

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2025.

Aos Cotistas do **CLASSE ÚNICA DO JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE GRÃOS DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado(a)s Cotistas,

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 DO JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE GRÃOS DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.239.657/0001-96 (“**Classe**”). A Assembleia terá como ordem do dia, deliberar sobre:

1. Aprovar a criação de uma nova Subclasse, totalizando 3 (três) Subclasses na Classe, conforme características descritas nos respectivos Apêndices. Fica também autorizada a criação de novas Subclasses por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, desde que não alterem direitos existentes e se diferenciem apenas por público-alvo, negociação e taxas. Dessa forma, os itens “Subclasses” e 5.1 do Anexo I ao Regulamento passarão a vigorar com as seguintes novas redações.:

“Subclasses: A Classe é constituída por 3 (três) subclasses (“Subclasse(s)”).

Por meio de deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderão ser constituídas novas Subclasses, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que: (i) não possuam senioridade em relação às Subclasses existentes à época de sua criação; (ii) não impliquem alteração dos direitos econômicos, políticos ou financeiros das demais Subclasses; e (iii) se diferenciem exclusivamente por público-alvo, ambiente de negociação e estrutura de taxas.

As características de cada Subclasse encontram-se descritas no respectivo Apêndice.”

“5.1 A Classe possui 3 (três) Subclasses de cotas, quais sejam, a Subclasse de cotas A (“Subclasse A”), a Subclasse de cotas B (“Subclasse B”) e a Subclasse de cotas C (“Subclasse C”). Em complemento ao disposto neste Anexo I, as características específicas de cada Subclasse estão descritas nos respectivos Apêndices, que compõem os complementos deste Anexo I. Exceto se de outro modo expressamente previsto neste Anexo I, as referências às cotas da Classe aplicar-se-ão a todas as Subclasses.”

2. Aprovar a alteração do público-alvo da Classe, que deixa de ser destinada exclusivamente a investidores profissionais e passa a ser destinada a investidores qualificados. Dessa forma, o item “Público-Alvo” do Anexo I ao Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

“Público-Alvo: Investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados” e “Resolução CVM 30”, respectivamente).”

3. Aprovar a alteração da cláusula de Lock-up para negociação, na forma do item “Negociação e Transferência das Cotas” no quadro “Características Gerais” do Anexo I ao Regulamento, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“Será vedada a negociação das cotas da Classe em mercado secundário, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão (conforme abaixo definido) (“Lock-up para Negociação”). O ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, divulgará comunicado ao mercado informando o período do Lock-up para Negociação, de forma que poderá, ainda, conforme recomendação do GESTOR, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante divulgação de novo comunicado ao mercado.

A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR e/ou pela B3, conforme aplicável, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.”

4. Aprovar a inclusão da possibilidade de o Gestor, em nome da Classe, prestar garantias e constituir ônus reais sobre ativos da Classe, conforme regulamentação aplicável. Dessa forma, os itens 4.1.4, 4.12 e 4.13 do Anexo I ao Regulamento passam a vigorar com as seguintes redações:

“4.1.4 A Classe poderá investir em Ativos Alvo gravados com ônus reais, observadas as recomendações do GESTOR. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe, poderá o GESTOR, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como constituir ônus reais sobre Ativos Alvo integrantes do patrimônio da classe para garantir obrigações por ela assumidas, observado o disposto na regulamentação aplicável.

4.12 O GESTOR, em nome da Classe, poderá, a seu exclusivo critério, nos termos do artigo 86, § 1º, da Resolução CVM 175, e sem prejuízo dos demais dispositivos legais aplicáveis, (a) prestar fiança, aval, aceite e/ou qualquer outra forma de retenção de risco, bem como se utilizar dos Ativos

da Classe para fins de outorga de garantia, desde que em benefício de operações da própria carteira e/ou das operações ditas como “de interesse”, assim entendidas como aquelas que não necessariamente se vinculem, de forma direta, à carteira da Classe; e (b) utilizar os Ativos da carteira na retenção de risco da Classe em suas operações com derivativos.

4.13 Caso a Classe 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 CVM 175, observado o disposto nos §§4e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.”

5. Aprovar a inclusão da possibilidade de a Classe aplicar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido em um único Ativo Alvo. Dessa forma, o item 4.5 do Anexo I ao Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

“4.5 Observado o disposto na regulamentação aplicável, a Classe poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em um único Ativo Alvo.”

6. Aprovar a inclusão da possibilidade de o Administrador, conforme orientação do Gestor, utilizar recursos da Classe para recomprar suas próprias cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas (“OPAC”), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no artigo 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175. Dessa forma, o item 4.14 do Anexo I ao Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

“4.14 O ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, poderá utilizar recursos da classe para recomprar suas próprias cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas (“OPAC”), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no artigo 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.”

7. A aquisição e/ou alienação, pela Classe, de: (i) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); (ii) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário cotas de fundos de investimento não imobiliários; (iii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou geridos pela Gestora, por suas partes relacionadas e/ou sociedades dos respectivos grupos econômicos que sejam registrados na CVM, **situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”)**, desde que sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Anexo ao Regulamento da Classe e na regulamentação aplicável:

- (a) As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública, registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável;
- (b) As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão na B3;
- (c) A Classe não poderá deter mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido dos respectivos FII;
- (d) As cotas do FII, quando da aquisição pela Classe, deverá observar a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe;
- (e) FIIs que invistam, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários por meio, preponderantemente, da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, não devem possuir alavancagem superior a 80% (oitenta por cento) de seu patrimônio; e
- (f) FIIs que invistam, preponderantemente, em títulos e valores mobiliários, não devem possuir mais de 30% (vinte por cento) de seu respectivo patrimônio líquido investido em ativos adquiridos em situação de conflito de interesses, conforme aprovado pelos respectivos cotistas, relativos a partes relacionadas à Administradora e/ou ao Gestor.

8. A aquisição e/ou alienação, pela Classe, de: (i) debêntures e cédulas de debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (ii) letras hipotecárias ("LH"); e (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI") emitidas por empresas pertencentes ao grupo econômico da Administradora e/ou do Gestor, e suas partes relacionadas, **situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175**, desde que a observada a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Anexo ao Regulamento da Classe e na regulamentação aplicável.

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

10. Autorizar que a Classe possa contratar, para o exercício da função de formador de mercado para as cotas, a Administradora, parte relacionada e/ou sociedades do grupo econômico que sejam registradas na CVM, **situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175**.

11. Aprovar todas as demais alterações no Regulamento, com o objetivo de atualizar sua redação e estrutura, sem qualquer modificação de conteúdo, direitos ou obrigações dos cotistas, tampouco impacto na política de investimento da Classe.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora entende que os conflitos de interesses constantes entre os fundos geridos e administrados por entidades do mesmo grupo econômico, nas matérias colocadas em deliberação acima, devem ser abertamente discutidos e deliberados no melhor interesse dos Cotistas. Desta forma, esclarece que se abstém de uma recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição. Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
administradora do **CLASSE ÚNICA DO JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE GRÃOS DESENVOLVIMENTO FUNDO DE**
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA