

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

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 | <input checked="" type="checkbox"/> | 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. |
| | <input type="checkbox"/> | responsabilidade ilimitada | N/A |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | 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. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | 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 | | Considerando que a oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, os documentos relativos às Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM, incluindo, sem limitação, todos os documentos da oferta e o Prospecto Preliminar. | |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais Informações |
|------------------------------------|--|-------------------|
| A. Valor mobiliário | Cotas da 1ª emissão da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I. | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada | 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas. | Capa do Prospecto |
| a.2) Preço unitário | R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, considerando o custo unitário de distribuição da Oferta que, considerando a distribuição da Quantidade Inicial de Cotas da Oferta, é de R\$ 2,99 (dois reais e noventa e nove centavos) por Cota, sendo que, deste valor, a Classe arcará com o correspondente a R\$ 2,44 (dois reais e quarenta e quatro centavos) por Cota, e a Gestora arcará com o correspondente a R\$ 0,55 (cinquenta e cinco centavos) por Cota. | Capa do Prospecto |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) . | Capa do Prospecto |
| a.4) Lote suplementar | Não. | N/A |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais Informações |
|-----------------------------------|---|-------------------|
| a.5) Lote adicional | Sim, até 25% (vinte e cinco por cento). | Capa do Prospecto |
| Qual mercado de negociação? | Mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). | Capa do Prospecto |
| Código de negociação | 5908125FII | Capa do Prospecto |
| B. Outras informações | | |
| Emissor | CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFOLIO RENDA I Classe de Cotas: Única. | Capa do Prospecto |
| Administradora | 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 |
| Gestora | 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 provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA . Não obstante ao disposto acima, a oferta conta com um pipeline indicativo de ativos alvo, conforme disposto na seção 3.1 do Prospecto Preliminar. | 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, com sede no Rio de Janeiro e escritórios em São Paulo, Londres, Nova York, Cascais e Singapura. O grupo SPX possui cerca de R\$ 58,8 bilhões sob gestão. | Seção 16 do Prospecto |
| Informações sobre a administradora | BTG PSF, controlada integralmente pelo Banco BTG, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$61 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de | Seção 16 do Prospecto |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo | | Mais Informações |
|--------------------------------------|---|------------------|
| | funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa. | |

| Sumário dos Principais Riscos do Fundo | Probabilidade | Impacto Financeiro |
|--|---|---|
| 1. Riscos de condições macroeconômicas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar efeito adverso sobre o preço de ativos, reduzindo interesse dos investidores nesses ativos, dentre esses, as Cotas. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 2. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários. Existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo os recursos disponíveis para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 3. Risco de crédito. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos e mudanças na percepção dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe podem impactar negativamente no patrimônio da Classe, rentabilidade e negociação das Cotas. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 4. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora, afetando negativamente a Classe. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 5. Risco do incorporador/construtor. A empreendedora, construtora ou incorporadora de imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe pode ter diversos problemas relacionados a seus negócios em geral. Não há garantias de cumprimento de prazos, o que pode impactar negativamente as Cotas. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> 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, terão forma nominativa e escritural. O resgate das Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação da Classe. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas assembleias gerais de cotistas. | Seção 2.2 do Prospecto |
| Prazo de duração do fundo | Em 6 (seis) anos contados da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da Classe. | Seção 2.4 do Prospecto |
| Restrições à livre negociação | Não há restrições à revenda. | 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) | <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral. | Seção 8.2 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade | N/A. | Seção 6.2 do Prospecto |
| Qual o valor mínimo para investimento? | 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais). | 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 Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. | Seção 8.5 do Prospecto |
| Como será feito o rateio? | Oferta Não Institucional: por ordem de chegada. Oferta Institucional: de forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora. | Seção 8.2 do Prospecto |
| Como poderei saber o resultado do rateio? | O Coordenador Líder comunicará os Investidores nos meios de comunicação indicados nos Documentos de Aceitação. | Seção 8.2 do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da oferta? | Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto Preliminar, observado o disposto na Resolução CVM 160. | Seção 7.3 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, PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto. | Seção 16 do Prospecto |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto | <p>Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> procurar por “Fundos BTG Pactual”, em seguida “58.290.688/0001-71”, selecionar “Classes”, “Documentos de Ofertas” e então selecionar a opção desejada);</p> <p>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 Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Gestora: www.spxsynfii.com/ (neste <i>website</i> clicar em “O Fundo e Governança”, “Regulamentos e Ofertas”, em seguida “Ofertas”, e em seguida localizar o documento);</p> | Seção 5.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|--|---|-------------------------|
| Participação na Oferta | | |
| | <p>CVM: 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 Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I”, e, então, clicar na opção desejada); e</p> <p>Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “SPX Fundo de Investimento Imobiliário Portfolio Renda I”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).</p> | |
| Quem são os coordenadores da oferta? | XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. | Seção 14.2 do Prospecto |
| Outras instituições participantes da distribuição | N/A. | Seção 8.5 do Prospecto |
| Procedimento de colocação | Melhores esforços. | Seção 2.1 do Prospecto |
| Qual o período de reservas? | 19 de dezembro de 2024 a 30 de janeiro de 2025. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços? | 28 de novembro de 2024, qual seja, a data do Ato de Aprovação da Oferta | Seção 8.3 do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | 31 de janeiro de 2025. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da oferta? | 05 de fevereiro de 2025. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando receberei a confirmação da compra? | Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação. | Seção 8.2 do Prospecto |
| Quando poderei negociar? | Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observando a restrição à negociação a ser realizada exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder. | Seção 7.1 do Prospecto |

