

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO **SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER PRIVATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 55.611.150/0001-23

2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA SUBCLASSE C

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBCLASSE C Nº BRSPXGCTF023
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS SUBCLASSE C NA B3: SPXG16

Registro da Oferta na CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/252, em 27 de julho de 2026*

***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 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 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 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" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de 1.792.115 (um milhão setecentos e noventa e dois mil e cento e quinze) Cotas Subclasse C, todas nominativas e escriturais, em série única, da 3ª (terceira) emissão da Classe do Fundo ("Emissão", "Cotas", "Classe" e "Oferta", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 11,16 (onze reais e dezesseis centavos) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de até,

R\$ 20.000.003,40

(vinte milhões e três reais e quarenta centavos)

("Montante Total da Oferta")

podendo o Montante Inicial da Oferta ser 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 Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa da análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea "b", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública destinada a investidores qualificados.

O valor de investimento mínimo para o investimento nas Cotas é de R\$ 11,16 (onze reais e dezessete centavos).

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 da Subclasse C da Classe Única do SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private 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	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, Lâmina e do Prospecto Definitivo Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	27/07/2026
2	Data-Base que identifica os cotistas com Direito de Preferência Início do Período de exercício de Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	30/07/2026
3	Divulgação do Comunicado de Início do Período de Direito de Preferência Início do Período de coleta de Intenções de Investimento	04/08/2026
4	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	14/08/2026
5	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	17/08/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	17/08/2026
7	Procedimento de Alocação	18/08/2026
8	Primeira liquidação da Oferta	24/08/2026
9	Data Limite de Divulgação do Anúncio de Encerramento	23/01/2027

⁽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 DA OFERTA

Este Anúncio de Início, Prospecto Definitivo, Lâmina e o Regulamento do Fundo 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 e Coordenadora Líder:** <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).
- (iii) **Gestora:** www.spxsynfii.com/ (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 "Primeira Emissão de Cotas da Classe Única", o "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Lâmina" 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 Emissões", 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 "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Lâmina" 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).

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 E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E NO PROSPECTO DEFINITIVO.

POR TER SIDO SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DE MODO QUE, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS, À CLASSE, AO FUNDO E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE ANÁLISE, VERIFICAÇÃO OU REVISÃO PELA CVM E/OU POR ENTIDADE AUTORREGULADORA AUTORIZADA PELA CVM MEDIANTE CONVÊNIO.

AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

São Paulo, 27 de julho de 2026.



GESTORA



ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

