

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO

SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER PRIVATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.611.150/0001-23

No montante de, inicialmente, até

R\$ 50.000.002,92*

(cinquenta milhões e dois reais e noventa e dois centavos)

CÓDIGO ISIN DAS COTAS Nº BRSPXGCTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: SPXG11

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, a **CLASSE ÚNICA DE INVESTIMENTO EM COTAS DO SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER PRIVATE 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 55.611.150/0001-23 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), **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 CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela 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, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora” e “Coordenador Líder”), **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”, em conjunto com Fundo e Administradora, “Ofertantes”), **COMUNICAM**, que foi requerido perante a CVM, na presente data, o registro da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 4.480.287 (quatro milhões, quatrocentas e oitenta mil, duzentas e oitenta e sete) cotas da subclasse A, nominativas e escriturais (“Cotas” e “Subclasse A”, respectivamente), no montante total de, inicialmente, até R\$ 50.000.002,92 (cinquenta milhões e dois reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e o Lote Adicional (conforme definidos no Instrumento de Deliberação Conjunta, abaixo definido), em classe e série únicas, da 2ª (segunda) emissão da Classe, todas com valor unitário de R\$11,16 (onze reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), estando, portanto, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “a”, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Oferta”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar	21/10/2025
2	Início das apresentações para potenciais investidores	21/10/2025
3	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	27/10/2025

4	Data-Base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	30/10/2025
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/11/2025
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	13/11/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	14/11/2025
8	Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	17/11/2025
9	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	08/12/2025
10	Procedimento de Alocação	09/12/2025
11	Data da Primeira Liquidação da Oferta	12/12/2025
12	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	24/04/2026

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos, prorrogações e antecipações sem aviso prévio, a critério do Gestor e/ou do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada ao mercado e à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, hipótese em que incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, do Gestor e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Os documentos da Oferta estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora e da B3, por meio do Fundos.NET, nos *websites* indicados abaixo:

Administradora: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida “SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e então selecionar a opção desejada).

Coordenador Líder: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website clicar em “Mercado de Capitais - Download” em “2025”, depois clicar em “2ª Emissão de Cotas do SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar no documento desejado).

Gestora: <https://www.spxcapital.com/real-estate/> (neste website clicar em “Regulamentos e Ofertas”, em seguida “Ofertas”, e em seguida localizar o documento).

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 Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada).

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 na “Segunda Emissão de Cotas da Classe Única”, o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada).

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada)

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “Aviso ao Mercado da Oferta Pública Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“**Aviso ao Mercado**”), que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuídos no “Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, realizada em 17 de outubro de 2025, que aprovou a realização da Oferta (“**Instrumento de Aprovação Conjunta**”).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Após a Oferta, caso o Fundo venha a adquirir Ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Ativos Conflitados”), os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pelo Fundo. A potencial aquisição de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em assembleia especial de Cotistas, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Regulamento e nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 175 e do artigo 12, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios de elegibilidade listados na instrução de voto constante dos documentos de subscrição de cotas (“Instrução de Voto”), sem prejuízo da ratificação de tal aprovação em função de alterações na base de cotistas da Classe, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Instrução de Voto, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Aviso ao Mercado.

A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

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 A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 21 de outubro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



Assessor Legal

