

FATO RELEVANTE

SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Torre Corcovado, 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 do **SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER PRIVATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 55.611.150/0001-23 (“Fundo”), constituído nos termos da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) vem, por meio do presente Fato Relevante, informar os Cotistas e o mercado que, por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe Única de Investimento em Cotas do SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, datado de 08 de julho de 2026 e rerratificado em 24 de julho de 2026 (“Instrumento de Deliberação”), por meio do qual a Administradora, em conjunto com a **SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 21º andar, CEP 04538-132, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria “gestora de recursos”, conforme o Ato Declaratório nº 20.005, de 27 de julho de 2022 (“Gestora” e, quando em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais, aprovaram a realização de oferta pública de distribuição da 3ª (terceira) emissão de cotas da classe única do Fundo e da 2ª (segunda) emissão de cotas da Subclasse C da classe única do Fundo (“Novas Cotas”), nominativas e escriturais, conforme condições descritas no Anexo I do presente Fato Relevante.

Os documentos pertinentes a este Fato Relevante estão disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

- (i) **Administradora e Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida “55.611.150/0001-23” e então selecionar a opção desejada).
- (ii) **Gestora:** <https://www.spxcapital.com/real-estate/> (neste website clicar em “Crédito” e, em seguida localizar o documento).
- (iii) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Rio de Janeiro, 24 de julho de 2026.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

Anexo I

Condições da Oferta

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento do Fundo.

Características Gerais: a Segunda Emissão das Cotas contará com o montante inicial de até 1.792.115 (um milhão setecentos e noventa e dois mil e cento e quinze) novas Cotas ("Novas Cotas") com preço unitário de emissão de R\$ 11,16 (onze reais e dezesseis centavos), perfazendo o montante inicial de até R\$ 20.000.003,40 (vinte milhões e três reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, 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 Novas 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 automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários ("Oferta").
- b) **Público-alvo:** A Segunda Emissão destina-se a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
- 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 da Classe.
- d) **Coordenador Líder e regime de distribuição das cotas:** a distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme acima qualificado ("Coordenador Líder"). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas da Classe, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular CVM/SIN nº 5/2014.
- e) **Montante Inicial da Emissão:** até R\$ 20.000.003,40 (vinte milhões e três reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160.
- f) **Quantidade de Cotas da Emissão:** serão emitidas até 1.792.115 (um milhão setecentas e noventa e duas mil cento e quinze) Novas Cotas.
- g) **Preço de Emissão por Cota da Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das Novas Cotas será correspondente a R\$ 11,16 (onze reais e dezesseis 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 preço de emissão adotado no âmbito da última emissão de cotas da Classe encerrada em 24 de abril de 2026, 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 Subclasse C.

- h) **Preço de Integralização:** R\$11,34 (onze reais e trinta e quatro centavos) por Nova Cota, o qual corresponde ao Preço de Emissão acrescido do Taxa de Distribuição Primária.
- i) **Taxa de Distribuição Primária:** R\$0,18 (dezoito centavos) por Nova 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*, entre outros, 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. A Taxa de Distribuição Primária foi estipulada considerando as disposições aplicáveis para contratação de partes relacionadas aos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, nos termos do item 6.3.9. do Ofício CVM/SIN/Nº 5/2014.
- j) **Prazos:** a subscrição ou aquisição das Novas Cotas objeto da Segunda Emissão deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- k) **Forma de Integralização de Cotas:** as Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização, por meio de chamadas de capital, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta, em moeda corrente nacional.
- l) **Distribuição Parcial:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas da Segunda Emissão, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 9.999.996,12 (nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e seis reais e doze 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 Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, caso encerrada a Oferta, as Novas 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 (“Critérios de Aceitação da Oferta”). Para o subscritor que não fez a indicação acima mencionada, deixando de optar pelo item “i” ou pelo item “ii” acima, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Caso a condição indicada pelo investidor no presente Boletim de Subscrição não se implemente, os valores já integralizados serão devolvidos na conta corrente indicada no presente Boletim de Subscrição, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, sem juros ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos subscritores das Novas Cotas, conforme descrito neste item, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas 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 Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas 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 Novas 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 terceira 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 Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

- m) Lote Adicional:** Não aplicável.
- n) Lote Suplementar:** não será outorgada pela Subclasse C ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas.
- o) Investimento Mínimo:** a quantidade mínima a ser subscrita por investidor no contexto da Oferta será de R\$11,16 (onze reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 1 (uma) Nova Cota. Não haverá investimento mínimo para os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, conforme abaixo detalhado.

- p) Lâmina e Prospecto:** a ser disponibilizado nos termos dos arts. 16, 17, 18 e 23, da Resolução CVM 160.
- q) Direito de Preferência:** Será assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pela Subclasse C no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas ("Direito de Preferência"), com as seguintes características:
- a. Período para exercício do Direito de Preferência: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador do Fundo ("Escriturador") e não perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.
 - b. Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início ("Data-Base");
 - c. Percentual de subscrição: na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, conforme a aplicação, ao número de Novas Cotas de titularidade de cada Cotista na Data-Base, do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 597,37166666667 no âmbito do Direito de Preferência a ser divulgado pela Administradora por meio de fato relevante, concomitantemente à fixação do Preço de Emissão. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Ressalvada a impossibilidade de aquisição de frações de Novas Cotas e o Preço de Emissão, não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;
 - d. Negociação: não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.
- r) Limitações à negociação:** Depois de as Novas Cotas estarem integralizadas e observado o período de Lock-up para Negociação, conforme definido no Anexo da Classe, e os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Novas Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no Anexo da Classe. Para as Novas Cotas que estejam subscritas e não integralizadas, a negociação deverá se dar exclusivamente junto ao Escriturador. Para as Novas 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 da Classe.

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 Novas 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, sendo esta 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 nº 2.200-2/2001, em vigor no Brasil.

[O espaço abaixo foi intencionalmente deixado em branco.]