

Instrumento Particular de Deliberação Conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe Única de Investimento em Cotas do SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto ("Administradora"), e **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 3732, 21º Andar, CEP 04.538-132, 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, quando em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, considerando da Classe Única de Investimento em Cotas do SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscritos no CNPJ sob o nº 55.074.554/0001-25 ("Classe" e "Fundo"), CONSIDERANDO QUE:

- (i) A Classe e o Fundo foram constituídos sob a forma de condomínio fechado, sendo regidos nos termos da parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 e de seu regulamento atualmente em vigor ("Regulamento"), nos termos aprovados no Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Fundo, em 09 de maio de 2024 ("Instrumento de Constituição"), o qual também aprovou a primeira emissão de Cotas de emissão da Classe e suas principais características ("Primeira Emissão");
- (ii) A Primeira Emissão foi encerrada em 14 de novembro de 2024 e o saldo das cotas não subscritas e não integralizadas foi cancelado pela Administradora; e
- (iii) Os Prestadores de Serviços Essenciais podem aprovar novas emissões de cotas da Classe sem necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado"). Deste modo, é do interesse dos Prestadores de Serviços Essenciais aprovar a segunda emissão de Cotas da Classe ("Segunda Emissão" e "Oferta"), nos termos do artigo 5.4. do Anexo I

ao Regulamento, conforme condições previstas no presente Instrumento de Deliberação Conjunta.

Pelo ante exposto, os Prestadores de Serviços Essenciais **RESOLVEM**:

1. Conforme faculdade do art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e em linha com a exigência formulada pela ANBIMA no âmbito do convênio celebrado para análise de ofertas públicas, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (respectivamente “ANBIMA” e “Convênio CVM-ANBIMA”) realizar as seguintes alterações no Regulamento:
 - (i) alterar a cláusula 3.11. do Regulamento, na qual constou a referência a limites de fundos destinados a investidores qualificados; e
 - (ii) aprimorar a redação do item 8.15. a fim de excluir a parte inicial da redação referente à manutenção de departamento técnico pela Gestora.

O Regulamento alterado passará a vigorar na forma do Anexo I ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta.

2. Aprovar a Segunda Emissão de Cotas da Classe (“Cotas”), no montante inicial de até 14.605.648 (quatorze milhões, seiscentas e cinco mil e seiscentas e quarenta e oito) Cotas, com valor unitário de R\$ 10,27 (dez reais e vinte e sete centavos), perfazendo o montante inicial de até R\$ 150.000.004,96 (cento e cinquenta milhões, quatro reais e noventa e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e conforme as características constantes no Anexo I ao Regulamento, e descritas abaixo:
 - a) **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, observado o rito de registro simplificado de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos termos do Convênio CVM-ANBIMA (“Oferta”).
 - b) **Público-alvo:** A Segunda Emissão destina-se a investidores em geral, quais sejam: **(i) (i.a)** entidades fechadas de previdência complementar, nos termos do artigo 9º da Lei Complementar nº 109/01, reguladas pela Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.994, de 24 de março de 2022, e suas alterações posteriores (“Resolução CMN 4.994” e “EFPC”, respectivamente), regimes próprios de previdência social instituídos pela União,

pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios (“RPPS”), cuja aplicação de recursos é regulada pela Resolução nº 4.963, editada pelo Conselho Monetário Nacional (“CMN”) em 25 de novembro de 2021, e suas alterações posteriores (“Resolução CMN 4.963”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; sociedades de capitalização; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM, nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”); **(i.b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, **(i.c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$1.000.000,17 (um milhão de reais e dezessete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 97.371 (noventa e sete mil e trezentos e setenta e uma) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (sendo que, os investidores indicados no itens (i.a) a (i.c) serão definidos como “Investidores Institucionais”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$999.989,90 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta e nove reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 97.370 (noventa e sete mil e trezentos e setenta) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

- c) **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.
- d) **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 XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”).

- e) **Montante Inicial da Segunda Emissão:** até R\$ 150.000.004,96 (cento e cinquenta milhões, quatro reais e noventa e seis 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.
- f) **Quantidade de Cotas da Segunda Emissão:** serão emitidas até 14.605.648 (quatorze milhões, seiscentas e cinco mil e seiscentas e quarenta e oito) Cotas, sem considerar o Lote Adicional.
- g) **Preço de Emissão por Cota da Segunda Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das cotas será correspondente a R\$ 10,27 (dez reais e vinte e sete 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 disposto no inciso (v) do Anexo I ao Regulamento, considerando o preço de emissão adotado na primeira emissão de Cotas corrigido pelo Benchmark da Classe (conforme definido no Regulamento), desde a data da primeira integralização da primeira emissão de cotas até data de divulgação do Aviso ao Mercado, 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 Classe.
- h) **Preço de Integralização:** R\$ 10,31 (dez reais e trinta e um centavos), o qual corresponde ao Preço de Emissão acrescido do Taxa de Distribuição Primária.
- i) **Taxa de Distribuição Primária:** R\$ 0,04 (quatro 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 e ao *road show*, 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.
- j) **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;

- k) **Forma de Integralização de Cotas:** as Cotas serão integralizadas por meio de chamadas de capital, em moeda corrente nacional.
- l) **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\$ 50.000.008,50 (cinquenta milhões, oito reais e cinquenta 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. No caso do item “(ii)”, o Investidor deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do documento de aceitação (“Critérios de Aceitação da Oferta”). Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

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.

- m) **Lote Adicional:** Será outorgada, pela Classe, 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 3.651.412 (três milhões seiscentas e cinquenta e uma quatrocentas e doze) Cotas, equivalente a R\$ 37.500.001,24 (trinta e sete milhões quinhentos mil e um reais e vinte e quatro 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.
- n) **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.
- o) **Investimento Mínimo:** a quantidade mínima a ser subscrita por investidor no contexto da Oferta será de R\$ 1.006,46 (mil e seis reais e quarenta e seis centavos) que equivale à quantidade mínima de 98 (noventa e oito) Cotas.
- p) **Lâmina e Prospecto:** a ser disponibilizado nos termos dos arts. 16, 17, 18 e 23, da Resolução CVM 160.
- q) **Direito de Preferência:** os atuais Cotistas aprovaram a dispensa do exercício do direito de preferência para a subscrição das Cotas da Segunda Emissão, em Assembleia Geral e

Especial de Cotistas realizada sob o procedimento de Consulta Formal e concluída em 27 de fevereiro de 2025.

- r) **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.

- s) **Ambiente de Negociação:** as Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA e no Escriturador; 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.
- t) **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.

O presente Instrumento de Deliberação Conjunta será disponibilizado, pela Administradora, na plataforma do website da CVM – SGF (Sistema de Gestão de Fundos de Investimento).

Os Prestadores de Serviços Essenciais concordam em firmar o presente Instrumento de Deliberação Conjunta por meios eletrônicos, digitais e informáticos é forma válida e plenamente eficaz, ainda que seja estabelecida com a assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo Art.10, §2º da Medida Provisória n.º 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

[O espaço abaixo foi intencionalmente deixado em branco.]

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestora