



RELATÓRIO GERENCIAL

FII SPX SYN | Multiestratégia – SPXS11

Janeiro de 2023



RESUMO

Gestor

SPX SYN Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

BTG Pactual S.A. DTVM

Data de Início

03.08.2022

Taxa de Administração

0,80% a.a.

Taxa de Performance

20% do que exceder IPCA + Yield IMA-B

Informações Gerais

CNPJ: 43.010.543/0001-00
Código de Negociação: SPXS11
Público Alvo: Investidores em Geral

Cota

Patrimônio Líquido: R\$ 116.763.290
Valor da Cota Patrimonial: R\$ 94,30
Valor da Cota de Mercado (31/01):
R\$ 85,00

Distribuição de Resultados

Periodicidade: Mensal
Data-base: 5º dia útil
Data de pagamento: 10º dia útil

Objetivo

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento nas seguintes modalidades de ativos: I. Bens Imóveis; II. Ações Imobiliárias; III. Debêntures Imobiliárias; IV. Participações em SPE Imobiliária; V. Cotas de FIA Imobiliário; VI. CEPAC; VII. Cotas de FII; VIII. CRI; IX. Cotas de FIDC; X. Letras Hipotecárias; XI. Letras de Crédito Imobiliário; XII. Letras Imobiliárias Garantidas; e XIII. Outros Títulos Imobiliários.

Destaques do Mês

- Resultado gerado de R\$ 1,216/cota e distribuição de R\$ 0,900/cota (DY:1,06% a.m. ou 13,47% a.a.);
- Reserva de resultado no valor equivalente a R\$ 0,316/cota;
- Continuidade do aumento gradual da exposição a operações High Yield, com a compra de um novo CRI em fevereiro com taxa de CDI+4,25% a.a.;
- Taxa ponderada da carteira de CRI de IPCA+8,07% a.a. e CDI+1,74% a.a.;
- *Duration* ponderada da carteira de 5,75 anos;
- Liquidez média diária no mês de R\$ 256.871.

Comentários do Gestor

No mês, observamos uma ligeira melhora no cenário do mercado de capitais, com o IMOB subindo 7,05% em janeiro, apesar de o cenário de juros continuar bastante volátil, com a NTN-B 2028 passando de 6,17%, para 6,30%. Além disso, o cenário de crédito mostrou uma deterioração, com o anúncio de algumas recuperações judiciais e reestruturações de dívidas.

Diante desta conjuntura esperada de juros elevados e desaceleração econômica no primeiro semestre de 2023, as reestruturações de dívida devem aumentar e potencialmente atingir o setor imobiliário. Como consequência das circunstâncias atuais estamos agindo com parcimônia na alocação do caixa do fundo.

A carteira de ações do fundo apresentou uma performance de 9,1% no mês, enquanto, na carteira de CRI, todos os ativos se mantêm adimplentes. Essa melhora combinada, com um aumento da alocação do caixa do fundo, nos permitiu aumentar o dividendo distribuído em 47,5%, passando de R\$ 0,61/cota em dezembro, para R\$ 0,90/cota em janeiro. Com o valor da cota atual, este dividendo representa 13,47% de dividend yield anualizado.

Acreditamos que parte da deterioração citada já está refletida nos preços dos títulos imobiliários, com o aumento significativo dos spreads das novas transações de CRI, quando comparadas ao período pré-eleitoral (aumento entre 100 e 150 pontos-base). Em fevereiro, houve alocação em um novo CRI High Yield (You Inc), reduzindo o percentual do fundo em caixa para 18%. Continuaremos com a mesma estratégia nos próximos meses, com a expectativa de ter todo o patrimônio do fundo alocado até março de 2023.

DISTRIBUIÇÃO E LIQUIDEZ

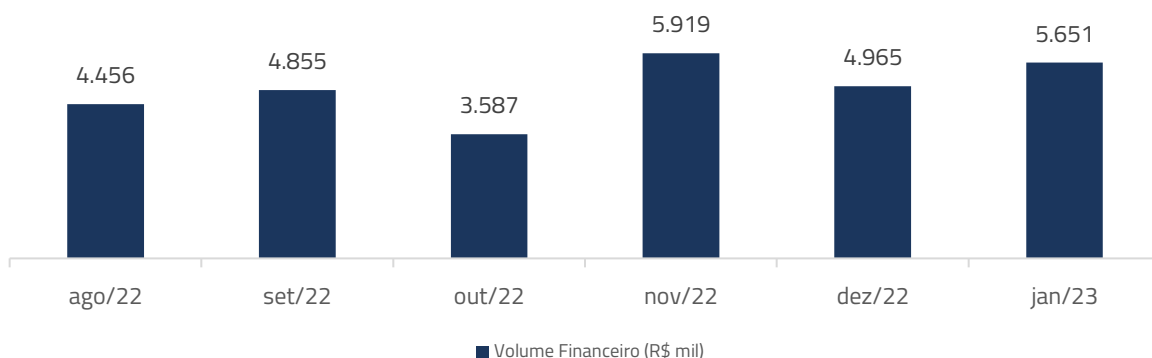
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de janeiro de 2023 foi de R\$ 0,900 por cota. Em destaque de janeiro houve o recebimento de juros do CRI Brookfield, que possui pagamento trimestral, o reenquadramento da série Mezanino do CRI CashMe e amortização extraordinária do CRI Helbor. Buscando linearização dos pagamentos de dividendos a gestão decidiu pela retenção de R\$ 391.982 (R\$ 0,316/cota) e posterior distribuição ao longo dos próximos meses.

Fluxo Financeiro	Jan/23	2023
Receitas	1.609.335	1.609.335
Receitas CRI	1.377.979	1.377.979
Receitas Ações e FII	12.257	12.257
Receitas Renda Fixa	219.098	219.098
Despesas	-102.977	-102.977
Despesas Operacionais	-102.977	-102.977
Resultado Acumulado	0	0
Resultado Acumulado	0	0
Resultado	1.506.358	1.506.358
Rendimento Distribuído	1.114.376	1.114.376
Distribuição média por cota	0,900	0,900

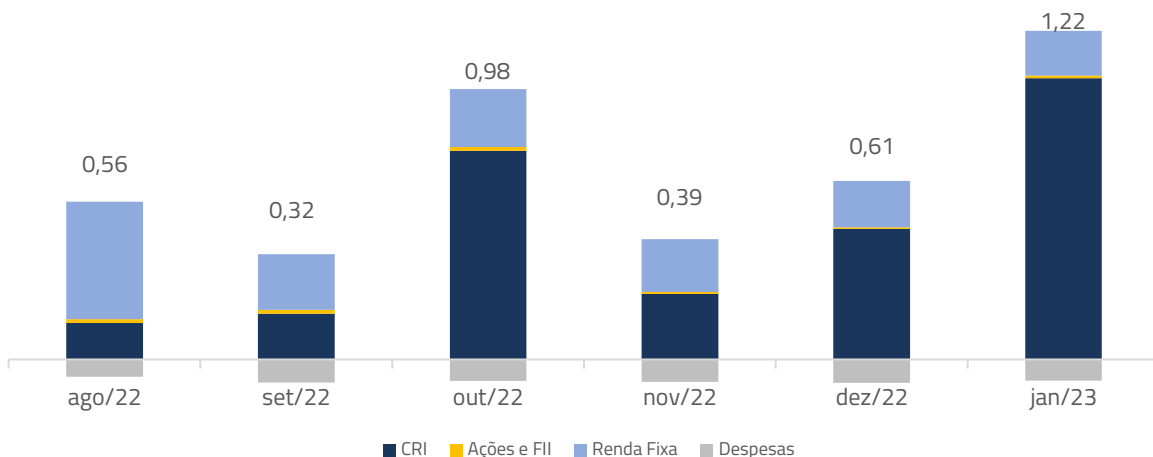
LIQUIDEZ

	Jan/23	2023
Volume Financeiro (R\$)	5.651.088	5.651.088
Volume Médio Diário (R\$)	252.776	252.776
Giro de cotas	5,3%	5,3%

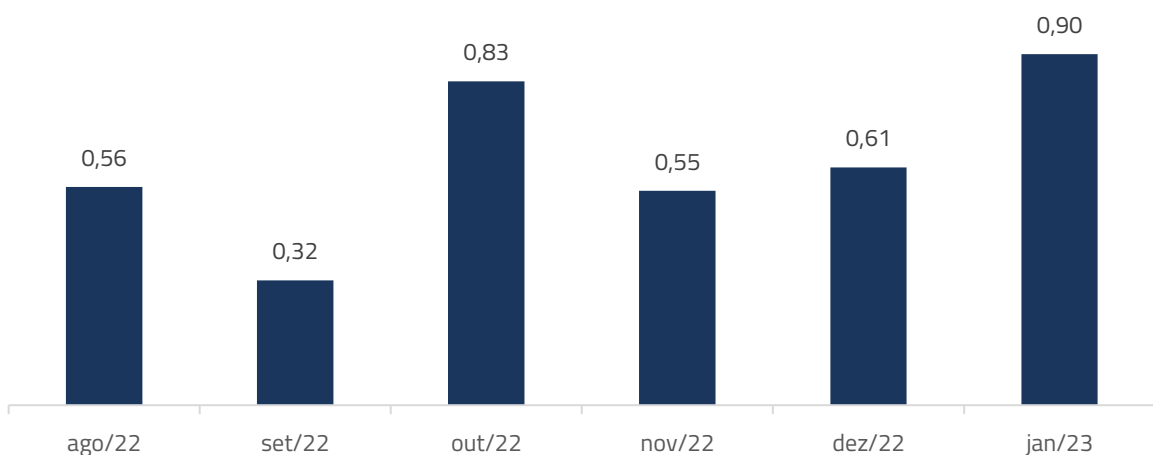


DISTRIBUIÇÃO E LIQUIDEZ

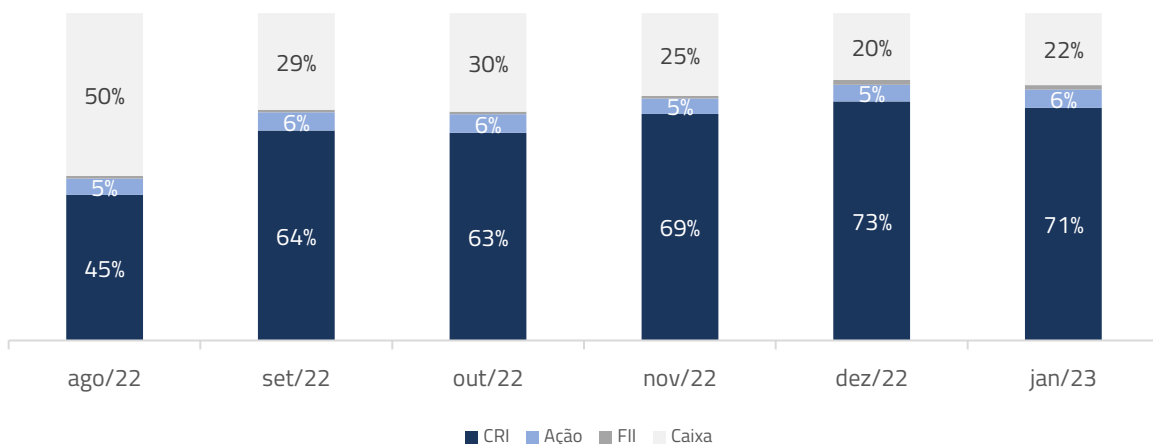
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO (R\$)



HISTÓRICO DE DIVIDENDO (R\$)



ATIVOS ALVO - % ATIVOS

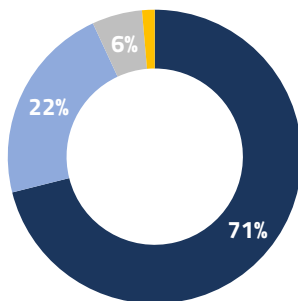


PORTFÓLIO

Tipo	Ativo	Código	Segmento	Securitizadora	Estado	Montante (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Duration
CRI	Canopus	22G1232724	Residencial	Opea	São Paulo	R\$ 11.456.730	9,8%	IPCA	8,2%	7,95
CRI	Globo	22A0695877	Corporativo	Opea	São Paulo	R\$ 11.366.258	9,7%	IPCA	7,0%	8,57
CRI	Helbor	22H1104501	Residencial	Bari	São Paulo	R\$ 10.405.825	8,9%	CDI	2,4%	3,25
CRI	Iguatemi Fortaleza	19I0737680	Shopping	Habitasec	Ceará	R\$ 9.411.575	8,1%	CDI	1,3%	8,98
CRI	CashME Sênior	22H1666875	Residencial	True	Pulverizado	R\$ 7.096.225	6,1%	IPCA	7,1%	3,97
CRI	Ticem	22J1410467	Residencial	True	São Paulo	R\$ 6.081.450	5,2%	IPCA	10,0%	2,77
CRI	MMC	22K1019759	Residencial	True	Minas Gerais	R\$ 5.011.261	4,3%	IPCA	9,4%	3,44
CRI	JK1455	21L0694148	Corporativo	Opea	São Paulo	R\$ 4.909.937	4,2%	CDI	1,6%	4,75
CRI	FLSquare	21L0668716	Corporativo	Opea	São Paulo	R\$ 4.909.936	4,2%	CDI	1,6%	4,75
CRI	FLFCenter	21L0668295	Corporativo	Opea	São Paulo	R\$ 4.909.931	4,2%	CDI	1,6%	4,75
CRI	MSilvia	21L0666609	Corporativo	Opea	São Paulo	R\$ 4.909.925	4,2%	CDI	1,6%	4,75
CRI	CashMe Mezanino	22H1697882	Residencial	True	Pulverizado	R\$ 3.666.282	3,1%	IPCA	7,8%	5,46
						R\$ 84.135.335				5,75

Classe de Ativos

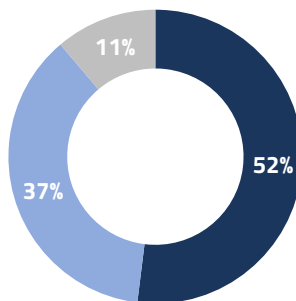
% Ativos



■ CRI ■ Caixa ■ Ação ■ FII

Segmento

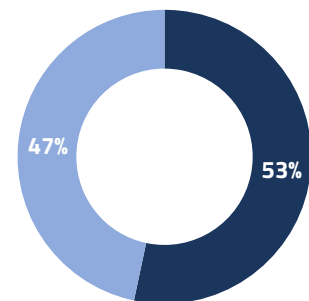
% da carteira de CRIs



■ Residencial ■ Corporativo ■ Shopping

Indexador

% da carteira de CRIs



■ IPCA ■ CDI

Spread Médio - % da carteira de CRIs

IPCA **8,07%**

CDI **1,74%**

Estados - % da carteira de CRIs



■ São Paulo ■ Pulverizado ■ Ceará ■ Minas Gerais

PORTFÓLIO

CRI Globo



CRI lastreado nos créditos imobiliários provenientes da venda do imóvel sede da Rede Globo em São Paulo, composto pela Torre JRM e o Módulo de Produção. O prazo do CRI é de 15 anos e a operação tem como principais garantias: alienação fiduciária de 100% da Torre JRM e do Módulo de Produção; cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do contrato de locação atípico do imóvel, celebrado entre o FII devedor do CRI e a Globo Comunicação e Participações S.A.; e constituição de fundo de reserva.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
9,8%	Opea	22A0695877	03/01/22	07/01/37	IPCA	7,0% a.a.	Mensal	Mensal	Corporativo

CRI Brookfield



CRI lastreado nos créditos imobiliários provenientes da venda dos edifícios comerciais JK 1455, Miss Silvia Morizono, Faria Lima Square e Faria Lima Financial Center, todos localizados à Av. Faria Lima. A operação tem como principais garantias: alienação fiduciária dos imóveis; cessão fiduciária dos recebíveis locatícios; alienação fiduciária das cotas dos FIIs devedores dos CRI; e constituição de fundos de reserva, com garantia de recomposição pelo BSREP IV LLC.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
16,8%	Opea	21L0668716 21L0668295 21L0666609 21L0694148	15/07/22	17/12/27	CDI	1,6%	Trimestral	Bullet	Corporativo

CRI Iguatemi Fortaleza



CRI lastreado em créditos imobiliários provenientes de debêntures emitidas pela Calila Administração e Comércio S.A., destinados, principalmente, à aquisição de participação em *shopping centers*, entre eles o Shopping Iguatemi Fortaleza. A oferta objeto de aquisição foi idealizada para o reperfilamento do CRI original, com o aumento do volume de emissão e incremento no pacote de garantias reais e *covenants*, que passaram a consistir em: alienação fiduciária e hipoteca de 65% das Etapas de Expansão I, II, V e VI do Shopping Iguatemi Fortaleza; cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis locatícios do empreendimento de titularidade da Calila; constituição de Fundo de Reserva; Aval da Calila; *cash sweep*.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
8,1%	Habitasec	19I0737680	23/09/19	23/09/36	CDI	1,3% a.a.	Mensal	Mensal	Shopping

CRI Canopus



CRI lastreado em recebíveis da PPP Habitacional (integrante do grupo Canopus) no âmbito do Contrato de Concessão que derivou da Parceria Público Privada firmada entre a PPP Habitacional e o Estado de São Paulo (via Companhia Paulista de Parcerias – CPP) para a construção de empreendimentos residenciais destinados a famílias de baixa renda, localizados na região central da cidade de São Paulo. As garantias do Contrato de Concessão foram cedidas pela PPP Habitacional à Securitizadora sob as seguintes modalidades: fiança prestada pela CPP, assegurada por penhor de cotas por ela detidas no fundo “BB CPP Projetos” e, de forma subsidiária à fiança e a título oneroso, Penhor de Direitos Creditórios oriundos da receita operacional da CDHU. Além das garantias recebidas em cessão, o CRI conta, adicionalmente, com Fundo de Reserva e Fiança da Canopus Holding S.A., exclusivamente sobre a remuneração anual devida à CDHU como contraprestação pelo Penhor de Direitos Creditórios e sobre eventuais complementações que se façam necessárias, caso os recebíveis sofram qualquer tipo de compensação no âmbito do Contrato de Concessão.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
9,7%	Opea	22G1232724	10/08/22	15/01/36	IPCA	8,2% a.a.	Mensal	Mensal	Residencial

PORTFÓLIO

CRI CashMe Sênior e Mezanino



CRI lastreado pelos contratos de empréstimos de Home Equity cedidos pela Cashme Soluções Financeiras S.A. O CRI conta com garantia em propriedades comerciais ou residenciais, como apartamentos, casas, galpões e lotes, além da fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. que, em caso de má formalização dos créditos cobre o valor dos mesmos. A Cashme faz parte do grupo Cyrela, um dos maiores grupos do segmento imobiliário do Brasil. A empresa é uma fintech criada em 2017 focada em oferecer empréstimo com garantia em imóvel.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
9,2%	True	22H1666875 22H1697882	03/09/22	07/01/37 17/03/31	IPCA	7,1% a.a. 7,8% a.a	Mensal	Mensal	Home Equity

CRI Helbor



O CRI é lastreado por Cédulas de Crédito Bancário emitidas pela Helbor Empreendimentos S.A, pela Toledo Ferrari Incorporadora S.A. e pela SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda. As CCBs foram emitidas em virtude do financiamento obtido pelas Devedoras junto à BR Partners Banco de Investimento S.A. para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais e de uso misto e para o reembolso de despesas já incorridas com a aquisição dos terrenos e com as construções respectivas.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
8,9%	Bari	22H1104501	01/09/22	26/08/27	CDI	2,4%	Mensal	Trimestral	Residencial

CRI Ticem



Os recursos do CRI serão utilizados para custear as Despesas Imobiliárias do empreendimento Grand Garden Rio Claro, da incorporadora Ticem Realty. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação na respectiva SPE, e a cessão fiduciária dos recebíveis. A Ticem Realty tem mais de 10 anos de mercado, com ampla atuação no Estado de São Paulo presente em 6 cidades e incorpora empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
5,2%	True	22J1410467	01/11/22	11/12/25	IPCA	10%	Mensal	Bullet	Residencial

CRI MMC



O CRI tem como lastro a emissão de notas comerciais. Os recursos serão utilizados para custeio das Despesas Imobiliárias a incorrer em obras do empreendimento Urbanlife Lourdes, da incorporadora MMC. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação na respectiva SPE, cessão fiduciária e direitos creditórios, fiança dos sócios e a composição de fundos de reserva e de despesas. O Grupo MMC tem mais de 35 anos de mercado, com ampla atuação no estado de São Paulo e Minas Gerais, atuando em incorporação e construção de empreendimentos residenciais, comerciais e industriais.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
4,3%	True	22K1019759	16/11/22	11/11/27	IPCA	9,4%	Mensal	Mensal	Residencial

CRI You Inc



O CRI tem como lastro créditos imobiliários originados por debêntures emitidas pela Symbol Participações S.A, subsidiária da You Inc e controladora das SPEs desenvolvedoras de 4 empreendimentos. Os recursos líquidos obtidos com o CRI estão sendo utilizados para custear as obras de 2 destes empreendimentos e a aquisição de parte dos terrenos de 2 empreendimentos. O CRI conta com as seguintes garantias: Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da venda de parte das unidades já compromissadas e em estoque, Alienação Fiduciária de fração ideal dos imóveis integrantes de cada empreendimento e da totalidade das ações da Devedora, Fiança da You Inc e Fundo de Reserva.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
-	True	21L0329279	09/12/2021	05/11/2026	CDI	4,25%	Mensal	Mensal	Residencial

CONTATO



A SPX é uma gestora de investimento fundada em 2010 por profissionais com extensa experiência e sucesso em gestão de recursos, atualmente atua de forma global nos principais mercados financeiros do mundo. O grupo SPX possui cerca de R\$ 80 bilhões sob gestão, distribuídos entre as cinco verticais de investimentos: Multimercados, Ações, Crédito, Real Estate e Private Equity.

A SYN (SYNE3) foi resultado do spin-off realizado em 2007 das atividades relacionadas aos imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty. É uma das principais empresas de aquisição, locação, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil.

Em 2021, a SPX celebrou com a SYN Prop & Tech S.A. a formação de uma joint venture para constituição de uma gestora com foco em projetos de Real Estate.



ri.real.estate@spxcapital.com



[Regulamento](#)



[Site do Fundo](#)



[Mailing](#)

A SPX SYN é uma gestora de recursos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e constituída na forma da Resolução CVM Nº 21/21, aderente ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros. A SPX SYN não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou de qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste relatório são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito.

Nenhuma informação contida neste relatório constitui uma solicitação, material promocional ou publicitário, oferta ou recomendação para compra ou venda de cotas de fundos de investimento ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de forma contrária a qualquer lei de qualquer jurisdição. A SPX SYN, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações aqui divulgadas ou sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste relatório.

ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES DE CONSTITUIÇÃO. PARA A AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES DE OPERAÇÃO. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.