

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

**Proposta da Administradora**

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 SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**, inscrito no CNPJ sob o nº 55.074.554/0001-25 (“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 da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral e Especial de Cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto deliberar sobre:

1. A alteração da denominação do Fundo que passará a ser “SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e da denominação da Classe que passará a ser “Classe Única de Investimento em Cotas do SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, com consequente modificação do Anexo da Classe e do Regulamento do Fundo (respectivamente “Anexo” e “Regulamento”);
2. Em decorrência da mudança de público-alvo que será deliberada em Assembleia Geral de Cotistas da Classe Master, a adaptação do Anexo ao Regulamento a fim de modificar o público-alvo da Classe de “Investidores Qualificados” para “Investidores em Geral”, incluindo ajustes na forma de cobrança da Taxa de Performance devida pela Classe à Gestora;
3. A adaptação do Anexo ao Regulamento às disposições da Resolução CMN nº 4.994, de 24 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CMN 4994”), a fim de viabilizar o ingresso de cotistas constituídos como Entidades Fechadas de Previdência Complementar – EFPC;
4. A alteração do Anexo ao Regulamento para inclusão de metodologia para o cálculo do valor da Cota em novas emissões da Classe;
5. A autorização para que a Classe adquira as seguintes modalidades de ativos que estejam em conflito de interesse exclusivamente para a gestão de caixa e liquidez da Classe, sem prejuízo do disposto na regulação aplicável (“Ativos em Conflito de Interesse”): (a) cotas de classes de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora; (b) 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 à Administradora, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e a Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175; e

6. A renúncia ao direito de preferência na Segunda Emissão de Cotas da Classe, a ser aprovada por meio de Instrumento Particular de Deliberação Conjunta dos Prestadoras de Serviços Essenciais do Fundo, considerando o disposto na cláusula 1.1., seção “Capital Autorizado” do Anexo ao Regulamento.

Os termos iniciados em maiúsculas e aqui não definidos tem o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento e Anexo.

## **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora entende que as matérias submetidas à deliberação devem ser discutidas abertamente e decididas no melhor interesse dos Cotistas. Portanto, esclarece que se abstém de fazer uma recomendação formal sobre a aceitação ou rejeição dessas matérias.

Além disso, destacam-se os entendimentos apresentados pela Gestora em relação às matérias em deliberação, conforme segue:

1. Em relação à matéria objeto do item 1 da Ordem do Dia, a qual busca aprovar a nova denominação do Fundo, a Gestora esclarece que o ajuste visa adequar a denominação do Fundo à nova denominação social da Gestora, sendo recomendada a sua aprovação.
2. Com relação à deliberação sobre a mudança do público-alvo da Classe de “Investidores Qualificados” para “Investidores em Geral, a Gestora esclarece que tal ajuste visa a pulverização da Classe a fim de viabilizar o acesso de novos investidores ao Fundo, sendo uma deliberação benéfica aos atuais Cotistas.

Adicionalmente, os ajustes que serão implementados em relação à forma de cobrança da Taxa de Performance visam sua adequação às exigências aplicáveis aos investidores em geral, conforme previstas no art. 28 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, o qual se aplica aos fundos de investimento imobiliários em razão do disposto no art. 33, §2º do Anexo Normativo III da referida Resolução, principalmente no que diz respeito à periodicidade de cobrança ocorrer, no mínimo, semestralmente.

Ainda em decorrência da aprovação da mudança de público-alvo, a minuta do Anexo ao Regulamento também foi alterada considerando que fundos de investimento destinados a investidores em geral contam com vedação à possibilidade de que o gestor contraia empréstimos em nome da classe de cotas para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela classe ou

para garantir a continuidade de suas operações, conforme prevista no art. 113 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

A Gestora informa ainda que a Classe Master também terá seu público-alvo alterado de “Investidores Qualificados” para “Investidores em Geral previamente à conclusão da presente Consulta Formal.

Desse modo, a Gestora recomenda a aprovação da matéria.

3. A Gestora recomenda a aprovação da adaptação do Anexo ao Regulamento às disposições da Resolução CMN 4994, a fim de viabilizar o ingresso de cotistas constituídos como Entidades Fechadas de Previdência Complementar – EFPC, tendo em vista que tal adaptação visa viabilizar o acesso de novos investidores ao Fundo, sendo uma deliberação benéfica aos atuais Cotistas.
4. Em relação à proposta de alteração do Anexo ao Regulamento para inclusão de metodologia para o cálculo do valor da Cota em novas emissões da Classe, a Gestora busca dispor no Anexo que o ato que aprovar a emissão de novas Cotas, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Quanto ao valor de cada nova Cota em novas Emissões de Cotas da Classe, e Gestora recomenda que sejam adotados um dos seguintes critérios:

- (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, devidamente corrigido pelo Benchmark (conforme definido na cláusula 9.3. do Anexo); ou
  - (ii) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; ou
  - (iii) o valor de mercado das Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, observados os requisitos operacionais da B3; ou
  - (iv) na impossibilidade de definição de acordo com um dos critérios descritos nos itens (i) a (iii) acima, outro critério a ser determinado pela Gestora, observado seu dever fiduciário perante os Cotistas e desde que não resulte em diluição econômica injustificada aos demais Cotistas.
5. A aprovação de matéria do item 5 da Ordem do Dia tem o objetivo de otimizar a alocação do caixa da Classe em cotas de classes de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora, bem como em operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora e/ou ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora visando o ganho de eficiência neste processo, dado os conflitos de interesses constantes entre os fundos geridos e administrados por entidades do mesmo grupo econômico, na matéria colocada em deliberação, deve ser abertamente discutidas e deliberadas no melhor interesse dos Cotistas.

6. Por fim, em relação à renúncia ao direito de preferência na Segunda Emissão de Cotas, a qual será aprovada por meio de Instrumento Particular de Deliberação Conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, considerando o disposto na cláusula 1.1., seção “Capital Autorizado” do Anexo ao Regulamento, a Gestora informa que tal matéria tem por objetivo beneficiar o cronograma de realização da oferta de cotas da 2ª (segunda) emissão de Cotas da Classe, a qual, por ser destinada a investidores em geral, será submetida ao rito de aprovação por meio de convênio da CVM com entidade autorreguladora.

Adicionalmente, Administradora informa que também promoveu determinados ajustes no Anexo e no Regulamento para (a) atualizar as informações cadastrais da Gestora; (b) incluir o CNPJ atribuído ao Fundo; (c) rerratificar a Classificação ANBIMA, conforme apontamentos realizados pelo autorregulador, a fim de que o mandato da Classe passa a ser “Papel”, nos termos do Regulamento; e (d) atualizar a denominação social da Classe Master.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberações, 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](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

A Administradora se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2025.

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