

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO **SPX SYN DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER PRIVATE FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 55.611.150/0001-23

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS SUBCLASSE A NA B3: SPXG11

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS SUBCLASSE B NA B3: SPXG15

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS SUBCLASSE C NA B3: SPXG16

Registro da Oferta na CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/198, em 12 de julho de 2024*

***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 SYN 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 SYN 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 6.000.000 (seis milhões) de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, todas nominativas e escriturais, em série única, da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo, em regime de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse A e/ou de Cotas Subclasse B e/ou de Cotas Subclasse C, conforme o caso, será abatida da quantidade total de Cotas Subclasse A e/ou de Cotas Subclasse B /ou de Cotas Subclasse C ("Emissão", "Cotas", "Classe" e "Oferta", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de até,

R\$ 60.000.000,00

(sessenta milhões de reais)

("Montante Total da Oferta")

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 VI, alínea "a", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública destinada a investidores profissionais.

O valor de investimento mínimo para o investimento nas Cotas Subclasse A e nas Cotas Subclasse C é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Não há valor de investimento mínimo por Investidor das Cotas Subclasse B.

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	12/07/2024
2	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	12/07/2024
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	13/07/2024
4	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	08/01/2025

⁽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.

REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

Em atenção ao art. 78 da Resolução CVM 160, pelos serviços de coordenação da Oferta e distribuição das Cotas, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração de 0,10% (um décimo por cento) incidente sobre o montante total das Cotas efetivamente distribuído, observado o mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

DIVULGAÇÃO DA OFERTA

Este Anúncio de Início 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 SYN 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 SYN 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 SYN 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" 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 SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o "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.

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.

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.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ART. 9º, INCISO I E DO ART. 23 §1º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

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.

São Paulo, 12 de julho de 2024.



GESTORA

ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

