

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE NOVAS COTAS DA 2ª EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SPX SYN MULTIESTRATÉGIA

CNPJ nº 43.010.543/0001-00

Código ISIN nº BRSPXCTF002 - Código de Negociação: SPXS11

Tipo ANBIMA: FII Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/095, em 14 de julho de 2023*



*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - SPX SYN MULTIESTRATÉGIA** ("Fundo"), regido por seu regulamento em vigor ("Regulamento"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** ("Administrador"), na qualidade de administradora do Fundo, a **SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestor" e, quando em conjunto com o Fundo e o Administrador, simplesmente "Ofertantes") o **BANCO BTG PACTUAL S.A.** ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder, a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Coordenador" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, simplesmente "Coordenadores"), na qualidade de instituição intermediária contratada, em conjunto com as instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição, comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de 2.076.344 (duas milhões, setenta e seis mil, trezentas e quarenta e quatro) cotas ("Novas Cotas" e "Oferta", respectivamente), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme definido no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, da 2ª (segunda) emissão do Fundo, nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 96,32 (noventa e seis reais e trinta e dois centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto Definitivo), observada a possibilidade de atualização conforme o Preço de Subscrição Atualizado (conforme definido no Prospecto Definitivo) perfazendo o montante total de, inicialmente:

R\$ 199.993.454,08

(cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e três mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e oito centavos)

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Novas Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia" ("Prospecto Definitivo").

I. CRONOGRAMA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	14/07/2023
2	Data-base de identificação dos cotistas com Direito de Preferência	19/07/2023
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	21/07/2023
4	Data limite para divulgação do Fato Relevante Atualização de Preço	26/07/2023
5	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	31/07/2023
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	02/08/2023
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e da negociação do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	03/08/2023
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Subscrição	04/08/2023
9	Encerramento do Período de Subscrição	18/08/2023
10	Data de realização do Procedimento de Alocação e divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação	21/08/2023
11	Data de Liquidação da Oferta	24/08/2023
12	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	10/01/2024

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM nº 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento de comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

- ** Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu pedido de subscrição, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início.
- *** Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

II. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

O Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da CVM e da B3:

(i) **Administrador**

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida “Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia” e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);

(ii) **Gestor**

www.spxcapital.com (neste *website* clicar em “Negócios”, em seguida “Real Estate”, depois em “FII SPX SYN Multiestratégia”, selecionar “Regulamentos e Ofertas” e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);

(iii) **Coordenador Líder**

<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2023”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, ou a opção desejada);

(iv) **Coordenador**

www.genialinvestimentos.com.br (neste *website*, na aba “Para Investir” clicar em “Ofertas Públicas”, selecionar “Lista de Ofertas” e em seguida localizar “2ª Emissão Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia” e, então clicar em “+” e localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);

(v) **CVM**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);

(vi) **B3**

www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);

(vii) **Fundos.NET**

Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.NET, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado); e

(viii) **Participantes Especiais**

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações e esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidas junto aos Coordenadores, aos Participantes Especiais ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A data deste Anúncio de Início é de 14 de julho de 2023.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



ADMINISTRADOR



GESTOR

