

ATO DO ADMINISTRADOR DA
SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS
I INSTITUCIONAL FII RESP LIMITADA

CNPJ n.º **55.431.577/0001-40**

A Administradora, BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, e inscrita no CNPJ sob o número 59.281.253/0001-23, na qualidade de administradora da SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FII RESP LIMITADA, inscrita no CNPJ/MF sob o número 55.431.577/0001-40 ("Classe"), serve-se da presente para:

1. Considerando as interpretações adicionais divulgadas pelo Ofício-Circular Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE ("Ofício-Circular CVM nº 1/2025"), em especial quanto à substituição do "Sumário de Remuneração" pela Ferramenta ANBIMA (Plataforma de Transparência de Taxas) como meio centralizado e adequado de divulgação da remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, fica aprovada a atualização da forma de divulgação, com a inclusão do referido link de acesso no Anexo I da Classe.

Ressalta-se que não haverá qualquer alteração nos valores pagos pelos cotistas, tratando-se exclusivamente de adequação ao formato e às diretrizes de transparência estabelecidas no referido Ofício-Circular CVM nº 1/2025, passando a divulgação a ser realizada exclusivamente por meio da Ferramenta ANBIMA.

2. Aprovar o novo Anexo I e Regulamento consolidados, tendo em vista as modificações havidas, na forma do documento anexo, e que se encontra arquivado e à disposição dos cotistas na sede e dependências da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

3. A versão do Regulamento consolidada e anexa ao presente Ato passará a ter efeitos no **fechamento de 20 de maio de 2026**.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2026.

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

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

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

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado de até 7 (sete) anos contados da data da primeira integralização (“Prazo de Duração”), prorrogável por 1 (um) ano mediante recomendação do Gestor e deliberação da assembleia especial de cotistas, sendo 3 (três) anos para o período de investimento (“Período de Investimento”), e de 4 (quatro) anos para o período de desinvestimento (“Período de Desinvestimento”), exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas. O Período de Investimento da classe será contado da data de primeira integralização de cotas da classe por qualquer cotista, momento em que a classe investirá seus recursos, observada a Política de Investimento, conforme definida neste Anexo, sendo o prazo restante de duração da classe correspondente ao Período de Desinvestimento, no qual o GESTOR não poderá realizar novos investimentos, com exceção dos investimentos e reinvestimentos descritos no item 3.11 deste Anexo, ou, ainda, mediante aprovação dos cotistas em sede de assembleia especial de cotistas. O Período de Investimento poderá ser reduzido ou prorrogado, a exclusivo critério do GESTOR, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, com a consequente ampliação ou redução do Período de Desinvestimento, conforme o caso, desde que o Prazo de Duração da classe não seja alterado. O prazo de prorrogação de 1 (um) ano do Prazo de Duração da classe poderá ser utilizado em acréscimo ao Período de Investimento ou ao Período de Desinvestimento.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “Tijolo”. Subclassificação “Híbrido”. Tipo de gestão “Ativa”

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	Segmento: “Logística”.
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, primordialmente, por meio do investimento preponderante: (a) na exploração, desenvolvimento e/ou alienação de imóveis, empreendimentos imobiliários, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de <i>greenfield</i>, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para o segmento “logístico-industrial”, ou seja, empreendimentos destinados a sediar instalações de centros de distribuição, armazenamento e logística, sendo permitida a exploração por meio de contrato de locação típico ou “atípico”, nas modalidades “<i>built to suit</i>” ou “<i>sale and leaseback</i>” na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, ou ainda por arrendamento ou exploração de direito de superfície, inclusive de bens e direitos relacionados aos imóveis; (b) em participações societárias de sociedades cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que realizem, direta ou indiretamente, a exploração, desenvolvimento e/ou alienação de empreendimentos imobiliários do segmento “logístico-industrial”; e/ou (c) quaisquer direitos reais sobre tais ativos (itens “a” e “b” denominados, conjuntamente, como “Ativos Alvo”), observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes). O objetivo da classe 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. A classe observará, ainda, às disposições da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CMN 4963”) naquilo que lhe for aplicável.
Público-Alvo	Investidores qualificados.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , 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 (“ CUSTODIANTE ”).

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , 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 (“ ESCRITURADOR ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	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 aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Sim, encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o ADMINISTRADOR, mediante recomendação do GESTOR, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.
Negociação	Conforme orientação do GESTOR ao ADMINISTRADOR, as cotas poderão ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado. Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da entidade em que as cotas são negociadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. Para as Cotas que estejam subscritas e não integralizadas, a negociação

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	deverá se dar exclusivamente junto ao ESCRITURADOR. Para as Cotas subscritas e não integralizadas que vierem a ser negociadas no Escriturador, será cedido todo o compromisso de integralização futura para o comprador. Conforme orientação do Gestor e quando aplicável, o ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Não haverá direito de preferência entre os cotistas para a negociação de Cotas no mercado secundário.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus 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 5.3.3 deste Anexo. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo de 5 dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará 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 receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de cotas deverá ser feita conforme chamadas de capital, em moeda corrente nacional, sendo vedada a integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.
Política de Coinvestimento	O GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, sempre que achar conveniente, observada a regulamentação aplicável, oferecer eventuais oportunidades de coinvestimento aos Cotistas, a outros veículos administrados pelo ADMINISTRADOR e/ou geridos pelo GESTOR, ou, ainda, a terceiros não relacionados.
Critério de Dispersão e Cotas	É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as cotas emitidas pela classe. Não haverá, portanto, critérios de dispersão das cotas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 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 pela classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela classe; e
 - (iv) condenação da classe de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas 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.

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 3.1** Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos Ativos Alvo deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.
- 3.2** Os recursos da classe serão aplicados, segundo a política de investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:
- (i) auferir ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
 - (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 3.9 deste Anexo.

3.3 A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos, observadas eventuais restrições dispostas na Resolução CMN 4963 (“**Outros Ativos**” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “**Ativos**”):

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de classes de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (iii) ações ou quotas de sociedades de propósito específico (“**SPE**”) que detenham direitos reais sobre os Ativos Alvo;
- (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (v) cotas de classes de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;
- (vi) cotas de classes de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vii) cotas de outros FII, desde que suas respectivas políticas de investimento respeitem os parâmetros permitidos à classe;
- (viii) letras hipotecárias;
- (ix) letras de crédito imobiliário; e
- (x) letras imobiliárias garantidas.

3.3.1. Observada a presente política de investimento, é vedado à classe:

- (a) a aplicação em cotas de classes de fundos de investimento em direitos creditórios, inclusive aqueles que invistam em direitos creditórios não padronizados;
- (b) a aplicação em Ativos de emissão de securitizadoras ou em duplicatas e títulos de crédito não previstos na Resolução CMN 4963;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (c) 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 e/ou Ativos Financeiros;
- (d) a aplicação em cotas de classes de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais ou qualificados quando não atendidos os critérios estabelecidos em regulamentação específica;
- (e) a realização de empréstimos de títulos e valores mobiliários, seja na posição doadora ou tomadora;
- (f) a realização de operações em mercados de derivativos que gere exposição superior a uma vez o respectivo patrimônio líquido; e
- (g) a aplicação de recursos, diretamente ou por meio de cotas de fundo de investimento, em títulos ou outros ativos financeiros nos quais o ente federativo regulado pela Resolução CMN 4963 figure como emissor, devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma.

3.4 A aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma SPE e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte dos recursos pela classe, nos termos da regulamentação aplicável.

3.5 Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.

3.6 A classe poderá realizar construções, reformas ou benfeitorias nos Ativos Alvo, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.

3.7 O GESTOR deverá efetuar, diretamente ou indiretamente, por meio de SPE e/ou de outro FII, investimento em aquisição de Ativos Alvo para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou de projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras e que o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da classe. Quando o investimento da classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao GESTOR, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

3.7.1 Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Ativos Alvo, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá haver aprovação prévia em assembleia de cotistas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.8** Os Ativos Alvo 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.
- 3.9** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- 3.10** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175 e aplicáveis aos investidores qualificados, além das restrições estabelecidas pela Resolução CMN 4963.
- 3.11** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos financeiros (“Ativos Financeiros”):
- (i) cotas de classes de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; ou
 - (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.
- 3.12** Excepcionalmente, a classe poderá realizar investimentos e reinvestimentos durante o Período de Desinvestimento, desde que esses investimentos e reinvestimentos:
- (a) sejam decorrentes de obrigações assumidas pela classe antes do término do Período de Investimento, mas cujos desembolsos não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimento;
 - (b) não tenham sido efetuados, pela classe, até o encerramento do Período de Investimento em razão de não atenderem a condição específica constante de proposta de aquisição ou da política de investimento, a qual venha a ser verificada após o encerramento do Período de Investimento;
 - (c) sejam decorrentes do exercício de direitos de subscrição ou de opção de compra, conversão ou permuta de valores mobiliários de titularidade da classe durante o Período de Investimento;
 - (d) sejam efetuados para a aquisição de Ativos Alvo pela classe no âmbito de oferta pública subsequente (*follow-on*) ou aumentos de capital;
 - (e) sejam efetuados para fins de não diluição da participação da classe nas sociedades definidas como Ativos Alvo, inclusive no exercício de direito de preferência;
 - (f) tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos da classe nos Ativos Alvo;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (g) não comprometam a distribuição de rendimentos prevista neste Anexo;
- (h) sejam realizados para fins de gestão de caixa e liquidez da classe; e
- (i) mediante recomendação do GESTOR e aprovação em Assembleia Especial para quaisquer outras hipóteses não previstas nos itens acima.

3.12.2 O Período de Desinvestimento corresponderá ao período que se iniciará no primeiro dia útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação da classe, observado o Prazo de Duração, no qual a classe distribuirá resultados e poderá, à exclusivo critério do GESTOR, realizar amortizações de cotas, preferencialmente, com o produto dos investimentos liquidados, nos termos deste Anexo.

3.12.3 Os recursos utilizados pela classe para a realização de investimentos em Ativos e/ou para pagamento de despesas e encargos da classe serão aportados pelos Cotistas, em atendimento às chamadas de capital sugeridas pelo GESTOR, que, por sua vez, solicitará ao ADMINISTRADOR que as execute, em observância ao disposto neste Anexo, no compromisso de investimento e nos documentos de subscrição de cotas.

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 os mesmos 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 mínimo subscrito inicial de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a 2.000.000 (dois milhões) de cotas com valor unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais), na data de emissão.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 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, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("**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 160 ("**Documentos da Oferta**"), conforme aplicável.
- 5.3.1** Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:
- (a) 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: (i) a classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela classe ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
 - (b) 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** No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.
- 5.3.3** 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, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.
- 5.3.4** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

5.3.5 Os Documentos da Oferta poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, desde que respeitado o volume mínimo da respectiva emissão, 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:

- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos da classe; e
- (ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

5.4 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, desde que limitado ao Capital Autorizado.

5.5 As cotas podem ser transferidas, mediante termo de cessão e transferência, ou por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como nas hipóteses previstas na Resolução 175.

5.5.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada: **(a)** exclusivamente na hipótese de negociação da parcela subscrita e não integralizada pelos Cotistas, à prévia aprovação por ambos os Prestadores de Serviços Essenciais, os quais poderão recusar a transferência das cotas com base no melhor interesse dos cotistas, atendimento das regras de PLD/FTP e adequação do novo cotista ao público-alvo da classe; e **(b)** em todos os casos, à verificação, pelo ADMINISTRADOR ou pelo intermediário responsável pela operacionalização da operação da B3, do atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento e Anexo, na Resolução 175 e demais regulamentações específicas.

5.5.2 As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações assumidas pelo Cotista cedente perante a classe no tocante à sua integralização, observado que a transferência da parcela subscrita e não integralizada será realizada exclusivamente no ESCRITURADOR, bem como estará sujeita às disposições do item 5.5.1. (a) acima.

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 e/ou subclasse de cotas, 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.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 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** 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.
- 6.3.2** 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.
- 6.3.3** 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, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 12º (décimo segundo) 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, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), 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 caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados em base mensal poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

7.5 Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusivo) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR das cotas.

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 em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, 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 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 à classe 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 adquiridos 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;
- (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

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado, conforme orientação do GESTOR; 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, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão ao regulamento e a este Anexo, 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, em especial às disposições relativas à política de investimento.

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

- (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e
- (ii) escrituração de cotas.

8.7 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (i) custódia de ativos financeiros.

8.7.1 O ADMINISTRADOR deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe, e sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete ao ADMINISTRADOR, conforme instruções do GESTOR.

8.7.2 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.

8.7.3 Tendo em vista a política de investimento prevista neste Anexo e a possibilidade de aplicação de parcela superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe em valores mobiliários, a gestão de tais ativos será realizada pelo GESTOR, sendo este também Prestador de Serviço Essencial.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

- (i) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, 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;
- (ii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações da classe; e
 - (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;
- (iii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (iv) 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
- (v) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da 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 estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral de cotistas.

8.14 Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR 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 direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos

8.14.1 Aplica-se o disposto no item 8.14 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.

8.14.2 Se a assembleia geral 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, a qual deverá ser devidamente habilitada para atuar como administradora de carteiras de valores mobiliários na categoria “administradora fiduciária”.

8.14.3 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 fiduciário constituir documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe.

8.14.4 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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, na sua respectiva esfera de atuação.
- 8.16** Compete ao GESTOR (i) manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Alvo e Outros Ativos, e (ii) negociar os ativos da carteira 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 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, considera-se como “**Justa Causa**”, a prática ou constatação de qualquer um dos seguintes eventos em relação ao GESTOR, conforme determinado por sentença arbitral, decisão final transitada em julgado ou decisão administrativa final em processo sancionador perante a CVM, ressalvados os casos em que tais atos ou situações decorram de caso fortuito ou força maior: (i) comprovada negligência grave, má-fé ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres e no cumprimento de suas obrigações previstas neste Regulamento e seu Anexo; (ii) comprovada violação material de suas obrigações previstas neste Regulamento e Anexo, nos termos da legislação e da regulamentação aplicável editadas pela CVM; (iii) comprovada fraude no cumprimento das suas obrigações previstas neste Regulamento; e (iv) impedimento permanente de exercício de atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro.
- 8.20** Nas hipóteses de destituição do GESTOR com Justa Causa, o GESTOR deverá receber apenas a remuneração referente à parcela da Taxa de Administração e Gestão que lhe é devida até a data de sua efetiva substituição, conforme aplicável.

CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

Taxa de Administração e Gestão

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais, em virtude de seus serviços, farão jus à uma taxa de administração equivalente à 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o patrimônio líquido da classe, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, a ser corrigida anualmente pela variação positiva do IGPM em janeiro de cada ano ("**Taxa de Administração e Gestão**")

9.1.1 A Taxa de Administração e Gestão será calculada mensalmente 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 Os Prestadores de Serviços Essenciais podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços complementares contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e Gestão.

9.1.3 Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

Taxa de Performance

9.2 Não será devida, pelo Fundo, Taxa de Performance.

Taxa de Distribuição

9.3. Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

9.4. Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa 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, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que, conforme orientação do GESTOR, 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.

10. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

10.3. A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (b) substituição do GESTOR com ou sem Justa Causa e/ou eventual cisão da classe para sua incorporação em outro fundo ou classe de investimento, bem como qualquer operação societária correlata da classe que resulte no afastamento do GESTOR da gestão da carteira da classe;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe;
- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) 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;
- (k) 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;
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Gestão ou Taxa de Performance; e
- (m) substituição do ADMINISTRADOR com ou sem Justa Causa.

10.4. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, 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.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.5.** A assembleia especial 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 11.
- 10.5.1.** 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.
- 10.5.2.** O pedido de que trata o item 10.5.11 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.
- 10.5.3.** Para fins das convocações das assembleias especiais dos 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 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), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima.
- 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 ou assinatura digital; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 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.** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

11. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 11.3.** A classe poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, 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 e devendo, em tudo observar as disposições do referido Anexo Normativo III quando de sua atuação em nome da classe.

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:
- (a) receber depósito em conta corrente;
 - (b) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela classe ou para garantir a continuidade de suas operações ou quando o empréstimo for contraído exclusivamente para cobrir patrimônio líquido negativo da classe;
 - (c) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
 - (d) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
 - (e) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (f) praticar qualquer ato de liberalidade

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.2. Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) 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, GESTOR ou consultoria especializada (quando aplicável);
 - (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;
 - (d) a classe e o empreendedor ligado ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR ou ao consultor especializado;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (vii) 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.

12.2.1. A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.

12.3. É vedado ao GESTOR e ao ADMINISTRADOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

13. DOS FATORES DE RISCO

- 13.1** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita 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.