

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

SPX DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.074.554/0001-25

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRSPXLCTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: SPXL11

Registro da Oferta na CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/096, em 08 de abril de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”)

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **SPX DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 55.074.554/0001-25 (“**Fundo**”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, 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 CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo (“**Administradora**”) e a **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 3.732, 21º andar, CEP 04538-132, 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, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “**Ofertantes**”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira 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, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 14.605.648 (quatorze milhões, seiscentas e cinco mil e seiscentas e quarenta e oito) de novas cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), da 2ª (segunda) emissão da classe única do Fundo (“**Emissão**”, “**Novas Cotas**”, “**Classe**” e “**Oferta**”, respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$10,27 (dez reais e vinte e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Preço de Emissão**”), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$ 150.000.004,96

(cento e cinquenta milhões e quatro reais e noventa e seis centavos)

(“**Montante Inicial da Oferta**”)

Podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, cujo registro foi obtido pelo rito de registro automático nos termos do procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**” e “**Convênio CVM-ANBIMA**”, respectivamente), nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “c”, da Resolução CVM 160, destinada a investidores em gerais.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas de Classe Única do SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).



CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	28/02/2025
2	Requerimento do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina	28/03/2025
3	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i> para Potenciais Investidores	31/03/2025
4	Divulgação do Comunicado ao Mercado ⁽³⁾ Nova disponibilização do Prospecto Preliminar	01/04/2025
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	04/04/2025
6	Complemento do Requerimento de Registro Automático da Oferta e Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	08/04/2025
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/06/2025
8	Data de Realização do Procedimento de Alocação	01/07/2025
9	Data de Subscrição das Cotas	02/07/2025
10	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	05/10/2025

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e à ANBIMA e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽³⁾ Cronograma alterado em decorrência do Comunicado ao Mercado, divulgado em 01 de abril de 2025, nas páginas da rede mundial de computadores da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.



DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida “55.074.554/0001-25” e então selecionar a opção desejada).
- (ii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Segunda Emissão de Cotas de Classe Única do SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada).
- (iii) **Gestora:** <https://fii.spxcapital.com/> (neste *website* clicar em “Fundos”, em seguida em “SPX SYN DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS”, em seguida “Ofertas”, e em seguida localizar o documento).
- (iv) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada).

- (v) **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 Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Segunda Emissão de Cotas da Classe Única”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada).
- (vi) **B3:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo).

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 08 de abril de 2025.



COORDENADOR LÍDER



investment
banking

GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

