (“Critérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, conforme o caso, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.



	<p>Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.</p> <p>Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.</p>
<p><b>Investimento Mínimo por Investidor:</b></p>	<p>A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme definido abaixo) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) ("<u>Investimento Mínimo por Investidor</u>").</p>
<p><b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:</b></p>	<p>O Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado em subscrever Cotas, e que, se aplicável, poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 ("<u>Documento de Aceitação</u>").</p> <p>As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("<u>B3</u>"), sendo certo que, para todos os fins legais, a integralização das Cotas pelos Investidores que manifestarem sua adesão à Oferta será realizada na data prevista no cronograma indicativo da Oferta constantes dos Prospectos ("<u>Data de Liquidação da Oferta</u>").</p>
<p><b>Custos de Distribuição</b></p>	<p>Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo</p>



	<p>número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 2,99 (dois reais e noventa e nove centavos) por Cota (“<u>Custo Unitário de Distribuição</u>”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que, deste valor, a Classe arcará com o correspondente a R\$ 2,44 (dois reais e quarenta e quatro centavos) por Cota, e a Gestora arcará com o correspondente a R\$ 0,55 (cinquenta e cinco centavos) por Cota. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Primeira Emissão.</p>
<p><b>Público-Alvo da Oferta:</b></p>	<p>A Oferta é destinada exclusivamente a investidores em geral, incluindo entidades fechadas de previdência complementar, nos termos do artigo 9º da Lei Complementar nº 109/01, reguladas pela Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.994, de 24 de março de 2022, e suas alterações posteriores (“<u>Resolução CMN 4.994</u>” e “<u>EFPC</u>”, respectivamente), quais sejam: <b>(i)</b> (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“<u>Resolução CVM 27</u>”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e (i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“<u>Investidores Institucionais</u>”); e <b>(ii)</b> investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos</p>



	<p>termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentos e noventa e nove) Cotas (“<u>Investidores Não Institucionais</u>” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “<u>Investidores</u>”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no anexo da Classe.</p>
<p><b>Pessoas Vinculadas</b></p>	<p>Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas “<u>Pessoas Vinculadas</u>” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.</p> <p>Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será</p>



	<p>permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.</p>
<b>Prazo de Colocação:</b>	<p>A subscrição das Cotas objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("<u>Anúncio de Início</u>"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("<u>Período de Distribuição</u>").</p>
<b>Negociação das Cotas:</b>	<p>As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("<u>MDA</u>"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.</p> <p>A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com interveniência anuência da Administradora.</p>
<b>Coordenador Líder:</b>	<p>A Oferta será distribuída pela <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("<u>Coordenador Líder</u>").</p>
<b>Demais Termos e Condições da Oferta</b>	<p>Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.</p>



Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe Única terão seus números de CNPJ atribuídos pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2024.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

*Administradora*

**SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA**

*Gestora*



**ANEXO 1**  
**REGULAMENTO DO FUNDO**

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

#### PARTE GERAL

#### CAPÍTULO – 1 FUNDO

- 1.1 **SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I (“FUNDO”)**, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), terá como principais características:

<b>Classe de Cotas</b>	Classe única.
<b>Prazo de Duração</b>	Determinado, encerrando-se em 6 (seis) anos contados da data de 1ª (primeira) integralização de cotas do Fundo, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , instituição financeira, com sede na Cidade 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 credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ <b>ADMINISTRADOR</b> ”), responsável pela administração fiduciária.
<b>GESTOR</b>	<b>SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, Av. Brig. Faria Lima, 3732 - 21º andar –Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ n.º 42.617.367/0001-07, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 20.005, de 26 de julho de 2022, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao FUNDO (“ <b>GESTOR</b> ” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “ <b>Prestadores de Serviços Essenciais</b> ”).
<b>Foro Aplicável</b>	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Encerramento do Exercício Social</b>	31 de dezembro de cada ano.

- 1.2 Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula neste terão os significados a eles atribuídos no Glossário contido no Apenso I deste Regulamento, exceto se de outro modo expressamente especificado.
- 1.3 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, conforme aplicável, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas, se existentes (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**”, “**Anexos**” e “**Apêndices**”).
- 1.4 Durante o seu prazo de duração, o FUNDO, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes Classes de Cotas, sendo que cada classe de Cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais classes, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM 175.

<b>Denominação da Classe</b>	<b>Anexo</b>
CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO	Anexo I

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I	
--	--

- 1.5** O Anexo de cada classe de cotas, 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.
- 1.6** O Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa Global e da Taxa de Performance.
- 1.7** Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo; (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa Global; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.
- 1.8** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja dia útil, 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, 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 de cotas, 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 do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

crédito, se houver; (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 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.

**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 e a Classe terão encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução 175, incluindo, mas não se limitando, a Taxa Global e a Taxa de Performance, 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, 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, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas (“**Assembleia Geral de Cotistas**”).

**4.1.1** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

**4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

**4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (ii) alteração da Parte Geral deste Regulamento (ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução 175), que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) 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 da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio de quaisquer meios ou canais, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos cotistas.
- 4.3** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.
- 4.4** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO – 4 quanto à assembleia geral de cotistas.

## CAPÍTULO – 5 TRIBUTAÇÃO

- 5.1** O disposto neste CAPÍTULO – 5 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 ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 5.2** 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 no FUNDO.

<b>Tributação aplicável às operações da carteira:</b>	
<b>I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):</b>	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e</p>



## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

	<p>cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei 8.668.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.</p>
<b>Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:</b>	
<b>I. IRF:</b>	
<b>Cotistas Residentes no Brasil:</b>	
<p>Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, apurados segundo o regime de caixa, bem como os rendimentos distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:</p> <p>a) <u>Cotista pessoa física</u>: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e</p> <p>b) <u>Cotista pessoa jurídica</u>: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.</p>	

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”).

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

#### **Cotistas Não-Residentes (INR):**

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Considera-se JTF, para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tribuam a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530, de 19 de dezembro de 2014), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010).

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727.

<p><b>Cobrança do IRF:</b></p>	<p>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, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.</p>
<p><b>II. IOF:</b></p>	
<p><b>IOF/TVM:</b></p>	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº</p>

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

	<p>6.306/2007. Atualmente, o IOF 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.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p>
<p><b>IOF/Câmbio:</b></p>	<p>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 pelo FUNDO 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).</p>

## CAPÍTULO – 6 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 6.1** 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.
- 6.2** 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: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

\* \* \*

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

#### ANEXO I

<b>CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I</b>
--

#### CAPÍTULO – 1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

<b>Tipo de Condomínio</b>	Fechado.
<b>Prazo de Duração</b>	<p>6 (seis) anos contados da data de 1ª (primeira) integralização de cotas da Classe (“<b>Data da 1ª Integralização</b>”).</p> <p>O ADMINISTRADOR manterá a Classe e, conseqüentemente, o FUNDO em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, <i>earn-outs</i>, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela Classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas <i>escrow</i> ou vinculadas e valores a indenizar pela Classe relativamente a desinvestimentos do FUNDO, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos.</p>
<b>Categoria</b>	Fundo de investimento imobiliário.
<b>Classificação ANBIMA</b>	<p>Mandato “Papel”.</p> <p>Subclassificação “Híbrido”.</p> <p>Tipo de gestão “Ativa”.</p> <p>Segmento: “Multicategoria”.</p>
<b>Objetivo</b>	<p>A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de sua emissão (“<b>Cotas</b>”), conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação nos seguintes ativos, nos termos do Capítulo 3 abaixo:</p> <p>(i) certificados de recebíveis imobiliários (“<b>CRI</b>”);</p> <p>(ii) letras hipotecárias (“<b>LH</b>”);</p> <p>(iii) letras de crédito imobiliário (“<b>LCI</b>”);</p>

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

	<p>(iv) letras imobiliárias garantidas (“<b>LIG</b>”, e, em conjunto, os ativos referidos nos itens (i) a (iii), serão denominados em conjunto simplesmente como “<b>Ativos Imobiliários</b>”).</p> <p>Adicionalmente, a Classe poderá deter bens imóveis em seu patrimônio em decorrência, exclusivamente, da excussão de garantias prestadas no âmbito de ativos detidos pela Classe.</p> <p>As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item “i” acima; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários (“<b>Ativos de Liquidez</b>”).</p> <p>O objetivo da Classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>
<p><b>Público-Alvo</b></p>	<p>Investidores em geral, incluindo entidades fechadas de previdência complementar, nos termos do artigo 9º da Lei Complementar nº 109/01, reguladas pela Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.994, de 24 de março de 2022, e suas alterações posteriores (“<b>Resolução CMN 4.994</b>” e “<b>EFPC</b>”, respectivamente).</p> <p>Este Anexo observa, no que couber, as modalidades de investimento, os limites e as vedações estabelecidas na Resolução CMN 4.994. Não há obrigação do FUNDO, do ADMINISTRADOR, tampouco do GESTOR de alterar e/ou solicitar alterações a este Anexo em razão de eventuais alterações na Resolução CMN 4.994 que entrem em vigor após o início do funcionamento do FUNDO. Caso algum dos Cotistas seja EFPC, caberá ao próprio Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe com os demais investimentos detidos pelo Cotista por meio de sua carteira própria ou por meio de outros fundos de investimento, cabendo exclusivamente ao referido Cotista assegurar que a totalidade de seus recursos estão em consonância com a regulamentação própria aplicável, não cabendo ao ADMINISTRADOR e/ou GESTOR a responsabilidade pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não aqueles expressamente definidos neste Anexo.</p>



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

<b>Custódia e Tesouraria</b>	<b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade 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 credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ <b>CUSTODIANTE</b> ”).
<b>Escrituração</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , instituição financeira, com sede na Cidade 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 (“ <b>ESCRITURADOR</b> ”).
<b>Emissão e Regime de Distribuição de Cotas</b>	O valor de cada emissão de Cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprovar a emissão de Cotas, conforme disposições do Capítulo 4.
<b>Capital Autorizado</b>	Caso o GESTOR, em alinhamento com o ADMINISTRADOR, entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, durante o Período de Investimento, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas pela Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais). Caso as novas emissões propostas superem o montante acima, será necessária aprovação em assembleia especial de cotistas conforme Capítulo 10 abaixo.
<b>Dias Úteis</b>	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas</b>	Não haverá a concessão do direito de preferência em caso de novas emissões da Classe.
<b>Negociação</b>	As Cotas da Classe poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“ <b>MDA</b> ”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <b>B3</b> ”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 (“ <b>Balcão B3</b> ”); e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos (“ <b>FUNDOS21</b> ”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.  Sem prejuízo, enquanto as Cotas não estiverem admitidas à negociação em mercado organizado, toda e qualquer transferência de Cotas a

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

	terceiros estará sujeita à (i) observância do disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente, e (ii) aprovação prévia, por escrito, do ADMINISTRADOR e do GESTOR.
<b>Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização</b>	<p>Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 (caso as cotas estejam depositadas na B3) e seguirão os seus respectivos prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.4.3 deste Anexo. Caso as cotas não estejam depositadas na B3, os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações serão realizados por meio do ADMINISTRADOR.</p> <p>Ainda, base para fins de pagamento de rendimentos e amortização deve observar o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.</p>
<b>Feriados</b>	Em feriados de âmbito nacional, a Classe de Cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de Cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de Cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.
<b>Integralização das Cotas</b>	A integralização de Cotas será realizada à vista em moeda corrente nacional.
<b>Adoção de Política de Voto</b>	O GESTOR, em relação a esta Classe de Cotas, adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“ <b>Política de Voto</b> ”). A Política de Voto orienta as decisões do GESTOR em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, e encontra-se disponível em sua página na rede mundial de computadores: <a href="https://www.spxcapital.com/empresa/politicas/">https://www.spxcapital.com/empresa/politicas/</a> .

## CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da Classe de Cotas (“**Patrimônio Líquido da Classe**”) está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
  - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
- (iv) condenação do FUNDO 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 da Classe está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas ou da declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

**2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe de Cotas, observado o item (g) da Cláusula 10.1 abaixo.

## CAPÍTULO – 3 DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DA CLASSE

**3.1** Os recursos da Classe serão aplicados diretamente pelo GESTOR ou pelo ADMINISTRADOR, por recomendação do GESTOR, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento preponderante em Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação desses Ativos Imobiliários, observado o disposto nos subitens abaixo.

**3.1.1** A Classe efetuará seus investimentos por um período de 3 (três) anos contados da Data da 1ª Integralização (“**Período de Investimento**”). Durante o Período de Investimento, será realizado o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez e gerência do portfólio buscando sempre a valorização do patrimônio da Classe.

**3.1.2** Durante o Período de Investimento, com exceção do Montante Mínimo de Distribuição, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe, poderão ser utilizados, a critério do GESTOR, para realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, desde que tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez possuam prazo de duração compatível com o Prazo de Duração da Classe.

**3.1.3** Sem prejuízo do Período de Investimento, a partir da Data da 1ª Integralização até o último Dia Útil do 12º (décimo segundo) mês a contar da Data da 1ª Integralização, o GESTOR deverá, em regime de melhores esforços, buscar que (i) no mínimo, 90% (noventa por cento) do patrimônio da Classe esteja comprometido para alocação em Ativos Imobiliários; e (ii) a Classe inicie distribuição mensal de rendimentos aos Cotistas a partir do 2º (segundo) mês contado da Data da 1ª Integralização. A obrigação prevista nesta cláusula é de melhores esforços, independentemente das regras de enquadramento aplicáveis à Classe, o que não ensejaria em qualquer desenquadramento pela Classe ou pelo GESTOR, caso a obrigação não seja atendida.

**3.1.4** 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 da Classe (“**Período de Desinvestimento**”). Durante o Período de Desinvestimento, o GESTOR buscará

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

as melhores estratégias a serem desenvolvidas e implementadas para a realização do processo de saída dos investimentos da Classe.

**3.1.5** Durante o Período de Desinvestimento e até o encerramento do Prazo de Duração, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe serão destinados, a critério do GESTOR:

- (i) à realização de distribuições de rendimentos aos cotistas e/ou amortização e/ou resgate de Cotas, conforme previsto nos Capítulos 6 e 7 abaixo; ou
- (ii) à realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe exclusivamente em Ativos de Liquidez, desde que tais Ativos de Liquidez possuam prazo de duração compatível com o Prazo de Duração da Classe.

**3.2** Durante o Prazo de Duração da Classe, o GESTOR deverá ainda, em regime de melhores esforços, buscar que, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe sejam indexados ao CDI (conforme abaixo definido). A obrigação prevista nesta cláusula é de melhores esforços, independentemente das regras de enquadramento aplicáveis à Classe, o que não ensejaria em qualquer desenquadramento pela Classe ou pelo GESTOR, caso a obrigação não seja atendida.

**3.3** Os ativos que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável, hipótese na qual será necessária a aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas.

**3.4** Considerando que a Classe de Cotas investirá preponderantemente em valores mobiliários, a Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam a CRI, conforme o artigo 40, parágrafo quinto do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**3.5** As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos Ativos de Liquidez.

**3.6** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 (fundos de investimento financeiros - FIF) e destinados exclusivamente a investidores profissionais que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.

**3.7** A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

**3.8** É permitido à Classe, observada sua política de investimentos: (a) desde que envolvam exclusivamente os Ativos de Liquidez, a realização de operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

mesmo Ativo de Liquidez; e (b) a realização de empréstimos de títulos e valores mobiliários, seja na posição doadora ou tomadora.

**3.9** O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

**3.10** A Classe pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias, observada a regulamentação vigente.

#### CAPÍTULO – 4 DAS COTAS

**4.1** As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

**4.1.1** A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe.

**4.1.2** Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**4.1.3** O titular de Cotas da Classe:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da Classe;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

#### CAPÍTULO – 5 DAS EMISSÕES DE COTAS

**5.1** A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio subscrito mínimo inicial de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a 700.000 (setecentas mil) Cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), na data de emissão.

**5.2** Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas (“**Primeira Emissão**”).

**5.3** As Cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Documentos da Oferta**” respectivamente), conforme aplicável.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- 5.4** As Cotas serão integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), exclusivamente na conta da Classe, servindo o comprovante de depósito ou transferência como recibo de quitação.
- 5.4.1** No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou formalizará/enviará o documento de aceitação da oferta de Cotas da Classe (“**Oferta**”), caso não haja boletim de subscrição devido à sua dispensa, nos termos da regulamentação da CVM aplicável. Se e conforme aplicável, a instituição intermediária contratada no âmbito da Oferta para realizar a distribuição das Cotas disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser enviado/formalizado pelo subscritor e que, se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160.
- 5.4.2** No âmbito da Primeira Emissão e em emissões subsequentes de Cotas, as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização.
- 5.4.3** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas da Classe serão definidas conforme aprovação de cada emissão subsequente de Cotas da Classe.
- 5.4.4** Os documentos da Oferta poderão prever a possibilidade de distribuição parcial de Cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado, a Oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos da Classe.
- 5.5** 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 simples deliberação do GESTOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

## CAPÍTULO – 6 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 6.1** Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe, conforme aplicável.
- 6.2** Caso a Classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.
- 6.3** No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.
- 6.3.1** A liquidação da Classe e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, por meio da alienação da totalidade dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe. Para o pagamento do resgate será utilizado o

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos integrantes do patrimônio da Classe pelo número das Cotas emitidas pela Classe.

- 6.3.2** Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos no item 6.3.1. acima, o ADMINISTRADOR resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos integrantes da Classe, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 6.3.1. acima.
- 6.3.3** O ADMINISTRADOR deverá convocar a assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos ativos integrantes da Classe.
- 6.3.4** Na hipótese da Assembleia referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos integrantes da Classe serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR e o GESTOR estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizados a liquidar da Classe perante as autoridades competentes.
- 6.3.5** Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.
- 6.3.6** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 6.3.7** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

## CAPÍTULO – 7 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 7.1** A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).
- 7.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, caso exista, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- 7.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, poderão ser, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, (i) ser distribuído aos cotistas no nas Datas de Distribuição; (ii) reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou (iii) destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos deste Anexo.
- 7.4** O percentual mínimo a que se refere o item 7.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 7.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.1 acima, (i) caso as cotas de emissão da Classe estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os titulares de cotas da Classe no fechamento do 1º primeiro dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição; (ii) caso as cotas de emissão da Classe estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.
- 7.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nos Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.
- 7.5.2** O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a até 3% (três por cento) do valor total do Patrimônio Líquido da Classe. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

## CAPÍTULO – 8 DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

### Administração

- 8.1** A Classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR.
- 8.2** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.
- 8.3** O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis, conforme aplicável, adquiridos pela Classe (no caso de excussão de garantias prestadas

## **Anexo I ao Regulamento**

### **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**

no âmbito de ativos detidos pela Classe), administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo

#### **8.4 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:**

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos ao GESTOR;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias
- (iv) representar a classe em juízo e fora dele
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

**8.5** Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição ou ao documento de aceitação da Oferta, conforme o caso, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir Cotas da Classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto da Oferta, em especial às disposições relativas à política de investimento da Classe.

**8.6** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos Imobiliários; e
- (iii) escrituração de Cotas.

**8.7** O ADMINISTRADOR deverá prover o serviço de custódia de ativos financeiros para a Classe, seja prestando-o diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços.

**8.7.1** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

**Anexo I ao Regulamento****CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I****Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR**

**8.8** Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo e as recomendações do GESTOR;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, caso aplicável, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
  - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) a documentação relativa aos imóveis (no caso de excussão de garantias prestadas no âmbito de ativos detidos pela Classe) e às operações do FUNDO;
  - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
  - (c) os registros dos cotistas e de transferência de Cotas; e
  - (d) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe (no caso de excussão de garantias prestadas no âmbito de ativos detidos pela Classe).



## **Anexo I ao Regulamento**

### **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**

#### Da divulgação de informações

- 8.9** O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.
- 8.10** Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.
- 8.10.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.
- 8.11** Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.
- 8.12** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

#### Substituição do ADMINISTRADOR

- 8.13** O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado à Classe por decisão da CVM, (ii) renúncia, ou (iii) destituição por deliberação da assembleia de cotistas.
- 8.14** Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR, conforme aplicável, fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e transferência dos direitos integrantes da carteira de ativos da Classe, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.
- 8.14.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.13 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 8.14.2** Aplica-se o disposto no item 8.13 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.
- 8.14.3** Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO ou da Classe.
- 8.14.4** Nas hipóteses referidas no item 8.14, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis,

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe (no caso de excussão de garantias prestadas no âmbito de ativos detidos pela Classe).

- 8.14.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe (no caso de excussão de garantias prestadas no âmbito de ativos detidos pela Classe) não constitui transferência de propriedade.

#### Gestão

- 8.15** O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos da Classe, na sua respectiva esfera de atuação.
- 8.16** Compete ao GESTOR negociar os ativos da carteira de ativos da Classe, 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.

#### Substituição do GESTOR

- 8.17** Em qualquer caso de substituição do GESTOR, caberá ao ADMINISTRADOR praticar todos os atos necessários à gestão regular da Classe, até ser procedida a nomeação de novo gestor da carteira.
- 8.18** O GESTOR poderá renunciar sua função ou ser destituído, com ou sem Justa Causa, por deliberação da assembleia de cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Anexo, na qual também será eleito o seu respectivo substituto, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento de aviso prévio pelo GESTOR, conforme o caso, que será de, no mínimo, 90 (noventa) dias a contar da data em que receber a comunicação da eventual destituição, devendo ser franqueado ao GESTOR, em qualquer caso, as mais amplas chance e oportunidade de apresentar quaisquer explicações ou justificativas aos Cotistas que o GESTOR julgar relevante para que os Cotistas tomem uma decisão informada acerca de eventual destituição do GESTOR.
- 8.19** Para fins deste Anexo, será considerado como “Justa Causa” para a destituição do GESTOR, a comprovação de (i) prática ou constatação de atos ou situações, por parte do GESTOR, com culpa grave, dolo, má-fé, fraude, desvio de conduta e/ou função, ou violação no desempenho de suas respectivas funções, deveres e/ou no cumprimento de obrigações, nos termos deste Regulamento, da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal; (ii) o cometimento, pelo GESTOR, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal; (iii) descredenciamento do GESTOR pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; (iv) a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora, ou, ainda, propositura pelo GESTOR de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“**Lei 11.101**”), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101. Nestas hipóteses, a Gestora não fará jus a qualquer remuneração adicional por seus serviços, a partir da data da sua substituição.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

**8.20** Nas hipóteses de destituição do GESTOR com Justa Causa, o GESTOR deixará de fazer jus ao recebimento de qualquer valor a título de Taxa de Performance que não tiver sido pago até o momento da efetiva substituição, devendo receber apenas a remuneração referente à Taxa Global que lhe é devida até a data de sua efetiva substituição.

## CAPÍTULO – 9 REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**9.1** As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços:

Taxa	Base de cálculo e percentual
<b>Taxa Global</b>	A Classe será sujeita a uma taxa global, que considerará a taxa de administração, incluindo a remuneração pelos serviços de escrituração de Cotas da Classe, a taxa de gestão e eventual remuneração recebida pelos distribuidores de Cotas da Classe a título de taxa máxima de distribuição, correspondente a <b>(a)</b> 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe (“ <b>Base de Cálculo da Taxa Global</b> ”); e <b>(b)</b> caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa Global o montante equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) referente ao valor deste item (b).
<b>Taxa Máxima Global</b>	À Taxa Global da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,91% (zero vírgula noventa e um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe.
<b>A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à Classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: <a href="https://www.spxcapital.com/real-estate/#fundos-e-performance">https://www.spxcapital.com/real-estate/#fundos-e-performance</a> clicando no botão “Transparência Informacional”.</b>	
<b>Taxa Máxima de Custódia</b>	Conforme termos previstos no item 9.3 abaixo.
<b>Taxa de Performance</b>	Conforme termos previstos no item 9.2 abaixo.
<b>Taxa de Ingresso</b>	Não há.
<b>Taxa Saída</b>	Não há

**9.1.1** A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- 9.1.2** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que a parcela da Taxa Global que lhe é devida seja paga diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da parcela da Taxa Global que lhe é devida.
- 9.1.3** O GESTOR pode estabelecer que parcela da Taxa Global que lhe é devida seja paga diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da parcela da Taxa Global que lhe é devida.
- 9.1.4** A exclusivo critério do GESTOR e em benefício dos cotistas da Classe, os recursos a serem recebidos pelo GESTOR a título de pagamento da parcela da Taxa Global que lhe é devida poderão ser utilizados para pagamento de parcela da Taxa Global devida ao ADMINISTRADOR, em caso de pagamento da remuneração mínima mensal devida ao ADMINISTRADOR.
- 9.1.5** Em atenção ao disposto na Resolução 175, a taxa máxima global indicada no quadro acima considera as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe, enquanto as taxas mínimas não consideram as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

#### Taxa de Performance

- 9.2** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance (“**Taxa de Performance**”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe, observado que, alternativamente, a Taxa de Performance poderá ser paga de forma parcelada ou abdicada, à exclusivo critério do Gestor. A Taxa de Performance será o equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a cada semestre (incluindo o valor das Cotas e as distribuições realizadas) 100% do Certificado de Depósito Interbancário (“**CDI**”) no período. Conforme descrito acima, a Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção}_{x^{m-1}})] \}$$

#### Onde:

**VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**Taxa de Correção<sub>x<sup>m-1</sup></sub>** = Variação do CDI do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

**PL Base** = Valor da integralização de Cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de Cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

**Resultado:** conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

**Onde:**  $\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$

**PL Contábil**  $_{m-1}$  = patrimônio líquido contábil mensal da Classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

**Rendimento**  $_{m-1}$  = rendimento, incluindo dividendos e amortizações, efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**m-1** = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

**i** = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**X** = mês de integralização de Cotas de uma emissão da Classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

- 9.2.1** Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil $_{m-1}$  será o valor da integralização de Cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta da Classe.
- 9.2.2** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.
- 9.2.3** Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de Cotas da Classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.
- 9.2.4** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da Classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero. Como a Taxa de Performance levará em conta o patrimônio líquido contábil apurado pelo ADMINISTRADOR, a Classe poderá pagar a Taxa de Performance ao GESTOR ainda que as Cotas estejam sendo negociadas em mercado de balcão organizado ou de bolsa de valores abaixo do valor contábil da cota na data do último pagamento da Taxa de Performance.
- 9.2.5** Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas, respeitando o item (a) do item 9.2.3.; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada
- 9.2.6** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe,



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

inclusive da Taxa Global, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

#### Taxa Máxima de Custódia

**9.3** A remuneração anual máxima devida ao Custodiante (“**Taxa Máxima de Custódia**”) cobrada diretamente da Classe, será zero.

#### Taxas de Ingresso e Saída

**9.4** Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, conforme deliberação em assembleia de cotistas ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

**9.5** A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

## CAPÍTULO – 10 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

**10.1** A assembleia especial de cotistas desta Classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe de Cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre (“**Assembleia Especial de Cotistas**” e quando em conjunto com a Assembleia Geral de Cotista, simplesmente “**Assembleias de Cotistas**”):

- (a) demonstrações contábeis da Classe;
- (b) destituição ou substituição do GESTOR (com ou sem Justa Causa) e escolha do seu substituto;
- (c) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha do seu substituto;
- (d) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;
- (e) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;
- (f) alteração do presente Anexo (ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175);
- (g) plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe;
- (h) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (i) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas da Classe;
- (k) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- (l) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (m) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (n) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global e à Taxa de Performance; e
- (o) alteração dos quóruns de deliberação das Assembleias de Cotistas, conforme previstos neste Regulamento.

**10.2** Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Especial de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

**10.3** A Assembleia Especial de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO – 11.

**10.4** A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**10.5** A convocação da Assembleia Especial de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) A convocação de Assembleia Especial de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

**10.5.1** A Assembleia Especial de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**10.5.2** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

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

**10.5.4** O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- (i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação.

**10.5.5** Por ocasião da Assembleia Especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas da Classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

**10.5.6** O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

**10.5.7** Para fins das convocações das Assembleias Especiais de Cotistas da Classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

**10.6** Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).

**10.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (c), (e), (f), (j), (m) e (n) do item 10.1, acima.

**10.6.2** A deliberação exclusivamente relativa à matéria prevista no inciso (n) do item 10.1 acima depende de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação da matéria cujo quórum será alterado.

**10.6.3** Cabe ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**10.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.



## **Anexo I ao Regulamento**

### **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**

- 10.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 10.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 10.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.
- 10.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe.
- 10.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 10.9** As deliberações privativas de Assembleia Especial de Cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 10.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos no artigo 52 da Resolução 175.
- 10.11** 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

## **CAPÍTULO – 11 DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

- 11.1** A Classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.2** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:
- (i) fiscalizar os atos dos prestadores de serviços essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
  - (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia de cotistas relativas à: (a) emissão de novas cotas da Classe, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do art. 29 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- (iii) denunciar ao administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da classe de cotas, à assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
- (v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão da classe de cotas detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

**11.3** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) seja cotista da classe de Cotas;
- (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe de Cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a Classe de Cotas; e
- (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**11.4** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**11.5** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

**11.6** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**BTG Pactual**

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

22

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- 11.7** Sempre que a Assembleia Especial de Cotistas da Classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 11.8** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.9** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 11.10** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.11** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas da Classe e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 11.12** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia da Classe, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 11.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de Cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.14** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe de Cotas.

## CAPÍTULO – 12 DAS VEDAÇÕES

### Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

- 12.1** 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;
  - (iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
  - (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
  - (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade

**12.2** É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

**12.3** Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao ADMINISTRADOR e GESTOR, utilizando os recursos da classe de Cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - (a) a Classe e o ADMINISTRADOR e GESTOR;
  - (b) a Classe e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
  - (c) a Classe e o representante de cotistas; e
  - (d) a Classe e o empreendedor;
- (iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, conforme aprovado por Assembleia Especial de Cotistas;
- (v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

## CAPÍTULO – 13 DOS FATORES DE RISCO

**13.1** Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FII's; Riscos relacionados aos CRIs; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**

**BTG Pactual**

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

24

**Anexo I ao Regulamento****CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**

**13.2** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo GESTOR e o ADMINISTRADOR, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**13.2.1** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O ADMINISTRADOR esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.

**13.3** Não obstante o emprego, pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao cotista.

\* \* \*

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 251D94AEF7104DE3AA2103FDA161EEA9

Status: Concluído

Assunto: Complete com o DocuSign: FII SPX - IPC + Regulamento\_v.assinatura.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 43

Assinaturas: 4

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Vanessa Denisse Acosta Valdivieso

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100

SP, SP 04.538-132

vvaldivieso@stoccheforbes.com.br

Endereço IP: 189.112.41.137

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Vanessa Denisse Acosta Valdivieso

Local: DocuSign

28/11/2024 17:09:28

vvaldivieso@stoccheforbes.com.br

**Eventos do signatário**

Bruno Marangoni

bruno.marangoni@spxcapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Assinatura**Assinado por:  
  
8FFEC794DED4BF...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.26.71.219

Assinado com o uso do celular

**Registro de hora e data**

Enviado: 28/11/2024 17:12:29

Visualizado: 28/11/2024 17:51:42

Assinado: 28/11/2024 17:51:52

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 28/11/2024 17:51:42


ID: bc302856-70ba-48b4-8cad-b8896018dc24

João Carlos Almeida Pereira

joao.almeida@btgpactual.com

Procurador

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:  
  
FA139A7F808C4C9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.66.199.245

Enviado: 28/11/2024 17:12:29

Visualizado: 28/11/2024 18:19:28

Assinado: 28/11/2024 18:19:35

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 28/11/2024 18:19:28

ID: 97d37ec0-05b1-41e6-a24f-35e992390090

Pedro Daltro

pedro.daltro@spxcapital.com

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:  
  
B274ABF851EC458...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.92.80.14

Enviado: 28/11/2024 17:12:30

Visualizado: 28/11/2024 17:39:00

Assinado: 28/11/2024 17:43:49

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 28/11/2024 17:39:00

ID: 5d8964bb-77db-4b15-9764-c7ee3030162e

Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

rodrigo.ferrari@btgpactual.com

Procurador

Banco BTG Pactual SA

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:  
  
80AF993FAFF94D6...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 24.239.168.211

Enviado: 28/11/2024 17:12:30

Visualizado: 28/11/2024 17:15:20

Assinado: 28/11/2024 17:15:30

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 29/01/2021 20:42:10

ID: 616a611c-6bf7-4a04-856d-4f5948fe46e2

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
<b>Eventos de cópia</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
Vanessa Denisse Acosta Valdivieso vvaldivieso@stoccheforbes.com.br Advogada Stocche Forbes Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 28/11/2024 17:12:31
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através do DocuSign		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28/11/2024 17:12:31
Entrega certificada	Segurança verificada	28/11/2024 17:15:20
Assinatura concluída	Segurança verificada	28/11/2024 17:15:30
Concluído	Segurança verificada	28/11/2024 18:19:35
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br)

**To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.



## ANEXO II

---

ATO QUE APROVOU O REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto social ("Administradora"), mediante assinatura conjunta ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta com a **SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, Av. Brig. Faria Lima, 3732 - 21º andar –Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ n.º 42.617.367/0001-07, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 20.005, de 26 de julho de 2022 ("Gestora"), atuando, Administradora e Gestora, na qualidade de prestadores de serviço essenciais responsáveis, respectivamente, pela administração fiduciária e pela gestão de carteira ("Prestadores de Serviços Essenciais") do **SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I** e de sua respectiva classe única, ambos inscritos no CNPJ sob o nº58.290.688/0001-71 ("Fundo" e "Classe", respectivamente), considerando que ainda não foram subscritas cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe, **RESOLVEM:**

(i) Alterar o regulamento do Fundo, incluindo o respectivo anexo da Classe ("Regulamento" e "Anexo da Classe", respectivamente), de forma a atender a exigências formuladas (i) pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3") no âmbito do processo de depósito das Cotas junto à B3; e (ii) pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") no âmbito do pedido de registro nº OF000098/2024 para prosseguimento do procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a ANBIMA ("Convênio CVM-ANBIMA"). Dessa forma, o Anexo da Classe e o Regulamento passam a vigorar com a redação constante do **Anexo A** ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta.

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.



Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 2024.

DocuSigned by:  
*Rodrigo Natividade Cruz Ferrari Almeida*  
80AF993FAFF94D6... J9A7F808C4C9...

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

Assinado por:  
*Katherine Albuquerque*  
5DDB14147DAC463... B274ABF851EC458...

**SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA**  
*Gestora*



**ANEXO A**  
**REGULAMENTO DO FUNDO**

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

#### PARTE GERAL

#### CAPÍTULO – 1 FUNDO

- 1.1 SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I (“FUNDO”)**, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), terá como principais características:

<b>Classe de Cotas</b>	Classe única.
<b>Prazo de Duração</b>	Determinado, encerrando-se em 6 (seis) anos contados da data de 1ª (primeira) integralização de cotas do Fundo, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , instituição financeira, com sede na Cidade 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 credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ <b>ADMINISTRADOR</b> ”), responsável pela administração fiduciária.
<b>GESTOR</b>	<b>SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, Av. Brig. Faria Lima, 3732 - 21º andar –Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ n.º 42.617.367/0001-07, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 20.005, de 26 de julho de 2022, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao FUNDO (“ <b>GESTOR</b> ” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “ <b>Prestadores de Serviços Essenciais</b> ”).
<b>Foro Aplicável</b>	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Encerramento do Exercício Social</b>	31 de dezembro de cada ano.

- 1.2** Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula neste terão os significados a eles atribuídos no Glossário contido no Apenso I deste Regulamento, exceto se de outro modo expressamente especificado.
- 1.3** Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, conforme aplicável, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas, se existentes (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**”, “**Anexos**” e “**Apêndices**”).
- 1.4** Durante o seu prazo de duração, o FUNDO, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes Classes de Cotas, sendo que cada classe de Cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais classes, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM 175.

<b>Denominação da Classe</b>	<b>Anexo</b>
CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I	Anexo I



## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- 1.5** O Anexo de cada classe de cotas, 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.
- 1.6** O Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa Global e da Taxa de Performance.
- 1.7** Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo; (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa Global; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.
- 1.8** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja dia útil, 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, 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 de cotas, 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 do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, se houver; (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

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

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 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.
- 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 e a Classe terão encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução 175, incluindo, mas não se limitando, a Taxa Global e a Taxa de Performance, 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, 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, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas (“**Assembleia Geral de Cotistas**”).
- 4.1.1** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- 4.1.6** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (ii) alteração da Parte Geral deste Regulamento (ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução 175), que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) 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 da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio de quaisquer meios ou canais, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos cotistas.
- 4.3** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.
- 4.4** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO – 4 quanto à assembleia geral de cotistas.

## CAPÍTULO – 5 TRIBUTAÇÃO

- 5.1** O disposto neste CAPÍTULO – 5 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 ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 5.2** 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 no FUNDO.
- 5.3** O ADMINISTRADOR e o GESTOR não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

<b>Tributação aplicável às operações da carteira:</b>	
<b>I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):</b>	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à</p>

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

	<p>negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei 8.668.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.</p>
<b>Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:</b>	
<b>I. IRF:</b>	
<b>Cotistas Residentes no Brasil:</b>	
<p>Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, apurados segundo o regime de caixa, bem como os rendimentos distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:</p> <p>a) <u>Cotista pessoa física</u>: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e</p> <p>b) <u>Cotista pessoa jurídica</u>: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.</p> <p>O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“<u>IRPJ</u>”) para os investidores</p>	

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”).

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

#### **Cotistas Não-Residentes (INR):**

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Considera-se JTF, para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530, de 19 de dezembro de 2014), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010).

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727.

<p><b>Cobrança do IRF:</b></p>	<p>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, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.</p>
<p><b>II. IOF:</b></p>	
<p><b>IOF/TVM:</b></p>	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF 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</p>

## Regulamento

### SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

	<p>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.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p>
<p><b>IOF/Câmbio:</b></p>	<p>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 pelo FUNDO 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).</p>

## CAPÍTULO – 6 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 6.1** 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.
- 6.2** 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: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

\* \* \*

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

#### ANEXO I

<b>CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I</b>
--

#### CAPÍTULO – 1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

<b>Tipo de Condomínio</b>	Fechado.
<b>Prazo de Duração</b>	<p>6 (seis) anos contados da data de 1ª (primeira) integralização de cotas da Classe (“<b>Data da 1ª Integralização</b>”).</p> <p>O ADMINISTRADOR manterá a Classe e, conseqüentemente, o FUNDO em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, <i>earn-outs</i>, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela Classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas <i>escrow</i> ou vinculadas e valores a indenizar pela Classe relativamente a desinvestimentos do FUNDO, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos.</p>
<b>Categoria</b>	Fundo de investimento imobiliário.
<b>Classificação ANBIMA</b>	<p>Mandato “Papel”.</p> <p>Subclassificação “Híbrido”.</p> <p>Tipo de gestão “Ativa”.</p> <p>Segmento: “Multicategoria”.</p>
<b>Objetivo</b>	<p>A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de sua emissão (“<b>Cotas</b>”), conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação nos seguintes ativos, nos termos do Capítulo 3 abaixo:</p> <p><b>(i)</b> certificados de recebíveis imobiliários (“<b>CRI</b>”);</p> <p><b>(ii)</b> letras hipotecárias (“<b>LH</b>”);</p> <p><b>(iii)</b> letras de crédito imobiliário (“<b>LCI</b>”);</p>



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

	<p>(iv) letras imobiliárias garantidas (“<b>LIG</b>”, e, em conjunto, os ativos referidos nos itens (i) a (iii), serão denominados em conjunto simplesmente como “<b>Ativos Imobiliários</b>”).</p> <p>Adicionalmente, a Classe poderá deter bens imóveis em seu patrimônio em decorrência, exclusivamente, da excussão de garantias prestadas no âmbito de ativos detidos pela Classe.</p> <p>As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item “i” acima; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários (“<b>Ativos de Liquidez</b>”).</p> <p>O objetivo da Classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>
<p><b>Público-Alvo</b></p>	<p>Investidores em geral, incluindo entidades fechadas de previdência complementar, nos termos do artigo 9º da Lei Complementar nº 109/01, reguladas pela Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.994, de 24 de março de 2022, e suas alterações posteriores (“<b>Resolução CMN 4.994</b>” e “<b>EFPC</b>”, respectivamente).</p> <p>Este Anexo observa, no que couber, as modalidades de investimento, os limites e as vedações estabelecidas na Resolução CMN 4.994. Não há obrigação do FUNDO, do ADMINISTRADOR, tampouco do GESTOR de alterar e/ou solicitar alterações a este Anexo em razão de eventuais alterações na Resolução CMN 4.994 que entrem em vigor após o início do funcionamento do FUNDO. Caso algum dos Cotistas seja EFPC, caberá ao próprio Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe com os demais investimentos detidos pelo Cotista por meio de sua carteira própria ou por meio de outros fundos de investimento, cabendo exclusivamente ao referido Cotista assegurar que a totalidade de seus recursos estão em consonância com a regulamentação própria aplicável, não cabendo ao ADMINISTRADOR e/ou GESTOR a responsabilidade pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não aqueles expressamente definidos neste Anexo.</p>



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

<b>Custódia e Tesouraria</b>	<b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade 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 credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ <b>CUSTODIANTE</b> ”).
<b>Escrituração</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , instituição financeira, com sede na Cidade 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 (“ <b>ESCRITURADOR</b> ”).
<b>Emissão e Regime de Distribuição de Cotas</b>	O valor de cada emissão de Cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprovar a emissão de Cotas, conforme disposições do Capítulo 4.
<b>Capital Autorizado</b>	Caso o GESTOR, em alinhamento com o ADMINISTRADOR, entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, durante o Período de Investimento, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas pela Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais). Caso as novas emissões propostas superem o montante acima, será necessária aprovação em assembleia especial de cotistas conforme Capítulo 10 abaixo.
<b>Dias Úteis</b>	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas</b>	Não haverá a concessão do direito de preferência em caso de novas emissões da Classe.
<b>Negociação</b>	As Cotas da Classe poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“ <b>MDA</b> ”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <b>B3</b> ”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 (“ <b>Balcão B3</b> ”); e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos (“ <b>FUNDOS21</b> ”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.  Sem prejuízo, enquanto as Cotas não estiverem admitidas à negociação em mercado organizado, toda e qualquer transferência de Cotas a

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

	terceiros estará sujeita à (i) observância do disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente, e (ii) aprovação prévia, por escrito, do ADMINISTRADOR e do GESTOR.
<b>Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização</b>	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 (caso as cotas estejam depositadas na B3) e seguirão os seus respectivos prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas. Caso as cotas não estejam depositadas na B3, os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações serão realizados por meio do ADMINISTRADOR.  Ainda, base para fins de pagamento de rendimentos e amortização deve observar o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
<b>Feriados</b>	Em feriados de âmbito nacional, a Classe de Cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de Cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de Cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.
<b>Integralização das Cotas</b>	A integralização de Cotas será realizada à vista em moeda corrente nacional.
<b>Adoção de Política de Voto</b>	O GESTOR, em relação a esta Classe de Cotas, adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“ <b>Política de Voto</b> ”). A Política de Voto orienta as decisões do GESTOR em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, e encontra-se disponível em sua página na rede mundial de computadores: <a href="https://www.spxcapital.com/empresa/politicas/">https://www.spxcapital.com/empresa/politicas/</a> .

## CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da Classe de Cotas (“**Patrimônio Líquido da Classe**”) está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
  - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
- (iv) condenação do FUNDO 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 da Classe está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas ou da declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

**2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe de Cotas, observado o item (g) da Cláusula 10.1 abaixo.

## CAPÍTULO – 3 DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DA CLASSE

**3.1** Os recursos da Classe serão aplicados diretamente pelo GESTOR ou pelo ADMINISTRADOR, por recomendação do GESTOR, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento preponderante em Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação desses Ativos Imobiliários, observado o disposto nos subitens abaixo.

**3.1.1** A Classe efetuará seus investimentos por um período de 3 (três) anos contados da Data da 1ª Integralização (“**Período de Investimento**”). Durante o Período de Investimento, será realizado o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez e gerência do portfólio buscando sempre a valorização do patrimônio da Classe.

**3.1.2** Durante o Período de Investimento, com exceção do Montante Mínimo de Distribuição, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe, poderão ser utilizados, a critério do GESTOR, para realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, desde que tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez possuam prazo de duração compatível com o Prazo de Duração da Classe.

**3.1.3** Sem prejuízo do Período de Investimento, a partir da Data da 1ª Integralização até o último Dia Útil do 12º (décimo segundo) mês a contar da Data da 1ª Integralização, o GESTOR deverá, em regime de melhores esforços, buscar que (i) no mínimo, 90% (noventa por cento) do patrimônio da Classe esteja comprometido para alocação em Ativos Imobiliários; e (ii) a Classe inicie distribuição mensal de rendimentos aos Cotistas a partir do 2º (segundo) mês contado da Data da 1ª Integralização. A obrigação prevista nesta cláusula é de melhores esforços, independentemente das regras de enquadramento aplicáveis à Classe, o que não ensejaria em qualquer desenquadramento pela Classe ou pelo GESTOR, caso a obrigação não seja atendida.

**3.1.4** 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 da Classe (“**Período de Desinvestimento**”). Durante o Período de Desinvestimento, o GESTOR buscará

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

as melhores estratégias a serem desenvolvidas e implementadas para a realização do processo de saída dos investimentos da Classe.

**3.1.5** Durante o Período de Desinvestimento e até o encerramento do Prazo de Duração, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe serão destinados, a critério do GESTOR:

- (i) à realização de distribuições de rendimentos aos cotistas e/ou amortização e/ou resgate de Cotas, conforme previsto nos Capítulos 6 e 7 abaixo; ou
- (ii) à realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe exclusivamente em Ativos de Liquidez, desde que tais Ativos de Liquidez possuam prazo de duração compatível com o Prazo de Duração da Classe.

**3.2** Durante o Prazo de Duração da Classe, o GESTOR deverá ainda, em regime de melhores esforços, buscar que, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe sejam indexados ao CDI (conforme abaixo definido). A obrigação prevista nesta cláusula é de melhores esforços, independentemente das regras de enquadramento aplicáveis à Classe, o que não ensejaria em qualquer desenquadramento pela Classe ou pelo GESTOR, caso a obrigação não seja atendida.

**3.3** Os ativos que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável, hipótese na qual será necessária a aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas.

**3.4** Considerando que a Classe de Cotas investirá preponderantemente em valores mobiliários, a Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam a CRI, conforme o artigo 40, parágrafo quinto do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**3.5** As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos Ativos de Liquidez.

**3.6** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 (fundos de investimento financeiros - FIF) e destinados exclusivamente a investidores profissionais que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.

**3.7** A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

**3.8** É permitido à Classe, observada sua política de investimentos: (a) desde que envolvam exclusivamente os Ativos de Liquidez, a realização de operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

mesmo Ativo de Liquidez; e (b) a realização de empréstimos de títulos e valores mobiliários, seja na posição doadora ou tomadora.

**3.9** O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

**3.10** A Classe pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias, observada a regulamentação vigente.

## CAPÍTULO – 4 DAS COTAS

**4.1** As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

**4.1.1** A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe.

**4.1.2** Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**4.1.3** O titular de Cotas da Classe:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da Classe;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

## CAPÍTULO – 5 DAS EMISSÕES DE COTAS

**5.1** A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio subscrito mínimo inicial de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a 700.000 (setecentas mil) Cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), na data de emissão.

**5.2** Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas (“**Primeira Emissão**”).

**5.3** As Cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Documentos da Oferta**” respectivamente), conforme aplicável.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

**5.3.1** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por um mesmo investidor, assim considerado qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

- (i) os rendimentos distribuídos pela Classe ao cotista pessoa física serão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (a) o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (b) a Classe receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (c) os cotistas entendidos como “pessoas físicas ligadas”, conforme definido na forma da legislação aplicável, sejam, em conjunto, titulares de cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) do rendimento total auferido pela Classe, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e
- (ii) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**5.3.2** O ADMINISTRADOR e o GESTOR não serão responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados nos itens “(i)” e “(ii)” do item 5.3.1 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

**5.4** As Cotas serão integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), exclusivamente na conta da Classe, servindo o comprovante de depósito ou transferência como recibo de quitação.

**5.4.1** No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou formalizará/enviará o documento de aceitação da oferta de Cotas da Classe (“**Oferta**”), caso não haja boletim de subscrição devido à sua dispensa, nos termos da regulamentação da CVM aplicável. Se e conforme aplicável, a instituição intermediária contratada no âmbito da Oferta para realizar a distribuição das Cotas disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser enviado/formalizado pelo subscritor e que, se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160.

**5.4.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas da Classe serão definidas conforme aprovação de cada emissão subsequente de Cotas da Classe.

**5.4.3** Os documentos da Oferta poderão prever a possibilidade de distribuição parcial de Cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado, a Oferta

## **Anexo I ao Regulamento**

### **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**

será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos da Classe.

- 5.5** 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 simples deliberação do GESTOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

#### **CAPÍTULO – 6 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE**

- 6.1** Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe, conforme aplicável.
- 6.2** Caso a Classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.
- 6.3** No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.
- 6.3.1** A liquidação da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, por meio da alienação da totalidade dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos integrantes do patrimônio da Classe pelo número das Cotas emitidas pela Classe.
- 6.3.2** Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos no item 6.3.1. acima, o ADMINISTRADOR resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos integrantes da Classe, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 6.3.1. acima.
- 6.3.3** O ADMINISTRADOR deverá convocar a assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos ativos integrantes da Classe.
- 6.3.4** Na hipótese da Assembleia referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos integrantes da Classe serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR e o GESTOR estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizados a liquidar da Classe perante as autoridades competentes.
- 6.3.5** Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- 6.3.6** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 6.3.7** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

## CAPÍTULO – 7 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 7.1** A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).
- 7.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, caso exista, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
- 7.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, poderão ser, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, (i) ser distribuído aos cotistas nas Datas de Distribuição; (ii) reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou (iii) destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos deste Anexo.
- 7.4** O percentual mínimo a que se refere o item 7.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 7.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.1 acima, os titulares de cotas da Classe no fechamento do 1º primeiro dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.
- 7.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referam aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nos Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

## **Anexo I ao Regulamento**

### **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**

- 7.5.2** O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a até 3% (três por cento) do valor total do Patrimônio Líquido da Classe. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

## **CAPÍTULO – 8 DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

### Administração

- 8.1** A Classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR.
- 8.2** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.
- 8.3** O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis, conforme aplicável, adquiridos pela Classe (no caso de excussão de garantias prestadas no âmbito de ativos detidos pela Classe), administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo
- 8.4** O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos ao GESTOR;
  - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
  - (iii) abrir e movimentar contas bancárias
  - (iv) representar a classe em juízo e fora dele
  - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado; e
  - (vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.
- 8.5** Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição ou ao documento de aceitação da Oferta, conforme o caso, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir Cotas da Classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

houver, do prospecto da Oferta, em especial às disposições relativas à política de investimento da Classe.

**8.6** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos Imobiliários; e
- (iii) escrituração de Cotas.

**8.7** O ADMINISTRADOR deverá prover o serviço de custódia de ativos financeiros para a Classe, seja prestando-o diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços.

**8.7.1** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

#### Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

**8.8** Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo e as recomendações do GESTOR;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, caso aplicável, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
  - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) a documentação relativa aos imóveis (no caso de excussão de garantias prestadas no âmbito de ativos detidos pela Classe) e às operações do FUNDO;
  - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
  - (c) os registros dos cotistas e de transferência de Cotas; e
  - (d) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe (no caso de excussão de garantias prestadas no âmbito de ativos detidos pela Classe).

#### Da divulgação de informações

**8.9** O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

**8.10** Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

**8.10.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

**8.11** Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**8.12** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

#### Substituição do ADMINISTRADOR

**8.13** O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado à Classe por decisão da CVM, (ii) renúncia, ou (iii) destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

#### **BTG Pactual**

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

## **Anexo I ao Regulamento**

### **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**

- 8.14** Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR, conforme aplicável, fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e transferência dos direitos integrantes da carteira de ativos da Classe, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.
- 8.14.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.13 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 8.14.2** Aplica-se o disposto no item 8.13 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.
- 8.14.3** Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO ou da Classe.
- 8.14.4** Nas hipóteses referidas no item 8.14, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe (no caso de excussão de garantias prestadas no âmbito de ativos detidos pela Classe).
- 8.14.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe (no caso de excussão de garantias prestadas no âmbito de ativos detidos pela Classe) não constitui transferência de propriedade.

#### Gestão

- 8.15** O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos da Classe, na sua respectiva esfera de atuação.
- 8.16** Compete ao GESTOR negociar os ativos da carteira de ativos da Classe, 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.

#### Substituição do GESTOR

- 8.17** Em qualquer caso de substituição do GESTOR, caberá ao ADMINISTRADOR praticar todos os atos necessários à gestão regular da Classe, até ser procedida a nomeação de novo gestor da carteira.
- 8.18** O GESTOR poderá renunciar sua função ou ser destituído, com ou sem Justa Causa, por deliberação da assembleia de cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Anexo, na qual também será eleito o seu respectivo substituto, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento de aviso prévio pelo GESTOR, conforme o caso, que será de, no mínimo, 90 (noventa) dias a contar da data em que receber a comunicação da eventual destituição, devendo ser franqueado

#### **BTG Pactual**

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

ao GESTOR, em qualquer caso, as mais amplas chance e oportunidade de apresentar quaisquer explicações ou justificativas aos Cotistas que o GESTOR julgar relevante para que os Cotistas tomem uma decisão informada acerca de eventual destituição do GESTOR.

- 8.19** Para fins deste Anexo, será considerado como “Justa Causa” para a destituição do GESTOR, a comprovação de (i) prática ou constatação de atos ou situações, por parte do GESTOR, com culpa grave, dolo, má-fé, fraude, desvio de conduta e/ou função, ou violação no desempenho de suas respectivas funções, deveres e/ou no cumprimento de obrigações, nos termos deste Regulamento, da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal; (ii) o cometimento, pelo GESTOR, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal; (iii) descredenciamento do GESTOR pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; (iv) a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora, ou, ainda, propositura pelo GESTOR de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“**Lei 11.101**”), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101. Nestas hipóteses, a Gestora não fará jus a qualquer remuneração adicional por seus serviços, a partir da data da sua substituição.
- 8.20** Nas hipóteses de destituição do GESTOR com Justa Causa, o GESTOR deixará de fazer jus ao recebimento de qualquer valor a título de Taxa de Performance que não tiver sido pago até o momento da efetiva substituição, devendo receber apenas a remuneração referente à Taxa Global que lhe é devida até a data de sua efetiva substituição.

## CAPÍTULO – 9 REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- 9.1** As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços:

Taxa	Base de cálculo e percentual
<b>Taxa Global</b>	A Classe será sujeita a uma taxa global, que considerará a taxa de administração, incluindo a remuneração pelos serviços de escrituração de Cotas da Classe, a taxa de gestão e eventual remuneração recebida pelos distribuidores de Cotas da Classe a título de taxa máxima de distribuição, correspondente a <b>(a)</b> 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe (“ <b>Base de Cálculo da Taxa Global</b> ”); e <b>(b)</b> caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa Global o montante equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, observado o



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

	valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) referente ao valor deste item (b).
<b>Taxa Máxima Global</b>	À Taxa Global da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,91% (zero vírgula noventa e um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe.
<b>A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à Classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: <a href="https://www.spxcapital.com/real-estate/#fundos-e-performance">https://www.spxcapital.com/real-estate/#fundos-e-performance</a> clicando no botão “Transparência Informacional”.</b>	
<b>Taxa Máxima de Custódia</b>	Conforme termos previstos no item 9.3 abaixo.
<b>Taxa de Performance</b>	Conforme termos previstos no item 9.2 abaixo.
<b>Taxa de Ingresso</b>	Não há.
<b>Taxa Saída</b>	Não há

- 9.1.1** A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.
- 9.1.2** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que a parcela da Taxa Global que lhe é devida seja paga diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da parcela da Taxa Global que lhe é devida.
- 9.1.3** O GESTOR pode estabelecer que parcela da Taxa Global que lhe é devida seja paga diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da parcela da Taxa Global que lhe é devida.
- 9.1.4** A exclusivo critério do GESTOR e em benefício dos cotistas da Classe, os recursos a serem recebidos pelo GESTOR a título de pagamento da parcela da Taxa Global que lhe é devida poderão ser utilizados para pagamento de parcela da Taxa Global devida ao ADMINISTRADOR, em caso de pagamento da remuneração mínima mensal devida ao ADMINISTRADOR.
- 9.1.5** Em atenção ao disposto na Resolução 175, a taxa máxima global indicada no quadro acima considera as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe, enquanto as taxas mínimas não consideram as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

#### **Taxa de Performance**

- 9.2** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance (“**Taxa de Performance**”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe, observado

**BTG Pactual**

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

16



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

que, alternativamente, a Taxa de Performance poderá ser paga de forma parcelada ou abdicada, à exclusivo critério do Gestor. A Taxa de Performance será o equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a cada semestre (incluindo o valor das Cotas e as distribuições realizadas) 100% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) no período. Conforme descrito acima, a Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1+Taxa \text{ de Correção}_x^{m-1})] \}$$

#### Onde:

**VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**Taxa de Correção<sub>x</sub><sup>m-1</sup>** = Variação do CDI do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

**PL Base** = Valor da integralização de Cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de Cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

**Resultado:** conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde: **Distribuições Corrigidas<sub>m-1</sub>** :  $\sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$

**PL Contábil<sub>m-1</sub>** = patrimônio líquido contábil mensal da Classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

**Rendimento<sub>m-1</sub>** = rendimento, incluindo dividendos e amortizações, efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**m-1** = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

**i** = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**X** = mês de integralização de Cotas de uma emissão da Classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

**9.2.1** Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil<sub>m-1</sub> será o valor da integralização de Cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta da Classe.

**9.2.2** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**9.2.3** Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de Cotas da Classe, será considerada



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.

- 9.2.4** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da Classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero. Como a Taxa de Performance levará em conta o patrimônio líquido contábil apurado pelo ADMINISTRADOR, a Classe poderá pagar a Taxa de Performance ao GESTOR ainda que as Cotas estejam sendo negociadas em mercado de balcão organizado ou de bolsa de valores abaixo do valor contábil da cota na data do último pagamento da Taxa de Performance.
- 9.2.5** Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas, respeitando o item (a) do item 9.2.3.; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada
- 9.2.6** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa Global, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

#### Taxa Máxima de Custódia

- 9.3** A remuneração anual máxima devida ao Custodiante (“**Taxa Máxima de Custódia**”) cobrada diretamente da Classe, será zero.

#### Taxas de Ingresso e Saída

- 9.4** Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, conforme deliberação em assembleia de cotistas ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
- 9.5** A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

### CAPÍTULO – 10 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

- 10.1** A assembleia especial de cotistas desta Classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe de Cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre (“**Assembleia Especial de Cotistas**” e quando em conjunto com a Assembleia Geral de Cotista, simplesmente “**Assembleias de Cotistas**”):

- (a) demonstrações contábeis da Classe;

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- (b) destituição ou substituição do GESTOR (com ou sem Justa Causa) e escolha do seu substituto;
- (c) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha do seu substituto;
- (d) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;
- (e) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;
- (f) alteração do presente Anexo (ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175);
- (g) plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe;
- (h) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (i) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas da Classe;
- (k) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (l) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (m) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (n) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global e à Taxa de Performance; e
- (o) alteração dos quóruns de deliberação das Assembleias de Cotistas, conforme previstos neste Regulamento.

**10.2** Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Especial de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

**10.3** A Assembleia Especial de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO – 11.

**10.4** A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

a convocação da Assembleia Especial de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**10.5** A convocação da Assembleia Especial de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) A convocação de Assembleia Especial de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

**10.5.1** A Assembleia Especial de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**10.5.2** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

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

**10.5.4** O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação.

**10.5.5** Por ocasião da Assembleia Especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas da Classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

**10.5.6** O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

**10.5.7** Para fins das convocações das Assembleias Especiais de Cotistas da Classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- 10.6** Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).
- 10.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (c), (e), (f), (j), (m) e (n) do item 10.1, acima.
- 10.6.2** A deliberação exclusivamente relativa à matéria prevista no inciso (n) do item 10.1 acima depende de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação da matéria cujo quórum será alterado.
- 10.6.3** Cabe ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 10.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 10.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 10.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 10.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.
- 10.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe.
- 10.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- 10.9** As deliberações privativas de Assembleia Especial de Cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 10.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos no artigo 52 da Resolução 175.
- 10.11** 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

## CAPÍTULO – 11 DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 11.1** A Classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.2** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:
- (i) fiscalizar os atos dos prestadores de serviços essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
  - (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia de cotistas relativas à: (a) emissão de novas cotas da Classe, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do art. 29 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
  - (iii) denunciar ao administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da classe de cotas, à assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
  - (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
  - (v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
  - (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão da classe de cotas detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e
  - (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.
- 11.3** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de Cotas;
  - (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe de Cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a Classe de Cotas; e
- (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

- 11.4** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 11.5** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 11.6** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 11.7** Sempre que a Assembleia Especial de Cotistas da Classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 11.8** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.9** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 11.10** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.11** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas da Classe e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

**11.12** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia da Classe, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**11.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de Cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**11.14** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe de Cotas.

## CAPÍTULO – 12 DAS VEDAÇÕES

### Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

**12.1** 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;
- (iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade

**12.2** É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

**12.3** Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao ADMINISTRADOR e GESTOR, utilizando os recursos da classe de Cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - (a) a Classe e o ADMINISTRADOR e GESTOR;
  - (b) a Classe e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
  - (c) a Classe e o representante de cotistas; e

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

- (d) a Classe e o empreendedor;
- (iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, conforme aprovado por Assembleia Especial de Cotistas;
- (v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

## CAPÍTULO – 13 DOS FATORES DE RISCO

- 13.1** Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FII; Riscos relacionados aos CRIs; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**
- 13.2** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo GESTOR e o ADMINISTRADOR, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.
- 13.2.1** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O ADMINISTRADOR esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.
- 13.3** Não obstante o emprego, pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao cotista.

\* \* \*



## Certificate Of Completion

Envelope Id: D6B727E8AB0A466EA74B7B770C5F910D

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: FII SPX - Regulamento\_v.final 4.docx, FII SPX - IPA\_v.final.docx

Source Envelope:

Document Pages: 36

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Júlia de Oliveira e Silva Portocarrero

AutoNav: Enabled

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100

Envelopeld Stamping: Enabled

SP, SP 04.538-132

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

jportocarrero@stoccheforbes.com.br

IP Address: 187.70.229.6

## Record Tracking

Status: Original

Holder: Júlia de Oliveira e Silva Portocarrero

Location: DocuSign

12/10/2024 8:26:47 PM

jportocarrero@stoccheforbes.com.br

## Signer Events

Joao Almeida

joao.almeida@btgpactual.com

Procurador

Security Level: Email, Account Authentication (None)

## Signature

DocuSigned by:  
*Joao Almeida*  
FA139A7F808C4C9...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 162.10.242.73

## Timestamp

Sent: 12/10/2024 8:28:27 PM

Viewed: 12/10/2024 8:28:59 PM

Signed: 12/10/2024 8:29:05 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/10/2024 8:28:59 PM

ID: 7fbd2e5a-c657-48fa-b1ba-bec46b7de0a6

Katherine Albuquerque

katherine.albuquerque@spxcapital.com

Diretora

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Assinado por:  
*Katherine Albuquerque*  
5DDB14147DAC463...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 131.239.157.146

Sent: 12/10/2024 8:28:26 PM

Resent: 12/10/2024 9:13:39 PM

Viewed: 12/10/2024 9:23:57 PM

Signed: 12/10/2024 9:24:19 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/10/2024 9:23:57 PM

ID: 1a04d6b1-7027-4f73-9b3d-c4a2712a0284

Pedro Daltro

pedro.daltro@spxcapital.com

Diretor

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Assinado por:  
*Pedro Daltro*  
B274ABF851EC458...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 201.93.74.47

Signed using mobile

Sent: 12/10/2024 8:28:26 PM

Resent: 12/10/2024 9:13:40 PM

Viewed: 12/10/2024 10:53:28 PM

Signed: 12/10/2024 10:53:52 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/10/2024 10:53:28 PM

ID: 83309aad-5c8e-4fc9-ab7e-646bc8394892

Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

rodrigo.ferrari@btgpactual.com

Procurador

Banco BTG Pactual SA

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
*Rodrigo Natividade Cruz Ferrari*  
80AF993FAFF94D6...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.26.253.75

Signed using mobile

Sent: 12/10/2024 8:28:27 PM

Viewed: 12/10/2024 8:31:01 PM

Signed: 12/10/2024 8:31:11 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 1/29/2021 8:42:10 PM

ID: 616a611c-6bf7-4a04-856d-4f5948fe46e2

<b>In Person Signer Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	12/10/2024 8:28:28 PM
Certified Delivered	Security Checked	12/10/2024 8:31:01 PM
Signing Complete	Security Checked	12/10/2024 8:31:11 PM
Completed	Security Checked	12/10/2024 10:53:52 PM
<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br)

**To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO III**

---

**ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## **Estudo de Viabilidade**

# **SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**

## **1ª Emissão de Cotas**

**Dezembro, 2024**



## SUMÁRIO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	4
Denominação.....	4
Forma de Constituição e Prazo de Duração .....	4
Administrador .....	4
Gestor .....	4
Escriturador .....	5
Taxa de Administração, Gestão e Escrituração.....	5
Taxa de Performance .....	6
Público-Alvo .....	6
Sobre a SPX .....	7
Destaques de Real Estate na SPX .....	8
O Fundo.....	11
DE MERCADO E DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS .....	13
Visão Geral de Mercado .....	13
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....	15
Volume da Oferta (1ª Emissão de Cotas) e Valor Unitário da Cota.....	15
Coordenadores da Oferta.....	16
ESTUDO DE VIABILIDADE OFERTA .....	16
Data Base.....	16
Metodologia e Premissas .....	16
Pipeline .....	18
Expectativa de rendimento da carteira .....	19



## OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade referente à Oferta Pública de Cotas da Primeira Emissão do **SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 58.290.688/0001-71, administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** ("Oferta", "Fundo" e "Administradora", respectivamente) foi realizado pela **SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** ("Gestora" ou "SPX SYN") com o objetivo de analisar a viabilidade da Oferta ("Estudo").

Para a realização deste Estudo, foram utilizadas premissas da Gestora a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário e demais investimentos permitidos. Dados econômicos, como taxa de juros e inflação, divulgados por instituições independentes também foram considerados nas projeções, principalmente no que se refere às expectativas quanto aos ativos investidos pelo Fundo.

Tendo em vista que o presente estudo representa uma simulação do fluxo de caixa do Fundo, é importante salientar que suas premissas não necessariamente se realizarão e, diante o exposto, ressaltamos que o Estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária de Distribuição



da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas de Responsabilidade Limitada do SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I”.

## **CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

### **Denominação**

SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I

### **Forma de Constituição e Prazo de Duração**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração determinado.

### **Administrador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

### **Gestor**

SPX SYN Gestão De Recursos LTDA.



## Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

### **Taxa de Administração, Gestão e Escrituração**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades da Administradora, do Escriturador, da Gestora e eventual remuneração recebida pelos distribuidores de Cotas da Classe a título de taxa máxima de distribuição, o Fundo pagará à Administradora uma remuneração equivalente à soma dos seguintes montantes ("**Taxa Global**"): (a) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe ("**Base de Cálculo da Taxa Global**"), sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa Global o montante equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) referente ao valor deste item "(b)". À Taxa Global da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,91% (noventa e um centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe. A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à Classe e sua respectiva segregação, pode ser



encontrada no link: <https://www.spxcapital.com/real-estate/#fundos-e-performance> clicando no botão "Transparência Informacional".

### **Taxa de Performance**

O GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe, observado que, alternativamente, a Taxa de Performance poderá ser paga de forma parcelada ou abdicada, à exclusivo critério do Gestor. A Taxa de Performance será o equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a cada semestre (incluindo o valor das Cotas e as distribuições realizadas) 100% do Certificado de Depósito Interbancário ("**CDI**") no período. A Taxa de Performance será calculada de acordo com o previsto no § 2º do artigo 9 do Regulamento.

### **Público-Alvo**

Investidores em geral, incluindo entidades fechadas de previdência complementar, nos termos do artigo 9º da Lei Complementar nº 109/01, reguladas pela Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.994, de 24 de março de 2022, e suas alterações posteriores ("**Resolução CMN 4.994**" e "**EFPC**", respectivamente), conforme previsto no Regulamento.



## Sobre a SPX

- A SPX foi fundada em agosto de 2010 por profissionais com extensa experiência e sucesso em gestão de recursos tendo como principais sócios Rogerio Rodrigues Estevinha do Amaral Xavier, Bruno Pandolfi da Silveira e Daniel de Moraes Lyra Schneider. Em julho de 2012, Leonardo de Andrade Linhares se juntou a SPX, passando a fazer parte do grupo de controle e do Comitê Executivo.
- A partir de capital humano de alta qualidade, estrutura sólida e valores éticos, a SPX acredita na sua capacidade de gerar resultados diferenciados para os seus clientes. Por meio de um modelo de *partnership* e de gestão meritocrática, a SPX busca atrair e reter os melhores profissionais do mercado. A cultura da SPX estimula o trabalho em equipe e premia os que buscam excelência nos resultados.
- Atualmente a SPX atua de forma global nos principais mercados financeiros do mundo, com sede no Rio de Janeiro e escritórios em São Paulo, Londres, Nova York, Cascais e Singapura. O grupo SPX possui cerca de R\$ 59 bilhões sob gestão, distribuídos entre as seis verticais de investimentos: Multimercados, Previdência, Ações, Crédito, Real Estate e Private Equity.
- No ano de 2021, em adição às suas estratégias consolidadas e de sucesso, a SPX Capital iniciou duas novas áreas de negócios, quais sejam, a de Private Equity e Real Estate. Esse novo passo vem após 10 anos de consolidação do grupo e faz parte de um projeto de longo prazo para tornar-se uma empresa



de Asset Management completa, com produtos para todos os apetites de risco, liquidez e horizonte de retorno.

## Destaques de Real Estate na SPX

### MATERIAL PUBLICITÁRIO

#### A SPX Capital



Uma trajetória de **14 anos** e resultados consistentes

R\$ **60** Bi  
Sob Gestão

**-8%**  
De capital próprio nos fundos<sup>1</sup>

**281**   
Profissionais

R\$ **2,1** Bi  
Sob gestão na vertical de Real Estate

#### Verticais de Negócios

- Multimercados** **Ações**
- Crédito** **Soluções de Investimentos**
- Real Estate** **Private Equity**

#### Nossa Presença Global



Fonte: <https://www.spxcapital.com/>. Dados de 29 de novembro de 2024, quando não houver indicação diferente. Nota: (1) Número aproximado (7,80%)

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

### MATERIAL PUBLICITÁRIO

#### A SPX Real Estate



Sinergia entre conhecimento **macroeconômico** e experiência **imobiliária**

**DNA e experiência macroeconômica**

**Colaboração com as áreas de crédito, bolsa e pesquisa da SPX<sup>1</sup>**

**Histórico no mercado de juros brasileiro**

**Track record reconhecido no setor**

**Ampla rede de relacionamentos e originação**

**Participação em relevantes transações nos principais segmentos imobiliários<sup>2</sup>**

Sócios que trabalham juntos há mais de **12 anos** e mais de **R\$ 20 bilhões** investidos conjuntamente



**Pedro Daltro**  
Head de Real Estate

**Track Record**  
| CEO da CCP (*Cyrela Commercial Properties*), atual *SYN Prop&Tech*  
| Fundador e *CEO* da *BR Properties*  
| Diretor do Corporate Banking do *Citigroup*  
| Gerente Financeiro da *Gafisa*  
| MBA pela *Vanderbilt University* (EUA)



**Marcelo Carletti**  
Sócio de Real Estate

**Track Record**  
| Diretor de Investimentos da *Autonomy*  
| *Head* de Investimentos da *BR Properties*  
| Gerente de Expansão do *McDonald's*  
| Consultor Sênior da *CB Richard Ellis*  
| MBA em *Real Estate* pela *POLI-USP*

Fonte: <sup>1</sup> <https://www.informoney.com.br/marketplace/br-properties-comunica-estrategia-de-ajustar-e-dia-21-2024/>; <sup>2</sup> <https://diigo.org/pt/pt/globos.com/capital/positivo-cao-do-falcao-mais-de-transacoes-imobiliarias-no-brasil-em-2021-16r4>; <sup>3</sup> <https://exame.com/regulos/br-properties-comunica-estrategia-de-galoes-para-grupolo/>. Nota: As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, visto de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. (1) De acordo com as regras e procedimentos estabelecidos pela área de compliance. (2) Considerando os segmentos Residencial, Shopping e Logística como principais.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**






## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Track Record do Time no Mercado de Crédito Imobiliário

**-87%**

Originação própria<sup>1</sup>

**~ 380**

Operações de crédito analisadas nos últimos 18 meses

**~ 25**

Operações aprovadas nos últimos 18 meses

**100%**

Adimplente

CDI+ **3,6%**

IPCA+ **10,1%**

Spread médio da carteira de CRIs<sup>2</sup>

Exemplos de Operações de Crédito Investidas pela SPX Real Estate

Imagem	Originação própria	Originação própria	Originação própria	Originação própria	Originação própria
					
<b>CRI Vitacon</b>	<b>CRI OAD</b>	<b>CRI PHV</b>	<b>CRI Varandas Park</b>	<b>CRI Franco Ribeiro</b>	<b>CRI Zarin</b>
Investidor: SPX SYN	Estruturação: SPX SYN	Ancoragem: SPX SYN	Ancoragem: SPX SYN	Estruturação: SPX SYN	Estruturação: SPX SYN
Emissão: Jun/22	Emissão: Mai/23	Emissão: Nov/23	Emissão: Jun/24	Emissão: Jun/24	Emissão: Out/24
Vencimento: Mai/27	Vencimento: Dez/26	Vencimento: Dez/26	Vencimento: Jul/27	Vencimento: Jun/27	Vencimento: Out/28
Taxa: CDI + 4,3%	Taxa: CDI + 6,0%	Taxa: IPCA + 10,5%	Taxa: CDI + 5,5%	Taxa: IPCA + 12,0%	Taxa: CDI + 5,5%

Fonte: Gestora. Dados de 30 de setembro de 2024, quando não houver indicação diferente. Dados referentes ao FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - SPX SYN UML/ESTRATÉGIA. CNPJ/ME nº 43.070.543/0001-00. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro. Notas: (1) Em número de transações. (2) Considerando CRI's subscritos.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Comitê de Investimentos e Time de Suporte

Membros seniores da SPX no Comitê de Investimentos | Decisões unânimes

**Comitê de Investimentos**

  
**Pedro Daltra**  
Head de Real Estate

  
**Marcelo Carletti**  
Sócio de Real Estate

  
**Daniel Schneider\***  
Sócio Fundador

  
**Bruno Marangoni\***  
CEO

  
**Katherine Albuquerque\***  
General Counsel e Diretora de Compliance

**Time de Investimentos e Engenharia**

















**Relações com Investidores**

  
**Rodrigo Godinho**  
Head de RI

  
**Bernardo Remy**  
Sócio de RI

+ 10 Profissionais

**Pesquisa Macro**

  
**Beny Parnes**  
Economista-Chefe

+ 23 Profissionais

**Riscos**

  
**Leonardo Cabral**  
CRO

+ 13 Profissionais

**Produtos e Backoffice**

  
**Bernardo Queiroz**  
COO e Head de Produtos

+ 25 Profissionais

**Legal e Compliance**

  
**Katherine Albuquerque**  
General Counsel e Diretora de Compliance

+ 11 Profissionais

Fonte: Gestora. Notas: Conforme informado no início dessa apresentação, SPX e SYN celebraram contrato de compra e venda de ações, por meio do qual a SPX adquiriu a totalidade da participação da SYN na Gestora. A consumação da operação está sujeita ao cumprimento de condições precedentemente comuns em operações dessa natureza, inclusive aprovação pelo CADE. Na data de divulgação do presente material, Thiago Marangoni e Nestor Leites, representantes da SYN, ainda integram o Comitê de Investimentos da Gestora. Contudo, espera-se que a Operação seja consumada antes da data de liberação da Oferta, quando então a formação acima indicada entrará em vigor, sujeito a alterações. \*Membros sem direito a voto.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

- +R\$ 2,1 bilhões de PL;
- +25 investimentos em carteira - Relacionamento com +17 diferentes parceiros;
- 100% do FIP SPX SYN é localizado em São Paulo e 44% do FII SPX SYN.



A **equipe** envolvida na gestão do Fundo possui longa experiência em Real Estate, tanto na gestão como na alocação de recursos, obtida ao longo de décadas de atuação em instituições nacionais reconhecidas:

#### Pedro Daltro

Atualmente atua como Head de Real Estate do grupo SPX. Anteriormente ao seu ingresso na SPX, Pedro ocupou por quase 6 anos o cargo de CEO da SYN (anteriormente denominada Cyrela Commercial Properties). Ainda, foi fundador e atuou como Diretor Financeiro e Relações com Investidores da BR Properties, de 2007 até 2015. Foi também Diretor da Área de Corporate Banking do Citigroup, sendo responsável pelos setores Público e de Infraestrutura, e Gerente Financeiro da Gafisa. Pedro Daltro é formado em administração de empresas pela Univesidade Salvador (UNIFACS), e possui MBA pela Vanderbilt University (EUA).

#### Marcelo Carletti

Atualmente ocupa o cargo de Sócio e Gestor da vertical de Real Estate do grupo SPX. Ele possui experiência prévia como Diretor na Autonomy Investimentos, onde construiu um o portfólio logístico Golgi com mais de 1,5 milhões de m<sup>2</sup>; na BR Properties como Head de Aquisições, McDonald's como Gerente de Expansões e na CB Richard Ellis. Carletti é formado em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie e possui MBA em Real Estate pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (POLI-USP).



## O Fundo

### MATERIAL PUBLICITÁRIO

#### Resumo da Oportunidade SPX CAPITAL

*Ciclo de alta no setor imobiliário combinado com escassez de capital e elevados spreads de crédito com foco em projetos residenciais*

Experiência em originação e estruturação de crédito, proporcionando agilidade na alocação da carteira	<b>R\$ 350 milhões</b>	<b>6 anos</b> 3 anos Período de Investimento + 3 anos Período de Desinvestimento	<b>1,2% a.m.<sup>2-3</sup></b> Isento de Imposto de Renda	<b>15,6% a.a.<sup>2</sup></b> ou CDI + 2,4% a.a. <sup>4</sup> Isento de Imposto de Renda (CDI + 4,8% a.a. com <i>Gross-Up</i> ) <sup>5</sup>
Diferencial do Time	Tamanho Alvo do Fundo <sup>1</sup>	Prazo Determinado	Distribuição Mensal Média Alvo	Retorno Alvo Líquido <sup>6</sup>

Fonte: Gestora. Notas: Objetivos do gestor no acompanhamento dos investimentos realizados pela Estratégia. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor. (1) Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta. (2) A expectativa de retorno projetada, conforme premissas adotadas no estudo de viabilidade elaborado pelo gestor, não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento do seu qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de honrar as obrigações de curto prazo. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. O estudo de viabilidade está disponível no prospecto definitivo na forma de anexo. (3) Pagamento de dividendos mensais a partir de 2º mês do Fundo, sendo 1,2% a.m. a média alvo do *Dividend Yield* ao longo prazo do Fundo. (4) Data base: 31/10/2024. (5) Retorno nominal equivalente em títulos tributados em 15%. (6) Nominal, isento de impostos e líquido de taxas de administração, performance e dos Custos da Oferta. O Custo Total da Oferta (com *Gross-Up*), no patamar de 2,09% em relação ao Volume Base de captação será rateado 0,50% sendo pago pelo Gestor e 1,59% pelo Fundo.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

### MATERIAL PUBLICITÁRIO

#### Processo de Investimento em Crédito Imobiliário SPX CAPITAL

Etapas do processo de análise, investimento e acompanhamento

1

**Originação**

- Relacionamento com Incorporadores, Gestores de Filis, *Property Companies*, *brokers* etc.
- Análise prévia da operação para definição das principais condições comerciais

2

**Compliance**

- *Screening* dos Devedores e Garantidores da Operação

3

**Visita e Análise de Investimento**

- Visita ao projeto e conversas com os principais *stakeholders* da operação
- Análise completa dos Devedores e Garantidores, viabilidade financeira e diligência interna da operação

4

**Comitê de Investimento**

- Aprovação interna do investimento
- Decisões unânimes - 5 membros seniores da SPX

5

**Estruturação e Liquidação**

- Contratação de Assessor legal e *Servicers*, além de definição de todos os documentos da operação
- Liquidação Financeira

6

**Monitoramento**

- Acompanhamento de *covenants* e situação financeira dos Devedores e Garantidores da operação pelas equipes internas de Investimentos, Engenharia, Jurídico, Backoffice e Riscos

Fonte: Gestora. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### CrITÉrios de Investimento do Pipeline de Crédito Imobiliário



*Foco em financiamento de obra, estoque de unidades prontas e carteira pulverizada de projetos residenciais*

Localização	Incorporadoras	Projeto	Garantias
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cidades com mais de 200 mil habitantes e com déficit habitacional relevante</li> <li>Foco nas Regiões Sul e Sudeste + Brasília, Goiânia e Salvador</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incorporadoras com histórico de sucesso comprovado no seu segmento de atuação</li> <li>Demonstrações financeiras e estrutura de capital saudáveis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empreendimentos que sejam a primeira moradia dos adquirentes</li> <li>Necessidade de participação do incorporador no <i>equity</i> do projeto</li> <li>Vendas sobre Oferta (VSO) em linha com a praça de atuação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alienação Fiduciária do Imóvel                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Cessão Fiduciária dos Recebíveis</li> </ul> </li> <li>Alienação Fiduciária das quotas da SPE                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Aval dos Sócios</li> </ul> </li> </ul>

Fonte: Gestora. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

O SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I foi criado para aproveitar o cenário atual do mercado imobiliário e está configurado para atrair investidores que buscam retornos elevados em ativos de crédito lastreados no setor. Com o aquecimento do setor imobiliário e a escassez de capital, os spreads se mostram altamente atrativos, proporcionando uma oportunidade única de alocação para investidores.

Esses diferenciais, com uma estratégia focada em crédito imobiliário, onde nossa equipe analisa e origina operações estruturadas de alta qualidade, com garantias sólidas e diversificadas. A recente recuperação e expansão no setor imobiliário impulsiona a valorização dos ativos e dos imóveis financiados, criando um ambiente favorável para o crédito com baixo risco de inadimplência.



Nossa equipe de gestão monitora constantemente o ciclo de mercado e realiza uma análise criteriosa para selecionar operações que combinem segurança e retorno, buscando maximizar a rentabilidade dos cotistas e garantir uma participação ativa nos melhores momentos do setor.

Assim, este Fundo representa uma oportunidade para investidores que desejam se posicionar de forma segura e estratégica no setor imobiliário, aproveitando o ciclo positivo e as vantagens oferecidas pela escassez de capital e spreads amplos no mercado de crédito.

## **VISÃO DE MERCADO E DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS**

### **Visão Geral de Mercado**

Com a recente alta de juros os FIIs passam por momentos de turbulência. Observamos uma grande diminuição da competição por ativos em função da alta de juros e escassez de capital. Isso gerou um número substancial de oportunidades com ativos de lastro imobiliário, ainda mais considerando que os FIIs tradicionais permanecem concentrados em elementos como renda monoativa.

Paralelamente, no mercado local, pudemos observar que o investidor continua aportando em fundos referenciados em CDI, dado o novo patamar de taxa Selic. Com isso, houve uma demanda grande por ativos de crédito por parte dos fundos que estão



captando, gerando compressão dos ativos de crédito high grade no mercado primário e secundário.

O cenário global continua ditando a dinâmica dos ativos de risco, afetados por fatores geopolíticos, receios com a inflação e por condições monetárias mais apertadas nos países desenvolvidos. O real desvalorizou-se frente às demais moedas e o Ibovespa tem apresentado forte queda no período.

Neste cenário de maior incerteza com inflação e juros em patamares elevados, a estratégia de investimento no mercado imobiliário é uma ótima alternativa aos investidores que buscam retorno acima da Inflação, com proteção através de sólidas garantias imobiliárias e baixa correlação com outras classes como fundos multimercado e ações.

O atual contexto de mercado proporciona um cenário especialmente favorável para a implementação de estratégias de investimento focadas em crédito imobiliário. Com os juros em patamares elevados, as oportunidades de retorno no setor de crédito se destacam, ampliando a atratividade para investidores que buscam rendimentos acima da média do mercado.

Além disso, o setor imobiliário tem se beneficiado de incentivos fiscais que favorecem o crescimento e a valorização dos ativos. Este ciclo imobiliário em alta, impulsionado pela expansão de novos empreendimentos e pela valorização dos imóveis, abre uma janela estratégica para alocação de recursos.



Outro fator determinante para este momento é a mudança no perfil de financiamento do setor imobiliário, que está migrando progressivamente dos bancos tradicionais para os fundos de investimento. Essa transição proporciona aos fundos um acesso direto a operações que, além de retornos robustos, oferecem spreads atrativos, refletindo a escassez de capital no mercado e a vantagem competitiva que os fundos têm para atender a essa demanda.

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Porque investir em Crédito Imobiliário neste momento?

**Juros elevados** geram momento oportuno para a tese

**1 Redução do Financiamento Bancário**

Desde 2021 os resgates na poupança somaram mais de R\$ 205 bi no total

Caixa aumentou recentemente a restrição para financiamento imobiliário

**2 Mudança no Funding Imobiliário**

Migração da fonte de financiamento da poupança para o mercado de capitais

**3 Ciclo Imobiliário em Alta**

Crescimento de 18% a.a na comercialização de unidades residenciais nos últimos 5 anos<sup>1</sup>, passíveis de financiamento

Baixa penetração do crédito imobiliário no Brasil em relação ao PIB (9% vs 49% nos EUA)<sup>6</sup>

**Captação Líquida da Poupança**  
R\$ Bilhões

**Divisão do Funding do Crédito Imobiliário**

**Unidades Residenciais Comercializadas no Brasil**  
Em milhares de unidades

Fontes: Banco Central, CIBC, Secovi, <https://www.fundofony.com/noticias/mortgage-loans-as-ef-gtor> e <https://g1.globo.com/economia/noticia/2024/10/15/brasil-financiamento-imobiliario-movera-growth>. Notas: As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado financeiro, além de diversas modelagens, estimativas e previsões elaboradas pelo Gestor, incluindo estimativas e previsões sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializarão, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro. (1) Em consideração ao período de 2018 a 2023, uma vez que o número de 2024 é relativo ao primeiro semestre. (2) Número aproximado de 15,47%. (3) Número aproximado de 103,24%. (4) Número aproximado de 87,82%. (5) Número aproximado de 180,2. (6) Dado de junho 2023.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### Volume da Oferta (1ª Emissão de Cotas) e Valor Unitário da Cota

Inicialmente, até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 350.000.000,00

15

Rio de Janeiro | São Paulo | London | New York | Cascais

217



(trezentos e cinquenta milhões de reais). A oferta de Cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 700.000 (setecentas mil) Cotas, no montante de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

### **Coordenadores da Oferta**

Coordenador Líder: XP Investimentos CCTVM S.A.

### **ESTUDO DE VIABILIDADE DA OFERTA**

#### **Data Base**

A data Base do estudo de presente Estudo de Viabilidade é 31 de outubro de 2024.

#### **Metodologia e Premissas**

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos Custos da Oferta, nos Ativos Imobiliários. Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, a considerar uma curva evolutiva de alocação.

A análise considera que os rendimentos dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez (conforme definição indicada no Regulamento) serão distribuídos mensalmente ao cotista, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo.





A SPX considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional atualmente projetado, em especial no horizonte de investimento deste Estudo, de 6 (seis) anos.

Para a realização desse Estudo de Viabilidade, o Gestor utilizou dados econômico-financeiros históricos, a situação do mercado atual e premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da SPX e do mercado existente à época do Estudo de Viabilidade. Sendo assim, esse Estudo de Viabilidade não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Aos investidores é recomendada a leitura do Prospecto Preliminar (e do Prospecto Definitivo, quando disponível) e do Regulamento do Fundo, especialmente a seção "Fatores de Risco". Os investidores interessados em subscrever cotas do Fundo estão sujeitos aos riscos descritos do Prospecto e no Regulamento do Fundo, os quais poderão afetar os resultados do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma.



Pipeline

MATERIAL PUBLICITÁRIO

**Pipeline**

*Breakdown por Classe de Ativo*

*Breakdown dos CRIs por indexador*

Ativo	Localização	Segmento	Volume de Emissão (R\$ M)	Alocação Sugerida (R\$ M)	Indexador	Taxa	Vencimento	Originação <sup>1</sup>
CRI 1	Goiás	Residencial	40	27	CDI	5,5%	30 meses	Broker
CRI 2	São Paulo	Residencial	25	25	CDI	4,0%	36 meses	Própria
CRI 3	São Paulo	Residencial	20	20	CDI	4,0%	36 meses	Própria
CRI 4	São Paulo	Residencial	18	18	CDI	4,5%	36 meses	Própria
CRI 5	Minas Gerais	Residencial	25	25	CDI	4,5%	36 meses	Própria
CRI 6	Santa Catarina	Residencial	20	20	CDI	6,0%	36 meses	Própria
CRI 7	São Paulo	Residencial	40	30	CDI	5,0%	36 meses	Broker
CRI 8	São Paulo	Residencial	36	30	CDI	5,0%	36 meses	Própria
CRI 9	Santa Catarina	Residencial	42	20	CDI	6,0%	36 meses	Broker
CRI 10	São Paulo	Residencial	96	18	CDI	5,5%	60 meses	Própria
CRI 11	São Paulo	Residencial	50	32	CDI	4,3%	36 meses	Broker
CRI 12	Minas Gerais	Residencial	48	35	CDI	5,0%	24 meses	Própria
CRI 13	São Paulo	Residencial	12	12	CDI	4,0%	36 meses	Broker
CRI 14	São Paulo	Residencial	18	18	CDI	4,5%	36 meses	Broker
CRI 15	Goiás	Residencial	60	20	CDI	4,3%	60 meses	Broker
<b>Total</b>			<b>550</b>	<b>350</b>		<b>4,8%</b>		

Fonte: Gestora. Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo fundo e/ou pela gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Atualmente, possuímos 15 (quinze) operações no pipeline que estão em estágio mais avançado de negociação. Tais operações foram submetidas a uma avaliação prévia pelo comitê de investimentos da SPX, sem, no entanto, terem sido formalmente aprovadas.

**NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DE TAIS OPERAÇÕES, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FUNDO OU PELA GESTORA E NÃO EXISTE GARANTIA QUE OS INVESTIMENTOS EFETIVAMENTE ACONTECERÃO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS DETALHES DAS CONTRAPARTES E DAS LOCALIZAÇÕES DETALHADAS DAS GARANTIAS.** As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações. **A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**



**(Pipeline meramente indicativo, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos)**

Considerando que as negociações relacionadas aos ativos acima descritos estão em andamento e possuem confidencialidade, é possível que as condições finais de aquisição sejam consideravelmente divergentes daquelas consideradas neste Estudo de Viabilidade. Nesse sentido, além das características descritas acima, devido à confidencialidade das operações que ainda estão em negociações, as demais características dos referidos ativos, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente.

**Expectativa de rendimento da carteira**

Por meio do Estudo, e ao considerar as premissas da Gestora e demais considerações apresentadas, inclusive a alocação eventual no pipeline, temos o estudo de viabilidade a seguir:

Focus	2025	2026	2027	2028	2029
IPCA	6,9%	5,6%	5,7%	5,6%	5,7%
Selic	12,6%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%

**Tesouro 31/10/2024**



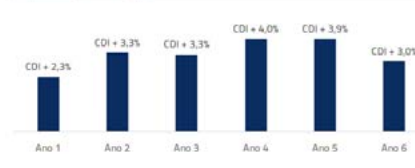
MATERIAL PUBLICITARIO

Estudo de Viabilidade

Premissas da Viabilidade

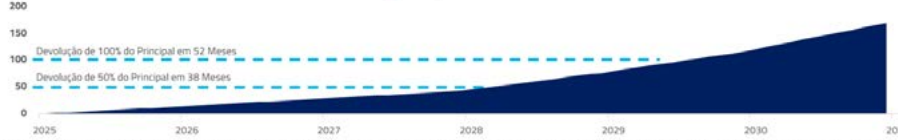
Volume de Captação	R\$ 350 Milhões
Taxa de Administração	0,9% a.a
Custos da Oferta com Gross-Up <sup>1</sup>	2,99% do Volume de Captação (0,55% pagos pelo Gestor)
Taxa de Performance	20% do que exceder 100% do CDI
Duração Estimada do Fundo	3,5 anos
Retorno Médio Isento do Fundo <sup>2</sup>	CDI + 2,4% a.a. <sup>3</sup>
Retorno Médio Gross-Up do Fundo <sup>3</sup>	CDI + 4,8% a.a.

Dividend Yield com Gross-Up Ano a Ano<sup>1</sup>



Fluxo de Caixa Esperado do Investidor

Cota Base R\$ 100



Fonte: Gestora. Nota: (1) O Custo Total da Oferta (sem Gross-Up) no patamar de 2,99% em relação ao Volume Base de Captação será reduzido (0,9% sendo pago pelo Gestor e 2,44% pelo Fundo); (2) Nominal, sem o imposto e o custo de administração, performance e dos Custos da Oferta; (3) Número equivalente (2,44%) do Retorno nominal equivalente em termos líquidos tributados em 15%. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTERA DO FUNDO APRESENTAR CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO A RENTABILIDADE FUTURA, INCLUSIVE DE OUTROS ATIVOS INVESTIMENTOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONFIAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CREDITO - FGC. A ESPERATIVA DE RETORNO PROJEETADA, CONFORME PREMISSAS ADOPTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE RENÇÃO DE RISCO. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL, SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. (2) Retorno nominal equivalente em termos tributados em 15%.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITARIO

Estudo de Viabilidade

Valores em R\$ milhões quando não indicado

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
<b>Patrimônio (antes dos custos da oferta)</b>	352,3	346,6	349,3	279,4	174,6	160,1
<b>Custos da Oferta</b>	-8,4	0	0	0	0	0
<b>Patrimônio Líquido (fim do período)</b>	343,9	346,6	349,3	279,4	174,6	160,1
Rendimento	53,2	58,8	59,3	53,0	37,9	13,6
Custos e Despesas	-3,1	-3,1	-3,1	-2,8	-2,0	-0,7
Outros Custos	-1,5	-2,0	-2,3	-2,1	-1,4	-0,4
<b>Resultado Líquido FII</b>	<b>48,6</b>	<b>53,7</b>	<b>53,8</b>	<b>48,2</b>	<b>34,5</b>	<b>12,6</b>
Distribuição	46,2	51,0	51,1	48,2	34,5	12,6
Número de cotas (em unidades)	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
Distribuição/cota <sup>1</sup> (em R\$)	13,2	14,6	14,6	13,8	9,9	3,6
<b>Dividend Yield (Patrimonial)</b>	<b>13,3%</b>	<b>14,8%</b>	<b>14,7%</b>	<b>15,4%</b>	<b>15,4%</b>	<b>14,4%</b>
CDI	12,62%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
% CDI (com Gross-Up <sup>2</sup> )	124,0%	133,6%	133,0%	139,7%	139,6%	130,1%
<b>CDI + (com Gross-Up<sup>2</sup>)</b>	<b>2,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,0%</b>

Fonte: Gestora. Nota: (1) Dividendo isento de IR para pessoas físicas. A ESPERATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJEETADA, CONFORME PREMISSAS ADOPTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE RENÇÃO DE RISCO. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. (2) Retorno nominal equivalente em termos tributados em 15%.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

São Paulo, 12 de dezembro de 2024.

**SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA**

Assinado por:  
  
 B274ABF851EC458...

DocuSigned by:  
  
 BB642826C7EB474...

Nome: Pedro Dalto  
 Cargo: Diretor e Head de Real Estate

Nome: Katherine Albuquerque  
 Cargo: Diretora Jurídica e de Compliance



**ANEXO IV**

---

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo/Classe:</b>	SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I	<b>CNPJ do Fundo/Classe:</b>	58.290.688/0001-71
<b>Data de Funcionamento:</b>	04/12/2024	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>		<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	0,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Outros <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Determinado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>	04/12/2030	<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11)3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundoslistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	10/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: SPX SYN GESTAO DE RECURSOS LTDA	42.617.367/0001-07	AV BRIG FARIA LIMA, 3732, 21O AND - ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP - 04538-132	(11) 35087500
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629600
1.3	Auditor Independente: -	0../-	-	0
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b> O Fundo se encontra em fase de captação.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> O Fundo se encontra em fase de captação.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> O Fundo se encontra em fase de captação.			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b> O Fundo se encontra em fase de captação.			
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			

	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	
	Não possui informação apresentada.		
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>		
	O Fundo se encontra em fase de captação.		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	Não possui informação apresentada.		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	<p>Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP  Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:  <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a>  <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a></p> <p>Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP  Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:  <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a>  <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a></p>		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a>		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	<p>i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a>. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.</p>		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	<p>A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso a Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados</p>		



presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.					
<b>11. Remuneração do Administrador</b>					
<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>					
A Classe será sujeita a uma taxa global, que considerará a taxa de administração, incluindo a remuneração pelos serviços de escrituração de Cotas da Classe, a taxa de gestão e eventual remuneração recebida pelos distribuidores de Cotas da Classe a título de taxa máxima de distribuição, correspondente a (a) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe (“Base de Cálculo da Taxa Global”); e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa Global o montante equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) referente ao valor deste item (b).					
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>		<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
NaN		NaN		NaN	
<b>12. Governança</b>					
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>	Gustavo Cotta Piersanti		<b>Idade:</b>	40 anos	
<b>Profissão:</b>	Administrador		<b>CPF:</b>	016.697.087-56	
<b>E-mail:</b>	ol-reguladores@btgpactual.com		<b>Formação acadêmica:</b>	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.	
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00		<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00	
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00		<b>Data de início na função:</b>	31/01/2023	
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>		<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>	
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.		Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.	
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>			<b>Descrição</b>		
<b>Qualquer condenação criminal</b>			Não há		
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>			Não há		
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					

15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>
	De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e conseqüentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>
	<a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>
	A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>
	Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

### Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

### Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



## ANEXO V

---

### PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

### PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva (“Procuração”), [NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {OU} [RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] (“OUTORGANTE”), nomeia e constitui [•], [residente e domiciliado na cidade de [•], estado [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {OU} [•], com sede na cidade de [•], estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], representado nos termos do seu [estatuto social] (“OUTORGADO”), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

(1) representar e votar em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**, classe de fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 58.290.688/0001-71 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”) e cuja carteira de ativos é gerida pela **SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 42.617.367/0001-07 (“Gestora”), na assembleia de cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre a possibilidade de aquisição e/ou alienação, pela Classe, na forma prevista no Regulamento, de (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou emitidos pela Administradora e/ou Gestora, ou por pessoas a eles ligadas (artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175), ou detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou Gestora, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe (“CRI Conflitados”), desde que atendidos os critérios listados abaixo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada; e (ii) exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora; (b) operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora e/ou à Gestora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175 (“Ativos de Zeragem” e, em conjunto com os CRI Conflitados, “Ativos Conflitados”), desde que observados os critérios de elegibilidade descritos no Anexo I ao presente instrumento, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175” e “Assembleia de Conflito de Interesses”, respectivamente), conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos” do “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I*” (“Prospecto Preliminar”) ou no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I*” (“Prospecto Definitivo” e, quando em conjunto com o Prospecto

Preliminar, os “Prospectos”); **(2)** assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas da Classe, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; **(3)** praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens “(1)” e “(2)” acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

## **DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES**

A aquisição pela Classe de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses, será convocada pela Administradora após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo anúncio de encerramento da Oferta.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DOS PROSPECTOS.**

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o OUTORGANTE, na qualidade de cotista da Classe, confere poderes específicos ao OUTORGADO para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

## **ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

- 1) A aquisição e/ou alienação, pela Classe, de: **(i.a)** Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou emitidos pela Administradora e/ou Gestora, ou por pessoas a eles ligadas (artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175), ou detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou Gestora, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe (“CRI Conflitados”); e **(i.b)** (a) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora; (b) operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora e/ou à Gestora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou à Gestora, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Ativos de Zeragem”):

**Favor**

**Contra**

**Abstenção**

## **CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, à efetiva subscrição e integralização, pelo OUTORGANTE, de cotas da Classe, de forma que o OUTORGANTE se torne cotista da Classe.

## **DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS**

- (A)** O OUTORGANTE declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, dos Prospectos e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B)** A presente Procuração de Conflito de Interesses **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o OUTORGANTE tornar-se, efetivamente, cotista da Classe; **(iii)** não é irrevogável e irreatável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto nos Prospectos, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.
- (C)** A presente procuração é outorgada pelo OUTORGANTE ao OUTORGADO, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão /ou custódia qualificada dos ativos da Classe, tampouco é pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora.
- (D)** A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo OUTORGANTE, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o OUTORGANTE poderá revogar a procuração de forma eletrônica por plataforma digital do coordenador líder da Oferta.
- (E)** É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do OUTORGADO.
- (F)** A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

[Local], [dia] de [mês] de 2024.

*[nome do Investidor PJ]*

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

*{OU}*

---

*[nome do Investidor PF]*



## ANEXO I À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Critérios a serem observados na aquisição pela Classe de:

**1. CRI Conflitados:**

- (i)** ser objeto de oferta pública registrada através da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (ii)** O CRI deve ter remuneração indexada a IPCA ou CDI;
- (iii)** O CRI deve possuir prazo que seja compatível com o prazo de duração da Classe;
- (iv)** O CRI deve ter uma razão de dívida e garantia (*loan to value*) não superior a 90% (noventa por cento);
- (v)** Limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRI Conflitado cujo emissor ou estruturador seja ligado ao grupo econômico da Administradora; e
- (vi)** Limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRI Conflitado cujo emissor ou estruturador seja ligado ao grupo econômico da Gestora.

Os critérios de elegibilidade acima descrito serão observados no momento da realização do investimento pela Classe, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DOS PROSPECTOS.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXO VI

---

### MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira inscrita com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria “administrador fiduciário”, por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”) da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**, classe de investimentos de fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 58.290.688/0001-71 (“**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente) vem, por meio do presente “*Manual de Exercício de Voto para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I*” (“**Manual de Exercício de Voto**”), oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do art. 31 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 175**”), e que terá as características abaixo descritas (“**Assembleia de Conflito de Interesses**”).

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I*” (“**Prospecto Preliminar**”) ou no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I*” (“**Prospecto Definitivo**” e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, os “**Prospectos**”).

### **Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses**

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe (“**Oferta**”), em local e horário a serem definidos no edital de convocação.

### **Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses**

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre a possibilidade de aquisição e/ou alienação, pela Classe, na forma prevista no Regulamento, de (i) de Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou emitidos pela Administradora e/ou Gestora, ou por pessoas a eles ligadas (artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175), ou detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou Gestora, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe (“**CRI Conflitados**”), desde que atendidos os critérios listados abaixo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada; e (ii) exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação

aplicável: (a) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora; (b) operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora e/ou à Gestora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175 (“**Ativos de Zeragem**” e, em conjunto com os CRI Conflitados, “**Ativos Conflitados**”), desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175 (“**Assembleia de Conflito de Interesses**”):

**Para a aquisição, pela Classe, de CRI Conflitados:**

- (i) ser objeto de oferta pública registrada através da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (ii) O CRI deve ter remuneração indexada a IPCA ou CDI;
- (iii) O CRI deve possuir prazo que seja compatível com o prazo de duração da Classe;
- (iv) O CRI deve ter uma razão de dívida e garantia (*loan to value*) não superior a 90% (noventa por cento);
- (v) Limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRI Conflitado cujo emissor ou estruturador seja ligado ao grupo econômico da Administradora;
- (vi) Limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRI Conflitado cujo emissor ou estruturador seja ligado ao grupo econômico da Gestora.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DOS PROSPECTOS.**

**Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses**

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas da Classe, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe.

**Quóruns de instalação e deliberação**

A Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que a aprovação da matéria objeto da Assembleia de Conflito de Interesses dependerá de aprovação prévia de

Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe única de cotas da Classe tenha até 100 (cem) cotistas.

### **Participação por Procuração**

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora (“**Procuração de Conflito de Interesses**”), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a ordem do dia.

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores sob condição suspensiva à integralização das Cotas por ele subscritas, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, para deliberar pela aquisição, pela Classe, de Ativos Conflitados, tendo em vista que nos termos da Resolução CVM 175 tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

**A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor se tornar, efetivamente, cotista da Classe; (iii) não é irrevogável e irretroatável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de Ativos Conflitados; (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto nos Prospectos, neste Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.**

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e retratada, pelo investidor, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma eletrônica. Dessa forma, o investidor poderá revogar a procuração de forma eletrônica por plataforma digital do coordenador líder da Oferta.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora incentivam e destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse.

O outorgado não poderá ser a Administradora, a Gestora ou qualquer parte relacionada a eles.

**CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS CONFLITADOS NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A CLASSE PODERÁ ENCONTRAR DIFICULDADES EM ADQUIRIR ATIVOS SEMELHANTES AOS DE SEU INTERESSE E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DA CLASSE.**

#### **Esclarecimentos Adicionais**

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

#### **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo,  
CEP 22250-040 – Rio de Janeiro, RJ

\* \* \*





## **PROSPECTO DEFINITIVO**

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE  
COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

**SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I**

ADMINISTRADORA

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**  
**DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

GESTORA

**SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS