

# COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SPX SYN MULTIESTRATÉGIA

CNPJ nº 43.010.543/0001-00

Código ISIN das Cotas: BRSPXSCTF002

Código de Negociação: SPXS11

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”).



O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - SPX SYN MULTIESTRATÉGIA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 43.010.543/0001-00 (“**Fundo**”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“**Administrador**”), a **SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 11º andar, conjunto 1.101 - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-000, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07, na qualidade de gestor do Fundo (“**Gestor**”), o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), e a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária responsável pela Oferta (“**Coordenador**”) e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”, vêm a público COMUNICAR, nos termos do artigo 67, § 2º, da Resolução CVM 160 e do presente comunicado (“**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**”), a modificação da Oferta, de forma a prever **(a)** a alteração do Preço de Subscrição das Cotas em razão do Compromisso de Participação a ser assumido pelo Gestor e/ou Pessoas Vinculadas ao Gestor; e **(b)** a alteração do “Cronograma Indicativo da Oferta”, previsto na seção “5. Cronograma” do Prospecto para refletir a data da Modificação da Oferta (conforme a seguir definido), a divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, a abertura do período de desistência da adesão à Oferta (“**Período de Desistência**”) e a divulgação de nova versão do Prospecto Definitivo (“**Modificação da Oferta**”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado de Modificação da Oferta, 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*”, divulgado nesta data (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**”).

### I. ALTERAÇÃO DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO

O Gestor e/ou Pessoas Vinculadas ao Gestor se comprometem a emitir ordem, no âmbito da Oferta, no montante total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (isto é, o montante que represente a quantidade máxima de Novas Cotas inteiras até o valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)). Nesse contexto, ressalta-se que não haverá esforço de distribuição pelas Instituições Participantes da Oferta com relação às Novas Cotas que venham a ser objeto de ordens pelo Gestor e/ou Pessoas Vinculadas ao Gestor (“**Compromisso de Participação**”).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, incluindo o Gestor e/ou Pessoas Vinculadas ao Gestor, em relação à assunção do Compromisso de Participação. Contudo, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, incluindo o Gestor e/ou Pessoas Vinculadas ao Gestor, em relação à assunção do Compromisso de Participação, e as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, incluindo o Gestor e/ou Pessoas Vinculadas ao Gestor, em relação à assunção do Compromisso de Participação, serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.

Dessa forma, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), o Compromisso de Participação assumido não poderá ser concretizado. Entretanto, conforme definido no Prospecto, qualquer custo remanescente não será suportado pelo Fundo nem pelos Cotistas, e será arcado integralmente pelo Gestor.

Em razão do Compromisso de Participação, a Comissão de Distribuição correspondente a 2,50% sobre o montante referente à ordem a ser realizada pelo Gestor e/ou Pessoas Vinculadas ao Gestor, será renunciada pelos Coordenadores e revertido através de um desconto na Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, no caso do exercício do Compromisso

de Participação, todos os cotistas arcarão com uma Taxa de Distribuição Primária menor. Caso o Compromisso de Participação não venha a ser exercido, nos termos acima, o Gestor será responsável pelo pagamento de eventual diferença com relação à Taxa de Distribuição Primária.

Em função do Compromisso de Participação, o valor da Taxa de Distribuição Primária foi modificado do equivalente a 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, para 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,61 (três reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota (“**Taxa de Distribuição Primária**”), a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência das Novas Cotas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência das Novas Cotas), observado que o valor exato poderá ser alterado, nos termos previstos no Prospecto Definitivo.

Dessa forma, o preço de subscrição a ser pago a cada Nova Cota do Fundo objeto da 2ª Emissão passou de R\$ 100,22 (cem reais e vinte e dois centavos) para R\$ 99,93 (noventa e nove reais e noventa e três centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“**Preço de Subscrição**”), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que poderá ser atualizado a partir da fixação do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso.

## II. NOVO CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Em virtude dos comunicados ao mercado publicados em 27 de julho de 2023 e 01 de agosto de 2023 o Cronograma foi modificado, de forma que o novo Cronograma da Oferta encontra-se abaixo reproduzido:

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	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	31/07/2023
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta	02/08/2023
6	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	03/08/2023
7	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	09/08/2023
8	Data limite para divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço	10/08/2023
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	17/08/2023
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/08/2023
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	22/08/2023
12	Início do Período de Subscrição	29/08/2023
13	Encerramento do Período de Subscrição	13/09/2023
14	Data de realização do Procedimento de Alocação e divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação	14/09/2023
15	Data de Liquidação da Oferta	19/09/2023
16	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 seguir o disposto da Seção X, do Capítulo V da Resolução CVM 160. 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 da 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 pelo Coordenador Líder da Oferta, 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 ao Coordenador Líder 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 dos Coordenadores, da Administradora, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto 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.

### III. PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Diante da Modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160, os Investidores que tenham manifestado sua intenção de participar da Oferta serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos deste Comunicado de Modificação da Oferta, para que confirmem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação, sobre sua eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, até às 16 (dezesesseis) horas do dia 09 de agosto de 2023 (“**Prazo de Manifestação**”) ao Coordenador Líder, sendo certo que será presumida a manutenção da intenção de participar da Oferta pelo Investidor em caso de silêncio. Caso decidam desistir de participar da Oferta, as intenções de participar da Oferta serão canceladas.

Caso já tenha realizado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos, na proporção das Cotas integralizadas, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Qualquer comunicação recebida pelo Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Cotista ou do Investidor, conforme o caso, à Oferta.

### IV. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, o Prospecto Definitivo, a Lâmina, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes websites:

(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](http://www.spxcapital.com) (neste *website* clicar em “Negócios”, em seguida “Real Estate”, depois em “FII SPX SYN Multiestratégia”, selecionar “Regulamentos e Ofertas” e em seguida localizar o documento);

(iii) **Coordenador Líder**

<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2023”, em seguida clicar em “DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE NOVAS COTAS DA 2ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SPX SYN MULTIESTRATÉGIA” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, ou a opção desejada);

(iv) **Coordenador**

[www.genialinvestimentos.com.br](http://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 site 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](http://www.b3.com.br)).

## V. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo ou no regulamento do Fundo, sendo que estes se encontram disponíveis na sede do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais e/ou da CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e no Prospecto Definitivo.

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e no Prospecto Definitivo..

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS [•] A [•] DO PROSPECTO**

São Paulo, 02 de agosto de 2023.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



ADMINISTRADOR



GESTOR

