

FATO RELEVANTE

Classe Única de Investimento em Cotas do SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora da Classe Única de Investimento em Cotas do **SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**, inscrito no CNPJ sob o nº 55.611.150/0001-23 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), constituído nos termos da Parte Geral e Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175”) vem, por meio do presente Fato Relevante, informar os Cotistas e o mercado que, por meio de Instrumento Particular de Deliberação Conjunta firmado entre a Administradora e a **SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 21º andar, CEP 04538-132, Itaim Bibi, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.005, publicado no Diário Oficial em 27 de julho de 2022 (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), datado de 17 de outubro de 2025 (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), aprovou-se a realização de oferta pública de distribuição primária de cotas (“Cotas”), nominativas e escriturais, em série única, da 2ª (segunda) emissão de Cotas da subclasse A (“Subclasse A”), conforme condições descritas no Anexo I do presente Fato Relevante.

Os documentos pertinentes a este Fato Relevante estão disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida “SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e então selecionar a opção desejada).
- (ii) **Gestora:** <https://www.spxcapital.com/real-estate/> (neste website clicar em “Regulamentos e Ofertas”, em seguida “Ofertas”, e em seguida localizar o documento).
- (iii) **Fundos.NET:** <https://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 Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2025.

Atenciosamente,

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

Anexo I

Condições da Oferta

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 2ª Emissão da Classe

- a) **Características Gerais:** A Segunda Emissão de Cotas da Classe ("Cotas") contará com o montante inicial de até 4.480.287 (quatro milhões, quatrocentos e oitenta mil, duzentos e oitenta e sete) Cotas, com valor unitário de R\$ 11,16 (onze reais e dezesseis centavos), perfazendo o montante inicial de até R\$ 50.000.002,92 (cinquenta milhões e dois reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e conforme as características constantes no Anexo I ao Regulamento, e descritas abaixo:
- b) **Rito e Regime da Oferta:** A Segunda Emissão será objeto de distribuição pública conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor, do "Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor ("Oferta").
- c) **Público-alvo:** A Segunda Emissão destina-se exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, e que, em qualquer caso, se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento ("Investidores").
- d) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Segunda Emissão serão aplicados pela Classe em cotas da Classe Master, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo.
- e) **Coordenador Líder e regime de distribuição das novas cotas:** a distribuição primária das Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da Administradora ("Coordenador Líder").
- f) **Montante Inicial da Segunda Emissão:** até R\$ 50.000.002,92 (cinquenta milhões e dois reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima; ou aumentado em virtude do Lote Adicional. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160.
- g) **Quantidade de Cotas da Segunda Emissão:** serão emitidas até 4.480.287 (quatro milhões, quatrocentos e oitenta mil, duzentos e oitenta e sete) Cotas, sem considerar o Lote Adicional.

- h) Preço de Emissão por Cota da Segunda Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das cotas será correspondente a R\$ 11,16 (onze reais e dezesseis centavos), observado que o Preço de Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão foi estipulado pela Administradora e pela Gestora considerando o preço de emissão adotado na primeira emissão de Cotas, corrigido pelo CDI desde a data da primeira integralização da primeira emissão de cotas até o fechamento do dia útil imediatamente anterior à assinatura do presente Instrumento de Deliberação Conjunta, em linha com a faculdade prevista no Regulamento e em observância ao dever fiduciário da Administradora e da Gestora perante os atuais Cotistas, buscando não resultar em diluição econômica injustificada aos demais Cotistas atuais da Subclasse A.
- i) Preço de Integralização:** R\$ 11,22 (onze reais e vinte e dois centavos), o qual corresponde ao Preço de Emissão acrescido do Taxa de Distribuição Primária.
- j) Taxa de Distribuição Primária:** R\$ 0,06 (seis centavos) por Cota, que compreende os custos da Oferta, tais como a taxa de registro da Oferta junto à CVM, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e ANBIMA, custos com assessores legais e despesas relacionadas à marketing, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe, desde que passíveis de pagamento pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável.
- k) Prazos:** a subscrição ou aquisição das Cotas objeto da Segunda Emissão deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- l) Forma de Integralização de Cotas:** as Cotas serão integralizadas por meio de chamadas de capital, em moeda corrente nacional.
- m) Distribuição Parcial:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas da Segunda Emissão, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 5.000.003,64 (cinco milhões e três reais e sessenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

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

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os investidores da Oferta, terão a faculdade, como condição de eficácia do seu documento de aceitação, 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. ("Critérios de Aceitação da Oferta"). Para

o subscritor que não fez a indicação acima mencionada, deixando de optar pelo item “i” ou pelo item “ii” acima, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Caso a condição indicada pelo investidor no presente Boletim de Subscrição não se implemente, os valores já integralizados serão devolvidos na conta corrente indicada no presente Boletim de Subscrição, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, sem juros ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos subscritores das Cotas, conforme descrito neste item, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação (conforme detalhado no Prospecto da Segunda Emissão). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos documentos de aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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 (conforme detalhado no Prospecto da Segunda Emissão), no prazo de até 5 (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, 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.

- n) **Lote Adicional:** Será outorgada, pela Subclasse A, ao Coordenador Líder, a opção de emissão de 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 1.120.072 (um milhão, cento e vinte mil e setenta e duas) Cotas, equivalente a R\$12.500.003,52 (doze milhões, quinhentos mil e três reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Cotas do Lote Adicional”). Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas

inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

- o) Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas.
- p) Investimento Mínimo:** a quantidade mínima a ser subscrita por investidor no contexto da Oferta será de R\$ 100.004,76 (cem mil e quatro reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 8.961 (oito mil, novecentas e sessenta e uma) Cotas. Não haverá investimento mínimo para os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, conforme abaixo detalhado.
- q) Lâmina e Prospecto:** a ser disponibilizado nos termos dos arts. 16, 17, 18 e 23, da Resolução CVM 160. Ainda, será disponibilizado prospecto preliminar nos termos do art. 20 da Resolução CVM 160.
- r) Direito de Preferência:** Será assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pela Subclasse A no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e a Classe, o direito de preferência na subscrição das Cotas ("Direito de Preferência"), com as seguintes características:
 - a. Período para exercício do Direito de Preferência: até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador do Fundo ("Escriturador") e não perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.
 - b. Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início ("Data-Base");
 - c. Percentual de subscrição: aos Cotistas da Subclasse A que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, será assegurado o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 29.868580000000 ("Fator de Proporção" e "Direito de Preferência", respectivamente). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Ressalvada a impossibilidade de aquisição de frações de Cotas e o Preço de Emissão, não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;

- d. **Negociação:** Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

- s) **Limitações à negociação:** Depois de as Cotas estarem integralizadas e observado o período de Lock-up para Negociação, conforme definido no Anexo I ao Regulamento, e os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no Anexo I ao Regulamento. Para as cotas que estejam subscritas e não integralizadas, a negociação 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, observadas as demais condições previstas no Anexo I ao Regulamento.

Durante os 36 (trinta e seis) primeiros meses contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição de cada emissão de cotas da Classe ("Lock-up para Negociação"), será vedada a negociação das Novas Cotas oriundas de tal emissão na B3. A Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado.

- t) **Ambiente de Negociação:** as Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.
- u) **Outras Disposições:** os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora e a Gestora ficam autorizadas a tomar as providências necessárias para a realização da Segunda Emissão e da Oferta, incluindo realização de eventuais alterações à Oferta, respeitados os parâmetros ora aprovados.