

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

**INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO
DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO SPX REAL ESTATE
DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER PRIVATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS			
Risco de	☒	perda do principal	O investimento nas Novas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☐	responsabilidade ilimitada	N/A.
	☒	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☒	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda de cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Novas Cotas da 2ª emissão da Subclasse A da Classe Única SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	4.480.287 (quatro milhões, quatrocentos e oitenta mil, duzentos e oitenta e sete) Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 11,16 (onze reais e dezesseis centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, no valor de R\$ 0,06 (seis centavos).	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.3) Montante Ofertado	R\$ 50.000.002,92 (cinquenta milhões e dois reais e noventa e dois centavos).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").	Capa do Prospecto
Código de negociação	SPXG11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER PRIVATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Única Subclasse: A	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Capa do Prospecto
Gestor	SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 42.617.367/0001-07 Página Eletrônica: https://fii.spxcapital.com/spx-syn-desenvolvimento-de-galpoes-logisticos/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão investidos de acordo com a política de investimento da Classe, que, por sua vez, é baseada na alocação do patrimônio líquido da Classe nos percentuais indicados abaixo: (i) pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido alocado em cotas da Classe Única de Cotas do SPX Master Desenvolvimento de Galpões Logísticos I Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe Master"); e (ii) as disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas na Classe Master, nos termos do Regulamento, serão aplicadas nos seguintes	Seção 3.1 do Prospecto

2. Propósito da Oferta

Mais Informações

ativos financeiros ("Ativos Financeiros"): (a) cotas de classes de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; ou (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo

Mais Informações

Informações sobre a gestora

A SPX Gestão de Recursos Ltda. foi fundada em 2010 por profissionais que trabalham juntos há mais de 20 (vinte anos). Atualmente a SPX atua de forma global nos principais mercados financeiros do mundo.

No ano de 2021, em adição às suas estratégias consolidadas e de sucesso, a SPX Capital iniciou duas novas áreas de negócios, quais sejam, a de *Private Equity* e *Real Estate*. Em abril de 2021, a SPX celebrou Acordo de Investimentos e Outras Avenças com a SYN Prop & Tech S.A., com o objetivo de disciplinar os termos para formação de uma *joint venture* entre a SPX e a SYN para constituição de uma gestora com foco em projetos de *real estate*, formando assim a SPX SYN Gestão de Recursos Ltda. Em 18 de novembro de 2024, a SPX Capital Holding Ltda. e a SYN Prop e Tech S.A. celebraram contrato de compra e venda de ações e outras avenças, cujo objeto foi a aquisição pela SPX Holding da totalidade da participação da SYN Prop e Tech S.A. na SPX SYN Participações S.A., única acionista da SPX SYN Gestão de Recursos Ltda. Após o cumprimento das condições precedentes, em 20 de dezembro de 2024 a referida operação foi consumada, de modo que foi desfeita a *joint venture* entre a SPX Holding e a SYN Prop e Tech S.A., passando a SPX Capital Holding Ltda. a ser a única acionista da gestora, que passou a se chamar SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

Seção 16 do Prospecto

Informações sobre a administradora

A Administradora, controlada integral do Banco BTG Pactual S.A, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. O Administrador ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, incluindo investimento multimercado, fundos de investimento em ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.

Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo

Probabilidade

Impacto Financeiro

Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar efeito adverso sobre o preço de ativos, reduzindo o interesse dos

- ☒ Maior
☐ Média
☐ Menor

- ☒ Maior
☐ Médio
☐ Menor

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
investidores nesses ativos, entre os quais as Cotas.		
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários do Fundo Master e de aumento de custos de construção: O Fundo Master poderá adiantar quantias para projetos de construção. Assim, o Fundo Master poderá assumir aumento dos custos de construção dos empreendimentos, podendo provocar prejuízos aos Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de concentração da carteira: O risco da aplicação na Classe tem relação direta com a concentração da sua carteira na Classe Master que pode concentrar seus investimentos em determinados ativos imobiliários. Quanto maior for a concentração, maior será a chance da Classe sofrer perdas em seu patrimônio.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Riscos tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos imobiliários podem vir a ser modificadas em uma eventual reforma tributária, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, o que pode impactar adversamente no valor dos investimentos, condições de distribuição de rendimentos e resgate das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☐ Médio ☒ Menor
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que componham a carteira da Classe.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Subclasse A, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas da Classe. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias de Cotistas.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	A Classe possui prazo indeterminado de duração, observado que a classe possui prazo de duração de 7 (sete) anos contados da data do início de suas atividades.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Revenda a investidores em geral após o final da Oferta, observado período de Lock-up para Negociação.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Será assegurado aos Cotistas da Subclasse A que possuam Cotas da Subclasse A no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), na proporção de suas respectivas participações.	Seção 6 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	8.961 (oito mil, novecentas e sessenta e uma) Novas Cotas, equivalente a R\$ 100.004,76 (cem mil e quatro reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o período de coleta de intenções de investimento, os investidores deverão formalizar os seus Documentos de Aceitação junto ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Em caso de excesso de demanda, será realizado rateio das Novas Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação, considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor, inclusive aquele considerado Pessoas Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Os Investidores serão comunicados pelo Coordenador Líder da Oferta na forma indicada no Documento de Aceitação.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretratável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da oferta, a Oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 3.2 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: 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	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
	opção desejada). Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste website clicar em "Mercado de Capitais - Download" em "2025", depois clicar em "2ª Emissão de Cotas do SPX Real Estate Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, clicar no documento desejado); Gestora: https://www.spxcapital.com/real-estate/ (neste website clicar em "Regulamentos e Ofertas", em seguida "Ofertas", e em seguida localizar o documento) 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); 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 "Segunda Emissão de Cotas da Classe Única", o "Prospecto", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); e B3: 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", 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 "Prospecto", "Lâmina", "Anúncio de Início", ou a opção desejada).	
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes	BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A. SANTANDER CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES	Seção 11.1. do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
da distribuição	MOBILIÁRIOS S.A. SANTANDER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A ITAÚ UNIBANCO S.A.	
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	03 de novembro de 2025 a 20 de abril de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	17 de outubro de 2025.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	23 de janeiro de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Conforme Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, sendo certo que a primeira data de liquidação ocorrerá em 28 de janeiro de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na data de liquidação.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Data definida no formulário de liberação, divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, obtenção de autorização da B3, observado período de Lock-up para Negociação.	Seção 2 do Prospecto

