

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 CLASSE ÚNICA DO SPX 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

ALERTAS			
Risco de	<input checked="" type="checkbox"/>	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.
	<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 Novas 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	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 Classe Única SPX Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	14.605.648 (quatorze milhões, seiscentas e cinco mil e seiscentas e quarenta e oito) de Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 10,27 (dez reais e vinte e sete centavos) ¹ . ¹ Adicionalmente, os Investidores deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária equivalente a R\$0,04 (quatro centavos), totalizando o valor de R\$ 10,31 (dez reais e trinta e um centavos) por Nova Cota, a ser pago pelos Investidores.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.3) Montante Ofertado	R\$150.000.004,96 (cento e cinquenta milhões, quatro reais e noventa e seis 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	SPXL11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	CLASSE ÚNICA DO SPX 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 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. O grupo SPX possui cerca de R\$ 58,8 bilhões sob gestão.	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 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 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 investidores nesses ativos, entre os quais 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
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.	<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
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.	<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

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
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.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> 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 compoñham a carteira da 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

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	<p>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.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias de Cotistas.</p>	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	<p>O Fundo possui prazo indeterminado de duração, observado que a Classe possui prazo de duração determinado de até 7 (sete) anos contados da data da primeira integralização de Cotas, prorrogável por 1 (um) ano mediante recomendação da Gestora e deliberação da assembleia especial de cotistas, sendo 3 (três) anos para o período de investimento, e de 4 (quatro) anos para o período de desinvestimento, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas.</p>	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<p>Revenda a investidores em geral após o encerramento do período de Lock-up para Negociação de 36 (trinta e seis) primeiros meses contados da data de encerramento da Oferta.</p>	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 type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Por meio da Assembleia de Aprovação, os atuais Cotistas do Fundo renunciaram ao direito de preferência das Novas Cotas emitidas no âmbito desta Oferta.	Seção 6 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	98 Novas Cotas, totalizando a importância de R\$1.006,46, 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?	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?	Os Investidores serão comunicados pelo Coordenador Líder 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 5.1 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	<p>Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "55.074.554/0001-25" 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 de Distribuição da Segunda Emissão de Cotas de Classe Única do SPX 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);</p> <p>Gestora: https://fii.spxcapital.com/ (neste <i>website</i> clicar em "Fundos", em seguida em "SPX SYN DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS", 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: 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 Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>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 Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional 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 Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); e</p> <p>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 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).</p>	
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?	04 de abril de 2025 a 30 de junho de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	28 de março de 2025.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	01 de julho de 2025.	Seção 5 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
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

