

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

SPX SYN DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER BRADESCO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.378.678/0001-20

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRSPXMCTF005

TICKER B3: SPXM11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/275, em 02 de outubro 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, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”).*

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, **SPX SYN DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER BRADESCO 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 57.378.678/0001-20 (“**Fundo**”), **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição com sede no município 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**”), **SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresarial limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 21º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob nº 42.617.367/0001-07, devidamente credenciada pela CVM, para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 20.005, de 27 de janeiro de 2022 (“**Gestora**”) e **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”, em conjunto com o Fundo e a Administradora, “**Ofertantes**”), **COMUNICAM**, na data deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 10.000.000 (dez milhões) de cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“**Cotas**”), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), da 1ª (primeira) emissão do Fundo, realizada nos termos da Resolução CVM 160, conforme alterada (“**Oferta**”), todas com valor unitário de R\$10,00 (dez reais), o qual já contempla o custo unitário de distribuição (“**Preço de Emissão**”), perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R\$100.000.000,00*

(cem milhões de reais)

* (“**Montante Inicial da Oferta**”) podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no contexto da Oferta será de 10.000 (dez mil) Cotas, correspondente a R\$100.000,00 (cem mil reais) (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), salvo se ocorrendo a Distribuição Parcial, o investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalente a 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas (“**Distribuição Parcial**” e “**Montante Mínimo da Oferta**”, respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido no Instrumento de Aprovação Conjunta, abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação (conforme definido no Instrumento de Aprovação Conjunta), de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação. Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Os Ofertantes, poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Lote Adicional**”), ou seja, em até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), totalizando 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (“**Cotas do Lote Adicional**”), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais (conforme abaixo definidos).

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta na qualidade de participantes especiais, mediante celebração de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição com o Coordenador Líder (“**Participantes Especiais**”, em conjunto com Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Durante os 36 (trinta e seis) primeiros meses contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição de cada emissão de Cotas da Classe (“**Lock-up para Negociação**”), será vedada a negociação das Cotas oriundas de tal emissão na B3. A Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá antecipar o término do prazo do *Lock-up* para Negociação, mediante comunicado ao mercado.

A liquidação financeira das Cotas, desde que cumpridas determinadas condições, conforme aplicáveis, será realizada de acordo com o previsto nos Compromissos de Investimento (conforme definido no Instrumento de Aprovação Conjunta), observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição. A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à data de liquidação, pelo Preço de Emissão. Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorrem novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Bradesco Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, realizada em 20 de setembro de 2024, que aprovou a realização da Oferta e a versão atual do regulamento do Fundo (“**Instrumento de Aprovação Conjunta**”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	25/09/2024
2	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	25/09/2024
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	02/10/2024

4	Início do Período de Subscrição	03/10/2024
5	Encerramento do Período de Subscrição	31/10/2024
6	Data de realização do Procedimento de Alocação	01/11/2024
7	Data Estimada da Primeira Integralização	06/12/2024
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	22/03/2025

⁽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 da Gestora 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, da Gestora 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, digitar 57.378.678/0001-20, em seguida em “Documentos” e, então, localizar a opção desejada);
- **Gestora:** www.spxsynfii.com/ (neste website clicar em “Regulamentos e Ofertas”, em seguida “Ofertas”, e em seguida localizar o documento)
- **Coordenador Líder:** https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website escolher tipo de oferta “Fundos” e clicar em “FII SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos- Feeder Bradesco Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada);
- **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 de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Bradesco Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);
- **B3:** www.b3.com.br (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Bradesco Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar “Documentos da Oferta” ou a opção desejada);
- **Fundos.NET:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada e então selecionar “SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Bradesco Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, em seguida selecione o documento desejado).

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 única do Fundo, 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 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 DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO FUNDO E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO FUNDO OU DE PESSOAS A ELE VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160 AINDA, CONSIDERANDO QUE 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 ANÚNCIO DE INÍCIO, 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, 02 de outubro de 2024.



COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ADMINISTRADORA



Assessor Legal

Assessor Legal

Lefosse

CEPEDA
ADVOGADOS