

COMUNICADO AO MERCADO

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

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

CNPJ nº 55.611.150/0001-23

CÓDIGO ISIN DAS COTAS Nº BRSPXGCTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: SPXG11

Registro da Oferta na CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/319, em 27 de outubro 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”).

O **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 (“**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 “**Coordenador Líder**”) 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**”), vêm a público **COMUNICAR** a alteração da Oferta para **(a)** ajustar o “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Subclasse A do SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**”) para incluir o detalhamento da remuneração devida aos Participantes Especiais da Oferta, conforme definidos no Prospecto Definitivo; **(b)** alterar do cronograma indicativo da Oferta (“**Cronograma da Oferta**”), previsto na seção “5.1 Cronograma” do Prospecto Definitivo, de forma a prever a divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, a nova divulgação do Prospecto Definitivo, bem como a prorrogação do Período de Coleta de Intenções de Investimento e do Procedimento de Alocação (“**Modificação da Oferta**”); e **(c)** a divulgação de nova versão, em virtude da Modificação da Oferta, **(c.1)** do Prospecto Definitivo; e **(c.2)** da Lâmina da Oferta.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SER, considerando que a Modificação da Oferta teve caráter meramente formal, sem acarretar qualquer alteração material nas condições da Oferta ou impacto financeiro aos Investidores, não houve a abertura de período de desistência para os Investidores.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.



NOVO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Em virtude da deliberação da Administradora e da Gestora de postergar o Período de Coleta de Intenções de Investimento e o Procedimento de Alocação, o Cronograma da Oferta foi modificado, o qual se encontra abaixo reproduzido:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1	Divulgação do Aviso ao Mercado	21/10/2025
	Divulgação do Prospecto Definitivo	
2	Início das apresentações para potenciais investidores	21/10/2025
3	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	27/10/2025
	Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	
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	03/11/2025
	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	
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	17/11/2025
	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	
9	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	19/11/2025
	Nova Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	
10	Procedimento de Alocação	23/01/2026
11	Data da Primeira Liquidação da Oferta	28/01/2026

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas.



DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Este Comunicado de Modificação da Oferta, a Lâmina e o Prospecto Definitivo, bem como os demais documentos da Oferta, estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora 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 “SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e então selecionar a opção desejada).
- (ii) **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).
- (iii) **Gestora:** <https://www.spxcapital.com/real-estate/> (neste *website* clicar em “Regulamentos e Ofertas”, 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 Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private 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 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 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 “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 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 Comunicado ao Mercado 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).

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.

A data deste Comunicado ao Mercado é 19 de novembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

