

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA  
CLASSE ÚNICA DO

## SPX DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER GALAPAGOS FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 59.718.930/0001-28

TICKER DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: 6056725UN1

Registro da Oferta na CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/078, em 17 de março 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").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **SPX DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER GALAPAGOS 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 59.718.930/0001-28 ("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 a **GALÁPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Rebouças, nº 3507, 1º andar (parte), CEP 05.401-400, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, da 1ª (primeira) emissão de Cotas classe única do Fundo, ("Emissão", "Cotas", "Classe" e "Oferta", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão"). O preço de integralização será equivalente ao Preço de Emissão, observado que as Cotas serão integralizadas por meio de chamadas de capital, em moeda corrente nacional, sendo que, após a primeira chamada de capital, a cada chamada de capital seguinte, o valor das Cotas será corrigido, desde a data da primeira integralização até o penúltimo dia útil anterior a cada data da integralização da chamada de capital (D-2) ("Data da Correção"), com base na variação positiva do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e referente ao 2º (segundo) mês anterior a cada Data da Correção, somado a 8% (oito por cento) ao ano. A Oferta perfaz o montante de, inicialmente até

**R\$ 50.000.000,00**

(cinquenta milhões de reais)

## (“Montante Inicial da Oferta”)

podendo o Montante Inicial da Oferta ser aumentado em virtude do exercício da opção de Lote Adicional.

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 dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe Única do SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Galapagos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, de 28 de fevereiro de 2025, que aprovou a constituição do Fundo, da Classe e a realização da Oferta (“**Instrumento de Aprovação Conjunta**”).

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 é de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Investimento Mínimo por Investidor**”).

## CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	17/03/2025
2	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	17/03/2025
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	17/03/2025
4	Data de realização do Procedimento de Alocação	19/03/2025
5	Data da primeira subscrição das Cotas da Oferta	21/03/2025
6	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	12/09/2025

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o montante total das Cotas efetivamente distribuído (“**Comissionamento**”).

## 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:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Galapagos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e então selecionar a opção desejada).
- (ii) **Coordenador Líder:** <https://galapagoscapital.com/ofertas-publicas/> (neste website clicar em "Fundos" e, em seguida clicar em "Classe Única do SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou a opção desejada).
- (iii) **Gestora:** <https://fii.spxcapital.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 Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Galapagos 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 Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Galapagos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Primeira Emissão de Cotas", o "Anúncio de Início" ou a opção desejada).
- (vi) **B3:** [www.b3.com.br](http://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 de renda variável", depois clicar em "Oferta em andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Galapagos 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).

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.

**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, 17 de março de 2025.



**GESTORA**



**COORDENADORA LÍDER**



**ADMINISTRADORA**



**ASSESSOR LEGAL DA OFERTA**

