

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO GESTOR DO JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE
GRÃOS DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 58.239.657/0001-96**

Pelo presente instrumento particular, a **JUBARTE ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade e estado São Paulo, na Rua Hungria, 1400, Conj. 21, Pinheiros, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 52.197.452/0001-09, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 21.498, de 12 de dezembro de 2023 ("**Gestor**"), na qualidade de gestor da carteira do Fundo do **JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE GRÃOS DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, com regulamento conforme versão vigente datado de 21 de novembro de 2025 e inscrito no CNPJ sob o nº 58.239.657/0001-96 ("**Fundo**" e "**Regulamento**"),

RESOLVE:

- (i) retificar os seguintes itens do "*Instrumento Particular do Gestor do Jubarte BGS Logística de Grãos Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" celebrado em 4 de dezembro de 2025 ("**Instrumento Particular do Gestor**"):

- (a) item "i", que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

*"(i) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse B ("**Cotas B**") e cotas da subclasse C ("**Cotas C**" e, em conjunto com as Cotas B referidas como "**Cotas**") da Classe do Fundo, a qual será distribuída por meio de oferta pública registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160 ("**Emissão**" e "**Resolução CVM 160**", respectivamente), em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), de modo que a quantidade de Cotas emitida em cada uma das subclasses será deduzida da quantidade total de Cotas, de forma que a soma das Cotas alocadas em cada uma das subclasses efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Cotas objeto da Emissão (sendo para as Cotas B, a "**Oferta de Cotas B**" e para as Cotas C, a "**Oferta de Cotas C**", todas em conjunto referidas como "**Oferta**"), observadas as seguintes características:"*

- (b) a alínea "f", que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

*"(f) **Preço por Cota**: o preço de emissão de cada Cota, objeto da Emissão, será equivalente a R\$ 10,24 (dez reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("**Preço por Cota**"), sendo fixado com base nas perspectivas de rentabilidade da Classe, nos termos do item 6.4.3 do Anexo I do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, observada as regras de chamada de capital, previstas nos documentos de subscrição. Não obstante, para fins das respectivas chamadas de capital, o Preço*

por Cota será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescido de sobretaxa de 7% a.a. (sete por cento ao ano), ano-base 252 dias úteis, desde 1º de dezembro de 2025 ("**Data Base**") até o Dia Útil imediatamente anterior à data de envio da chamada de capital pelo Administrador ("**Valor de Integralização**")";

(c) a alínea "g", que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"(g) Taxa de Distribuição Primária: adicionalmente ao Preço por Cota, será devida pelos (1) Investidores B taxa de distribuição primária em montante equivalente a 0,99% (noventa e nove centésimos por cento) do Preço por Cota, totalizando o valor de R\$ 0,10 (dez centavos) por Cota B ("**Taxa de Distribuição Primária B**"); e (2) Investidores C, adicionalmente ao Preço por Cota, taxa de distribuição primária em montante equivalente a 3,48% (três inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do Preço por Cota, totalizando o valor de R\$ 0,36 (trinta e seis centavos) por Cota C ("**Taxa de Distribuição Primária C**" e, em conjunto com a Taxa de Distribuição Primária B, "**Taxa de Distribuição Primária**"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e, no caso das Cotas C, comissão de distribuição da Oferta, sendo certo que, caso a Taxa de Distribuição Primária seja (i) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pelo Fundo, com exceção da comissão estruturação e de distribuição da Oferta, que deverá ser necessariamente arcada com recursos provenientes da respectiva Taxa de Distribuição Primária; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo";

(d) a alínea "k", que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"(k) Valor Mínimo da Oferta: a realização da Oferta está condicionada à subscrição de, no mínimo, 97.657 (noventa e sete mil, seiscentas e cinquenta e sete) Cotas, equivalentes a R\$ 1.000.007,68 (um milhão, sete reais e sessenta e oito centavos), considerando o Preço por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Mínimo da Oferta**"), observado o Sistema de Vasos Comunicantes. Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento";

(e) a alínea "l", que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"(l) Distribuição Parcial: será admitida, nos termos dos arts. 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas ("**Distribuição Parcial**"), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre a Oferta Cotas B e a Oferta Cotas C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que a Oferta em nada será afetada caso

não haja a subscrição da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta”;

(f) a alínea “m”, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“(m) Forma de Integralização: *a integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor (“Chamadas de Capital”), na forma estabelecida nos Documentos de Aceitação. As Chamadas de Capital poderão ocorrer durante e após o Período de Distribuição, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável”;*

(g) a alínea “n”, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“(n) Valor de Integralização: *o valor de integralização das Cotas será equivalente ao Valor de Integralização, ao qual será acrescido o montante equivalente à respectiva Taxa de Distribuição Primária, a qual não será objeto de reajuste”;*

(h) a alínea “q”, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“(q) Investimento Mínimo e Limites de aplicação em Cotas da Emissão: *deverão ser observados os seguintes requisitos de investimento mínimo da Oferta:*

(i) os Investidores B deverão subscrever, no âmbito da Oferta de Cotas B, no mínimo 488.281 (quatrocentos e oitenta e oito mil, duzentos e oitenta e uma) Cotas B, perfazendo o valor de investimento mínimo de R\$ 4.999.997,44 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 5.048.825,54 (cinco milhões, quarenta e oito mil, oitocentos e vinte e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo Cotas B”); e (ii) os Investidores C deverão subscrever, no âmbito da Oferta de Cotas C, no mínimo 4.883 (quatro mil, oitocentos e oitenta e três) Cotas C, perfazendo o valor de investimento mínimo de R\$ 50.001,92 (cinquenta mil e um reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 51.759,80 (cinquenta e um mil, setecentos e cinquenta e nove reais e oitenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo Cotas C” e em conjunto e indistintamente com o Investimento Mínimo Cotas B, “Investimento Mínimo”);

(ii) ratificar todas as demais disposições do Instrumento Particular do Gestor não expressamente alteradas por este instrumento, as quais permanecem em pleno efeito e vigor.

Nada mais havendo a tratar, o presente Instrumento Particular do Gestor foi assinado em 1 (uma) via digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada (“MP 2.200”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº

297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("**ICP-Brasil**"), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

São Paulo, 16 de dezembro de 2025

JUBARTE ASSET MANAGEMENT LTDA.

Gestor