

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO
SPX SYN DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER BRADESCO
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/MF") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira 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 social, doravante denominado ("Administradora"), mediante o consentimento formalizado em plataforma eletrônica da Administradora pela **SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresarial limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 21º Andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 42.617.367/0001-07, devidamente credenciada pela CVM, para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 20.005, de 27 de janeiro de 2022 ("Gestora"), atuando, Administradora e Gestora, na qualidade de prestadores de serviço essenciais responsáveis, respectivamente pela administração fiduciária e pela gestão de carteira ("Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM:**

- (i) Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), denominado **SPX SYN DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER BRADESCO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, bem como sua classe única de cotas ("Fundo" e "Classe Única");
- (ii) Aprovar o regulamento do Fundo, o anexo da Classe Única, que seguem consolidados na forma de anexo ao presente Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- (iii) Designar o Sr. **GUSTAVO COTTA PIERSANTI**, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade n. 020.424.005-5, e inscrito no CPF sob o n.º 016.697.087-56, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 12º andar, como diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;

- (iv) Designar o Sr. **PEDRO MARCIO DALTRO DOS SANTOS**, brasileiro, administrador de empresas, e inscrito no CPF sob o n.º 482.418.225-53, com endereço comercial na São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 21º Andar, CEP 04.538-132, como diretor da Gestora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, no âmbito das suas atribuições como diretor responsável pela gestão do Fundo;
- (v) Aprovar a primeira emissão de cotas da classe única ("Cotas"), no montante inicial de até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante inicial de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento ("Primeira Emissão"). As cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").
 - (i) Rito: a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM 160.
 - (ii) Público-alvo: A Oferta será destinada a Investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais").
 - (iv) Lâmina e Prospecto: dispensados nos termos dos Artigos 9, inciso I e 23, § 1º da Resolução CVM 160.
 - (v) Coordenador Líder: a Primeira Emissão será distribuída pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder").
 - (vi) Prazos: a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da Primeira Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160.
 - (vii) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta serão destinados, pelo Fundo, para investimento direto na Classe Única do SPX SYN Master Desenvolvimento de Galpões Logísticos I Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 55.431.577/0001-40 ("**Classe Master**").

NA PRESENTE DATA A CLASSE MASTER NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS

IMOBILIÁRIOS QUE LHE GARANTAM DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUALQUER ATIVO IMOBILIÁRIO.

- (viii) Limitações à negociação: Observado o Período de *Lock-up* previsto no Regulamento, não há outras limitações de negociação. As Cotas não poderão ser negociadas por investidores qualificados e/ou investidores em geral, haja vista o público-alvo da Classe Única
- (ix) Preço de Integralização: Será equivalente ao Preço de Emissão, isto é, R\$ 10,00 (dez reais).
- (x) Lote Adicional: A Classe Única poderá, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir 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 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), totalizando 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (“Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido nos documentos da Oferta) e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
- (xi) Lote Suplementar: Não há.
- (xii) Investimento Mínimo: A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no contexto da Oferta será de 10.000 (dez mil) Cotas, correspondente a R\$100.000,00 (cem mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se ocorrendo a Distribuição Parcial, o investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.
- (xiii) Forma de Colocação das Cotas: Regime de melhores esforços.

- (xiv) Integralização das Cotas: Em atendimento às chamadas de capital realizadas, pela Administradora, conforme orientação da Gestora.
- (xv) Custos da Oferta: Os custos relacionados à Primeira Emissão e à Oferta serão arcados pela Classe Única, desde que possam ser suportados pela Classe Única, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
- (xvi) Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalente a 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas ("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 que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de 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)" acima, 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 ("Crterios 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.

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, conforme o caso, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe Única terão seu número de CNPJ atribuído pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estar disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única disponível ao público no sistema SGF da CVM.

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

Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestora