

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

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

CNPJ nº 57.378.678/0001-20

No montante de, inicialmente, até

R\$100.000.000,00*

(cem milhões de reais)

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, **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 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**”), **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**”, em conjunto com Fundo e Administradora, “**Ofertantes**”), em conjunto com **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**”), **COMUNICAM**, que foi requerido perante a CVM, na presente data, o registro da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 10.000.000 (dez milhões) de cotas, nominativas e escriturais (“**Cotas**”), no montante total de, inicialmente, até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Instrumento de Aprovação Conjunta, abaixo definido), em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão do Fundo, todas com valor unitário de R\$10,00 (dez reais), destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, 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 | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação deste 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 do 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 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*, 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).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “Aviso ao Mercado da Oferta Pública Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Bradesco 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 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**”).

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 Aviso ao Mercado.

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 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, 25 de setembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ADMINISTRADORA



Assessor Legal

Assessor Legal

