



Informações Essenciais - Oferta Primária de Novas Cotas da 2ª Emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - SPX SYN MULTIESTRATÉGIA

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	[X] perda do principal	<p>O investimento nas Novas Cotas da Oferta Primária envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento.</p> <p>Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
	[X] responsabilidade ilimitada	<p>O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.</p> <p>Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
	[X] falta de liquidez	<p>A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta Primária.</p> <p>Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto, em especial:</p> <p>“Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo”</p> <p>“Riscos variados associados aos Ativos.”</p> <p>“Risco de investimento nos Ativos de Liquidez.”</p>
	[X] produto complexo	<p>A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na 2ª Emissão, na Oferta e/ou nas Novas 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, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores.</p> <p>Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	<p>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.</p>	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	Até 2.076.344	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	R\$ 96,32 *	Capa do Prospecto
	<p>* Adicionalmente, os Investidores deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária equivalente a R\$ 3,61, totalizando o valor de R\$ 99,93 (noventa e nove reais e noventa e três centavos) por Nova Cota, a ser pago pelos Investidores.</p>	



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.3) Montante Ofertado	R\$ 199.993.454,08	Capa do Prospecto
a.4) Lote Suplementar	Não	-
a.5) Lote Adicional	Sim Até 25%	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão	Capa do Prospecto
Código de Negociação	SPXS11	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia Classe de Cotas: Cotas de classe única	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23 Website: www.btgpactual.com	Capa do Prospecto
Gestor	Nome: SPX SYN Gestão de Recursos Ltda. CNPJ: 42.617.367/0001-07 Website: www.spxcapital.com	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, em linha com a política de investimento do Fundo prevista em seu regulamento, nos Ativos Imobiliários, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR (exceto Imóveis e Participações em SPE Imobiliária), sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo. NA DATA DO PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.	Seção 3



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	<p>A SPX foi fundada em 2010 por profissionais que trabalham juntos há mais de 20 anos.</p> <p>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 e Cascais.</p> <p>O grupo SPX possui cerca de R\$ 68 bilhões sob gestão, distribuídos entre diferentes verticais de investimentos.</p> <p>Em abril de 2021, a SPX celebrou um acordo com a SYN Prop & Tech S.A., para formar uma <i>joint venture</i> entre a SPX e a SYN para constituição de uma gestora com foco em <i>real estate</i>.</p>	Seção 15.1 do Prospecto.
Informações sobre o Administrador	<p>A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.</p> <p>A BTG PSF administra R\$ 514 bilhões (dados ANBIMA, novembro/2022) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 4300 fundos dentre Fundos de 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.</p>	Seção 15.1 do Prospecto.

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p><u>1. Risco do incorporador/construtor</u></p> <p>Determinadas dificuldades atinentes à empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo, incluindo dificuldades financeira, societária ou operacional, podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p><u>2. Risco de crédito</u></p> <p>Consiste no risco de os devedores dos ativos do Fundo e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p><u>3. Risco de execução das garantias atreladas a Ativos Imobiliários</u></p> <p>A garantia constituída em favor de ativos imobiliários do Fundo pode não ser capaz de suportar as obrigações financeiras a eles atreladas. Portanto, determinados eventos relacionados à execução de garantias dos referidos ativos imobiliários poderão afetar a rentabilidade do Fundo.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p><u>4. Riscos variados associados aos Ativos</u></p> <p>Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos e de precificação de Ativos, por exemplo, o que pode afetar o desempenho do Fundo.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p><u>5. Risco de prazo</u></p> <p>Os ativos imobiliários de médio e longo prazo do Fundo possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face é realizado via marcação a mercado, o que pode causar oscilações negativas no valor das cotas.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	O Fundo é fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08.	Seção 2.1 do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	<input checked="" type="checkbox"/> indeterminado <input type="checkbox"/> determinado	Seção 15.1 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos <input type="checkbox"/> dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos <input type="checkbox"/> dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	É assegurado aos cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, conforme aplicação.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 5 (cinco) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 481,60 por Investidor.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e os demais Investidores celebrar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento, conforme o caso, junto a uma instituição participante da Oferta.	Seção 8.4 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado pedidos de subscrição e a quantidade total das Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais.	Seção 8.4 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Data de divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação.	Seção 5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução de valores.	Seção 7.3 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
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.	Seção 13; e Anexo I ao Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>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”).</p> <p>Gestor: www.spxcapital.com (neste <i>website</i> 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).</p> <p>Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste <i>website</i> 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).</p> <p>Coordenador: www.genialinvestimentos.com.br (neste <i>website</i>, 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”, ou a opção desejada).</p> <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 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).</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste <i>site</i> 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”).</p> <p>Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>site</i> 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).</p>	Seção 15.2 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem são os coordenadores da oferta?	Banco BTG Pactual S.A.; e Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder por meio do envio de Cartas Convite à referidas instituições.	Seção 2.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	31 de agosto de 2023 (inclusive) a 13 de setembro de 2023 (inclusive).	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Data de divulgação do Ato de Aprovação da Oferta.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	14 de setembro de 2023	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	19 de setembro de 2023	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Investidor receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida.	Seção 8.4 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 2.4 do Prospecto