



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 PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO SPX SYN DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER INSTITUCIONAL 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 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 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	Cotas da 1ª emissão do SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas.	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais).	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)	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	SPXL11	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	SPX SYN DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Única	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 SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 42.617.367/0001-07 Página Eletrônica: www.spxsynfii.com/	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 SYN 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 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; e (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A SPX Capital 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. O grupo SPX possui cerca de R\$ 58,8 bilhões sob gestão. Em abril de 2021, a SPX celebrou acordo de investimentos 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.	Seção 15 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 administra, aproximadamente, R\$ 728,65 bilhões (dados da ANBIMA, divulgados em novembro de 2023), e 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 15 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 investidores nesses ativos, entre os quais as Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
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 Classe, 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



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Prazo de duração do fundo	O Fundo 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 15 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Revenda a investidores qualificados 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	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	100.000 (cem mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada o Investimentos Mínimo por Investidor), 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 realizada a alocação discricionária, pelo Coordenador Líder, em acordo com a Gestora, para alocação das Cotas.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Os Investidores ou Cotistas serão comunicados pela respectiva Instituição Participante da Oferta na forma indicada no Documento de Aceitação.	Seção 8.2 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 8.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
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 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e então selecionar a opção desejada); Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas de Classe Única do SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); Gestora: www.spxsynfii.com/ (neste <i>website</i> clicar em "Regulamentos e Ofertas", em seguida "Ofertas", e em seguida localizar o documento); CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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 Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, clicar na opção desejada); Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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 Institucional 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 "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); e	Seção 5.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
	B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> 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 SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início", ou a opção desejada).	
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Não aplicável.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	28 de maio de 2024 a 30 de julho de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Instrumento Particular de Constituição do Fundo, de 09 de maio de 2024.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	31 de julho de 2024.	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 posteriormente ao encerramento da Oferta.	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