

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO GESTOR DO JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE
GRÃOS DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 58.239.657/0001-96

(“**Fundo**”)

Pelo presente instrumento particular (“**Instrumento Particular do Gestor**”), 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,

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de cotas (“**Classe Única**”), na forma do §3º do artigo 5º da parte geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM 175**”), cujas características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate estão descritos no regulamento do Fundo, datado de 21 de novembro de 2025 (“**Regulamento**”);
- (ii) o art. 48, § 2º, inciso VII, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, e o item 1.1 do Anexo I ao Regulamento autoriza que o Gestor delibere por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que limitado ao montante do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento) e observados os demais requisitos previstos no “CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS” do Anexo I ao Regulamento; e
- (iii) o Capital Autorizado do Fundo é de R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), o qual encontra-se disponível em sua integralidade;

RESOLVE:

- (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 Única 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, observado o procedimento de alocação a ser conduzido pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), em comum acordo com o Gestor (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:

(a) Regime de Distribuição: as Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas), sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas;

(b) Rito: a Oferta seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, alíneas "a" e "b", da Resolução CVM 160;

(c) Público-alvo: a Oferta é destinada a investidores profissionais e qualificados, assim definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**", "**Investidores Qualificados**" e "**Resolução CVM 30**", respectivamente), a depender da subclasse de cotas. A Oferta de Cotas B é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais que se comprometeram a subscrever, no âmbito da Oferta, valor igual ou superior ao Investimento Mínimo Oferta de Cotas B ("**Investidores B**"), enquanto a Oferta de Cotas C é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados que se comprometeram a subscrever, no âmbito da Oferta, valor igual ou superior ao Investimento Mínimo Oferta de Cotas C ("**Investidores C**" e, quando em conjunto e indistintamente com Investidores B, simplesmente "**Investidores**");

(d) Negociação em Mercados Organizados: as Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**");

(e) Restrições de Negociação: Será vedada a negociação das Cotas da Classe em mercado secundário, pelo período de 36 (trinta e seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da primeira emissão da Classe, divulgado em 4 de junho de 2025 ("**Lock-Up para Negociação**"). O Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante divulgação de comunicado ao mercado;

(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 de Corte**") até a data de respectiva

integralização;

(g) Taxa de Distribuição Primária: Adicionalmente ao Preço por Cota, será devida pelos (1) Investidores B taxa de distribuição primária em montante equivalente a 0,98% (noventa e oito 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 3,52% (três inteiros e cinquenta e dois 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;

(h) Valor Total da Oferta: O montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 350.000.005,12 (trezentos e cinquenta milhões e cinco reais e doze centavos), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 362.304.692,80 (trezentos e sessenta e dois milhões, e trezentos e quatro mil, seiscentos e noventa e dois reais e oitenta centavos), considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária C, que corresponde ao maior valor que poderá ser captado com a Oferta ("**Montante Total da Oferta**"), correspondente a 34.179.688 (trinta e quatro milhões, cento e setenta e nove mil, seiscentas e oitenta e oito) Cotas, podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), observado o Sistema de Vasos Comunicantes;

(i) Lote Adicional: não haverá lote adicional de Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

(j) Lote Suplementar: não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;

(k) Valor Mínimo da Oferta: A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização 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 e integralizadas 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.

(l) Distribuição Parcial: será admitida, nos termos dos artigos 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 e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta;

(m) Forma de integralização: A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, da seguinte forma: (i) na primeira integralização de Cotas, que ocorrerá na 1ª (primeira) data de liquidação indicada no Prospecto ("**Primeira Data de Liquidação e Integralização**"), os Investidores B e os Investidores C deverão integralizar o montante mínimo a ser determinado no Prospecto, de forma pro rata ao valor do capital subscrito por cada Investidor de Cotas B e das Cotas C; e (ii) as demais integralizações de Cotas ocorrerão por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor ("**Chamadas de Capital**"), na forma estabelecida nos Documentos de Aceitação;

(n) Valor de integralização: O valor de integralização das Cotas será o Preço por Cota atualizado pela variação do 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 a Data de Corte, até o Dia Útil imediatamente anterior à data de envio da chamada de capital pelo Administrador. Ao valor de integralização será acrescido a montante equivalente à respectiva Taxa de Distribuição Primária, a qual não será objeto de reajuste;

(o) Período de Distribuição: a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**");

(p) Sistema de Vasos Comunicantes: a Oferta de Cotas B e a Oferta de Cotas C serão realizadas em conjunto, em sistema de vasos comunicantes, mediante a utilização de mecanismo em que a quantidade de Cotas B e/ou Cotas C subscritas é abatida da quantidade total das Cotas B e/ou Cotas C efetivamente distribuídas, definindo, portanto, a quantidade de Cotas a serem alocadas entre as Cotas B e/ou as Cotas C no âmbito da Oferta, respeitado o Montante Total da Oferta ("**Sistema de Vasos Comunicantes**");

(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 5.000.000,00 (cinco milhões de

reais), 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 50.000,00 (cinquenta mil reais), 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**");

(r) Aplicação Máxima: não há limite máximo de subscrição de Cotas por investidor;

(s) Participantes Especiais: o Coordenador Líder poderá, em comum acordo com o Gestor, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para o Gestor e o Fundo. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao Contrato de Distribuição mediante assinatura de termo de adesão;

(t) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão aplicados pelo Administrador de forma ativa e discricionária por recomendação do Gestor e respeitando o previsto na Política de Investimento da Classe, e em consonância com o disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por modalidade de ativos financeiros;

(u) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta; e

- (ii)** aprovar a contratação da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, Conj. 142, inscrita CNPJ 47.754.034/0001-35, para atuar na distribuição primária das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação ("**Coordenador Líder**").

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

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, 4 de dezembro de 2025

JUBARTE ASSET MANAGEMENT LTDA.

Gestor