

SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 55.611.150/0001-23

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM –
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente para o período de 10 de outubro de 2024
(data início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253EH-103-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o período de 10 de outubro de 2024 (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi, São Paulo (SP) -
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 10 de outubro de 2024 (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 10 de outubro de 2024 (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em cotas de fundos de investimento Imobiliário

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Aplicações Financeiras)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía investimentos no montante de R\$ 2.850 mil, o equivalente a 94,00% de seu Patrimônio Líquido aplicado em cotas do SPX SYN Master Desenvolvimento de Galpões Logísticos I Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo Investido"). Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor das cotas, a existência e a realização destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** obtenção do valor da cota do Fundo Investido na CVM, divulgado pelo respectivo administrador na data-base do Fundo; **(iii)** exame da existência da totalidade dos ativos por meio de extrato de custódia; **(iv)** procedimentos adicionais para o Fundo Investido, em 31 de dezembro de 2024, que contemplaram: conciliação contábil da carteira, validação da existência e valorização dos ativos; **(v)** exame da liquidação financeira das transações com cotas de fundo de investimento realizadas durante o período; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração e mensuração do investimento em cotas de fundo e o respectivo resultado obtido no período, são razoáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ 076.774/O-7

SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII
Responsabilidade Limitada
CNPJ (55.611.150/0001-23)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

Ativo	Notas	31/12/2024	% do PL
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	188	6,20%
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII's	5.2	2.850	94,00%
		3.038	100,20%
Total do ativo		3.038	100,20%
Passivo	Notas	31/12/2024	% do PL
Circulante			
Provisões e contas a pagar		6	0,20%
Total do passivo		6	0,20%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	3.165	104,41%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(120)	-3,96%
Prejuízos acumulados		(13)	-0,43%
Total do patrimônio líquido		3.032	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		3.038	100,20%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada
CNPJ (55.611.150/0001-23)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 10 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Notas	10/10/2024 a 31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5,2	(5)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>(5)</u>
Outros ativos financeiros		
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		4
		<u>4</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração	6 e 10	(1)
Outras despesas operacionais	10	(11)
		<u>(12)</u>
Prejuízo líquido do período		<u>(13)</u>
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	<u>316.496</u>
Prejuízo líquido por cota integralizada - R\$		<u>(0,04)</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>9,58</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada
CNPJ (55.611.150/0001-23)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 10 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 10 de outubro de 2024	8.1 e 8.2	3.165	-	-	3.165
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(120)	-	(120)
Prejuízo líquido do período		-	-	(13)	(13)
Em 31 de dezembro de 2024		3.165	(120)	(13)	3.032

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada
CNPJ (55.611.150/0001-23)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período 10 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Notas	10/10/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		4
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(5)
Pagamento (compensação) de IR		(1)
Caixa líquido das atividades operacionais		(2)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5,2	(2.855)
Caixa líquido das atividades de investimento		(2.855)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	8.1 e 8.2	3.165
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	(120)
Caixa líquido das atividades de financiamento		3.045
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		188
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	5.1	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	188

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada
CNPJ (55.611.150/0001-23)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período 10 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Notas	10/10/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		4
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(5)
Pagamento (compensação) de IR		(1)
Caixa líquido das atividades operacionais		(2)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5,2	(2.855)
Caixa líquido das atividades de investimento		(2.855)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	8.1 e 8.2	3.165
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	(120)
Caixa líquido das atividades de financiamento		3.045
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		188
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	5.1	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	188

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada
CNPJ (55.611.150/0001-23)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 10 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada ("Fundo"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "Resolução 175" e "CVM"), foi constituído com uma Classe única, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 10 de outubro de 2024.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, primordialmente, por meio do investimento direto na Classe Única de Cotas do SPX SYN Master Desenvolvimento de Galpões Logísticos I Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito sob o CNPJ nº 55.431.577/0001-40 ("Classe Master"), a qual, por sua vez, investe preponderantemente: (a) na exploração, desenvolvimento e/ou alienação de imóveis, empreendimentos imobiliários, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para o segmento "logístico-industrial", ou seja, empreendimentos destinados a sediar instalações de centros de distribuição, armazenamento e logística, sendo permitida a exploração por meio de contrato de locação típico ou "atípico", nas modalidades "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, ou ainda por arrendamento ou exploração de direito de superfície, inclusive de bens e direitos relacionados aos imóveis; (b) em participações societárias de sociedades cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FIs e que realizem, direta ou indiretamente, a exploração, desenvolvimento e/ou alienação de empreendimentos imobiliários do segmento "logístico-industrial"; e/ou (c) quaisquer direitos reais sobre tais ativos, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes). O objetivo da classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira. O público-alvo do Fundo são investidores profissionais.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas listadas na B3 sob os tickers "SPXG11", "SPXG15" e "SPXG16", referentes à Subclasse A, Subclasse B e Subclasse C, respectivamente. Não houve negociação durante o período findo em 31 de dezembro de 2024.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 14 de março de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada
CNPJ (55.611.150/0001-23)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 10 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a Fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada
CNPJ (55.611.150/0001-23)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 10 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o Fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os Fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os Fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

31/12/2024
188
188

(a) Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira

5.2 De caráter imobiliário

Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's

31/12/2024
2.850
2.850

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
SPX SYN MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FII (*) (**)	Não	Logística	285.500	15,35%	9,98	2.850
						2.850

(*) Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
(**) Fundo gerido pela SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA..

Movimentação do período

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII's)	2.855
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(5)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.850

SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada
CNPJ (55.611.150/0001-23)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 10 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6. Encargos, taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance

Taxa de administração	31/12/2024
	1
	1

Taxa de administração e gestão

A Taxa de Administração e Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Os Prestadores de Serviços Essenciais podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços complementares contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e Gestão.

Os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A estarão sujeitos ao pagamento de Taxa de Administração e Gestão equivalente à 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, aplicado (i) durante o Período de Investimento, sobre o valor do capital subscrito dos Cotistas Subclasse A na classe, e (ii) durante o Período de Desinvestimento, o que for menor entre (a) o valor do capital integralizado dos Cotistas Subclasse A na classe, ou (b) o patrimônio líquido dos Cotistas Subclasse A da classe.

Caso as Cotas Subclasse A estejam registradas para negociação na B3, será também devido ao ADMINISTRADOR um valor variável de até 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma base da Taxa de Administração e Gestão, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5 mensais, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas Subclasse A.

Em virtude do investimento da classe na Classe Master, os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A estarão sujeitos a uma Taxa Máxima de Administração e Gestão equivalente a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sendo certo que a Classe Master possui valor mínimo mensal de R\$ 25 e, neste caso, o valor efetivo da taxa máxima de administração e gestão poderá ser superior à 1,75%

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida, o gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"). As Cotas Subclasse A e C estão sujeitas ao pagamento da Taxa de Performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Subclasse A e C, a qual será provisionada mensalmente e paga até o último dia útil do mês subsequente diretamente pela Classe ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,20 x [(Va)-Vb)]

Va = Pagamentos realizados aos Cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de Cotas Subclasse A e C (caso não tenha atingido performance, adiciona o(s) valor(es) pago(s) do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum (i = n)^{i \cdot m} \cdot [\text{Pagamentos totais realizados no mês } i \cdot \text{Taxa de Correção } (i)]$$

Onde:

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da Primeira Emissão ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Vb = Somatório do valor total integralizado pelos Cotistas desde a Primeira Emissão até que Va ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pela Taxa de correção. Após ultrapassado, Vb = 0.

Taxa de Correção = Variação do Benchmark. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA referente ao mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

"Benchmark" significa 100% (cem por cento) da variação do – IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) somado ao Yield IMA-B, sendo este considerado a média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice, de acordo com as taxas diárias divulgadas pela ANBIMA somado a 1% (um por cento ao ano), capitalizado e calculado considerando 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, no período transcorrido entre a respectiva data de integralização das Cotas Subclasse A e C e a sua amortização ou outra forma de distribuição aos Cotistas Subclasse A e C.

O Gestor não fará jus a Taxa de Performance até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado corrigido pela Taxa de Correção, por meio dos pagamentos realizados aos Cotistas Subclasse A e C (Va), sendo certo que após este momento, quaisquer montantes adicionais serão tratados da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas Subclasse A e C, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de Cotas do Fundo; e (ii) 20% (vinte por cento) serão pagos ao Gestor a título de Taxa de Performance.

Para os fins do cálculo de atualização do Vb e Va: (a) cada contribuição dos Cotistas Subclasse A e C, a título de integralização de Cotas Subclasse A e C, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada pagamento será considerado realizado ao final do mês-calendário em que ocorrer, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Taxa de Performance são os pagamentos efetivamente realizados excluída a Taxa de Performance.

Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas Subclasse A e C posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes à cada liquidação da nova emissão de Cotas Subclasse A; (b) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração e Gestão, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas Subclasse A e C a título de amortização ou de rendimentos.

A Taxa de Correção será acumulada desde o início da cobrança da Taxa de Performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

Taxas de Ingresso e Saída

Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do Administrador que, conforme orientação do gestor, aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

7. Política de distribuição dos resultados

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 17º (décimo sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos na Classe Master e/ou Ativos Financeiros, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas da classe no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2024
Prejuízo líquido do período	(13)
Despesas operacionais não pagas	5
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII's)	5
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(3)

8. Patrimônio Líquido
8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas	31/12/2024
Cotas de investimentos integralizadas	R\$ Quantidade
	3.165 316.496
	3.165 316.496
Valor por cota (valor expresso em reais)	10,00

SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Private FII Responsabilidade Limitada
CNPJ (55.611.150/0001-23)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 10 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8.2 Emissão de novas cotas

A classe iniciará suas operações tão logo atenda o patrimônio mínimo subscrito inicial de R\$ 20.000, correspondente a 2.000.000 (duas milhões) de Cotas com valor unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais), na data de emissão.

Sem prejuízo ao disposto acima, o Administrador e o Gestor, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª emissão de Cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("Primeira Emissão").

Por meio de Chamada de Capital da 1ª Emissão da Oferta Pública de cotas, iniciada em 12 de julho de 2024 e encerrada em 14 de novembro de 2024, com a primeira liquidação ocorrida em 10 de outubro de 2024, foram integralizadas 299.996 cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) por cota, no total de R\$ 3.000.

Em 16 de dezembro de 2024, ocorreu uma nova liquidação por meio da Chamada de Capital da 1ª Emissão da Oferta Pública de cotas, sendo integralizadas 16.500 cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) por cota, no total de R\$ 165.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento do Fundo não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe, conforme aplicável.

Caso a classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No período findo em 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas.

8.4 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2024
Prejuízo líquido do período	(13)
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	3.165
Gastos com colocação de cotas	(120)
	3.045
	-0,43%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024	
	Valores	Percentual
Taxa de administração	1	0,02%
Outras despesas operacionais	11	0,23%
	12	0,25%
		4,713

Patrimônio líquido médio do período

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	188	-	188
Cotas de fundos de investimento imobiliário	-	2.850	-	2.850
Total do ativo	-	3.038	-	3.038

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e nas Cotas de fundos de investimento imobiliário estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações
- 16.1

Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 16.2

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 16.4

A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- 16.5

Em 19 de junho de 2024 foi emitido o Instrumento Particular de deliberação conjunta de constituição do Fundo, onde a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora") e SPX SYN Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora"), resolvem sobre a constituição do Fundo sob a forma de condomínio fechado nos termos do anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, sobre a aprovação do Regulamento do Fundo e da primeira a emissão dos três tipos de cotas da classe única ("Cotas"), no total de até 6.000.000 (seis milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de R\$ 60.000, conforme as características constantes do Regulamento. As cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, uma vez que a classe única e os três tipos de cotas se enquadram nos requisitos do referido dispositivo, conforme abaixo:

(i) Rito: a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM 160, a ser realizada no regime de vasos comunicantes.

(ii) Público-alvo: A Oferta será destinada a Investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais"), observados os seguintes requisitos:

(a) Cotas Tipo A: Investidores profissionais que tenham como ticket mínimo R\$ 10.000;

(b) Cotas Tipo B: Gestor, bem como a sociedades constituídas no Brasil e no exterior e pessoas naturais que sejam pessoas ligadas ao Gestor; e

(c) Cotas Tipo C: Investidores profissionais que tenham como ticket mínimo R\$ 10.000.

(iv) Lâmina e Prospecto: dispensados nos termos dos Artigos 9, inciso I e 23, § 1º da Resolução CVM 160.

(v) Coordenador: a Primeira Emissão será distribuída pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Coordenador Líder"), observada a dispensa de aprovação de tal contratação em assembleia de cotistas prevista no art. 31, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *