



RELATÓRIO GERENCIAL

FII SPX SYN | Multiestratégia – SPXS11

Fevereiro 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\$ 117.323.629

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 94,75

Valor da Cota de Mercado (28/02):

R\$ 81,99

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

- Distribuição de R\$ 0,91/cota (DY:1,11% a.m. ou 14,16% a.a.);
- Aumento da cota patrimonial de R\$ 94,30/cota para R\$ 94,75/cota;
- Atingimos o montante de 93% do PL investido;
- Continuidade do aumento gradual da exposição a operações *High Yield*, com aumentos das taxas ponderadas da carteira de CRI para IPCA+8,08% a.a. e CDI+2,25% a.a.;
- *Duration* ponderada da carteira de 5,75 anos;

Comentários do Gestor

O mês de fevereiro foi marcado por uma contínua deterioração dos fundamentos do mercado creditício como um todo, com impacto mais agudo no setor imobiliário. Houve um aumento na inadimplência em CRIs, bem como a saída de locatários relevantes em algumas propriedades de escritório e logística. Continuamos a perceber um aumento nos *spreads* de crédito, que subiram aproximadamente 200 bps nos últimos 90 dias.

Apesar desse cenário adverso, fomos capazes de aumentar tanto o dividendo do fundo de 0,90/cota para 0,91/cota, bem como a cota patrimonial de R\$ 94,30/cota para R\$ 94,75/cota.

Aumentamos a nossa exposição em Fundos Imobiliários de papel com a estratégia de escolha de fundos com alta liquidez, de gestores bastante renomados e com carteiras equilibradas com relação ao risco x retorno.

Atualmente acreditamos que o risco está melhor precificado e aproveitamos para investir mais o nosso caixa, que está completamente comprometido com eventos subsequentes.

DISTRIBUIÇÃO E LIQUIDEZ

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

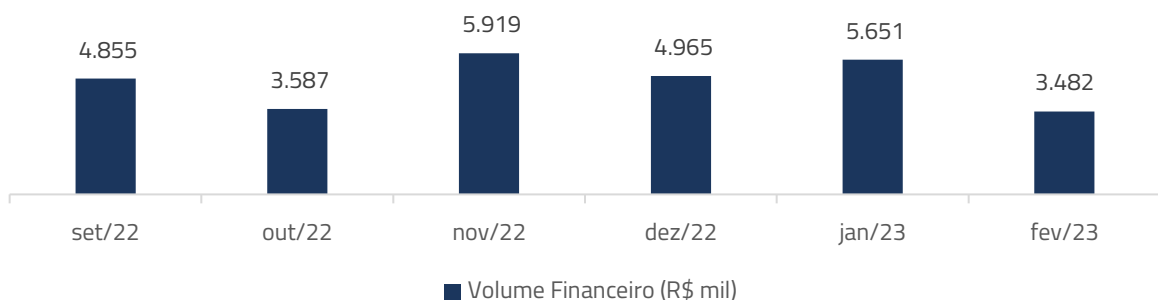
A distribuição relativa ao mês de fevereiro de 2023 foi de R\$ 0,91 por cota. Como destaques, tivemos a amortização extraordinária do CRI MMC e Helbor. Na carteira de ações, tivemos o pagamento de dividendos de uma posição de quase R\$ 0,10 por cota e a realização de prejuízo de uma ação de empresa imobiliária. Nossa carteira de FIIs tem muitos fundos que anunciaram o dividendo no último dia útil, mas que vão pagar apenas no próximo mês.

Fluxo Financeiro	Jan/23	Fev/23	2023
Rendimentos	1.609.335	914.956	2.524.291
Rendimentos CRI	1.377.979	773.211	2.151.190
Rendimentos Ações e FII	12.257	10.059	22.316
Rendimentos Renda Fixa	219.098	131.686	350.784
Despesas	-102.977	-105.417	-208.394
Resultado	1.506.358	809.539	2.315.897
Resultado Acumulado	0	317.219	317.219
Rendimento Distribuído	1.114.376	1.126.758	2.241.134
Distribuição média por cota	0,900	0,910	1,810

LIQUIDEZ

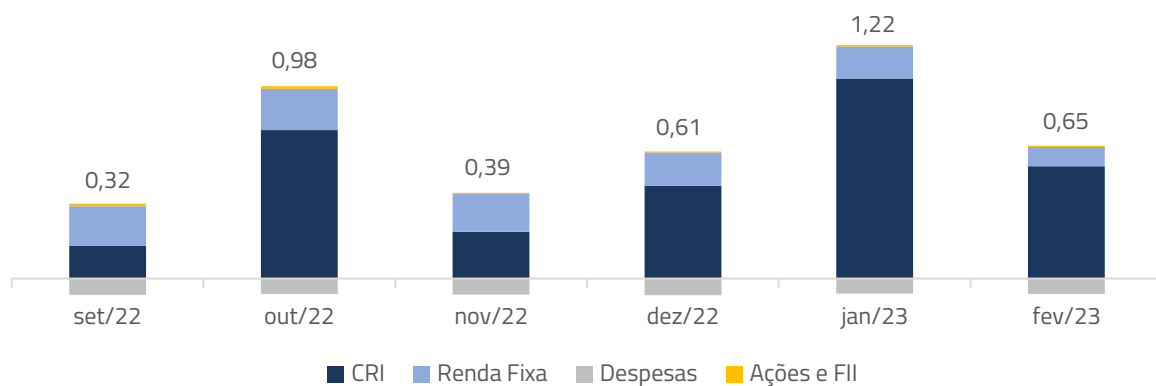
Em fevereiro, a liquidez do fundo foi de R\$ 3.482.764, o que representa um volume médio diário de R\$ 193.486. Em 2023, o volume médio diário é de R\$ 228.079.

Mercado Secundário	Jan/23	Fev/23	2023
Volume (R\$)	5.651.088	3.482.764	9.133.852
Volume Médio Diário (R\$)	252.776	193.486	228.079
Giro de cotas	5,3%	3,5%	8,8%

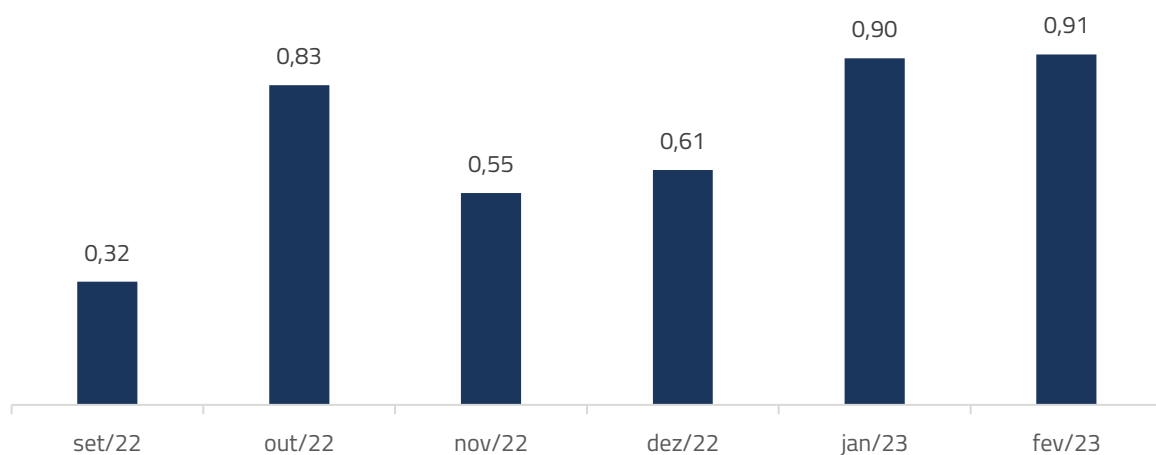


ANÁLISE RESULTADO

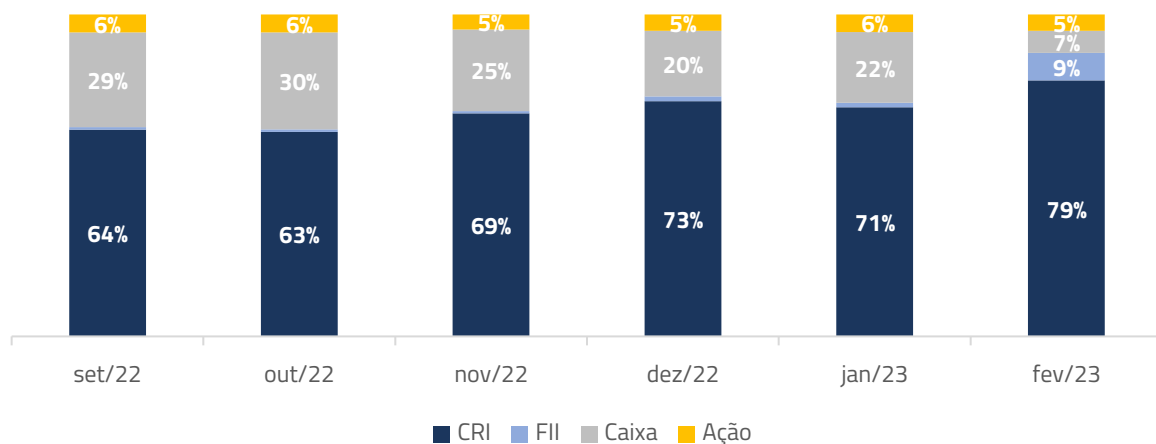
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



HISTÓRICO DE DIVIDENDO (R\$)



ATIVOS ALVO - % ATIVOS



* A posição de caixa reflete a compra de cotas de FII no último dia útil, que teve sua liquidação em D+2.

SENSIBILIDADE DA CARTEIRA

SENSIBILIDADE EM RELAÇÃO AO VALOR DA COTA

A partir deste mês, incluiremos a tabela abaixo nos nossos relatórios, com o objetivo de apresentar aos cotistas a sensibilidade da taxa média da carteira de CRIs do fundo em relação ao preço da cota no mercado secundário.

As premissas utilizadas são as projeções de dados macroeconômicos, o valor de mercado da cota no fechamento do mês e o valor patrimonial por cota.

Premissas 2023	
CDI	13,59%
IPCA ¹	5,90%

Data Ref (28/fev)	
Cota PL	R\$ 94,75
Cota Mercado	R\$ 81,99

	Preço Mercado (R\$)	Último Dividend Yield Anualizado	Taxa Média Carteira (IPCA+) Bruto	Taxa Média Carteira (IPCA+) Líquido ²
	70,00	16,77%	14,03%	13,23%
	74,00	15,80%	13,63%	12,83%
	76,00	15,35%	13,23%	12,43%
	78,00	14,93%	12,83%	12,03%
	80,00	14,54%	12,43%	11,63%
Cota Mercado (28/02)	82,00	14,16%	12,03%	11,23%
	84,00	13,80%	11,63%	10,83%
	86,00	13,46%	11,23%	10,43%
	88,00	13,14%	10,83%	10,03%
	90,00	12,83%	10,43%	9,63%
	92,00	12,54%	10,03%	9,23%
Cota PL (28/02)	94,75	12,15%	9,63%	8,83%
	96,00	11,99%	9,23%	8,43%

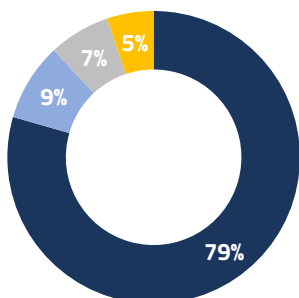
¹ Projeção Boletim Focus (03/03/2023)

² Taxa média da carteira líquida de taxa de administração e gestão

PORTFÓLIO

Classe de Ativos

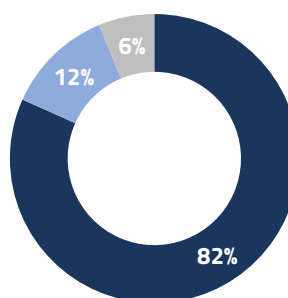
% Ativos



■ CRI ■ FII ■ Caixa ■ Ação

Estratégia

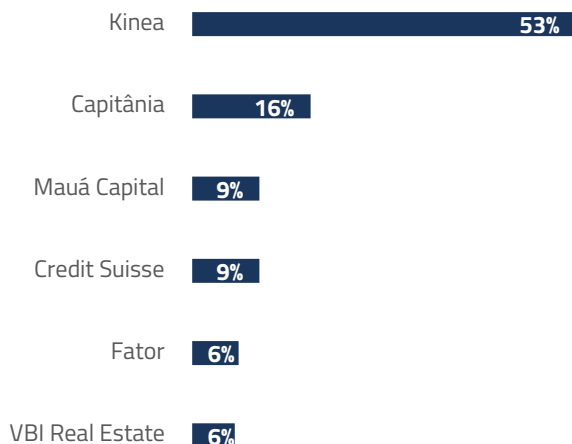
% Ativos



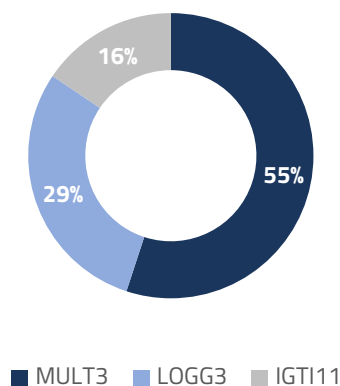
■ Renda ■ Renda + Ganho de Capital ■ Ganho de Capital

FIIs	Gestora	Montante (R\$)	% PL	Liquidez Feb/23	Dividendo Feb/23/Cota	DY Anualizado	Estratégia
KNCR11	Kinea	R\$ 2.882.020	2,5%	R\$ 2,52 B	R\$ 1,00	12,8%	Renda
KNIP11	Kinea	R\$ 1.860.495	1,6%	R\$ 2,83 B	R\$ 0,91	12,8%	Renda
CPTS11	Capitânia Investimentos	R\$ 1.665.914	1,4%	R\$ 1,88 B	R\$ 0,75	10,8%	Ganho de Capital
MCCI11	Mauá Capital	R\$ 947.193	0,8%	R\$ 1,03 B	R\$ 0,95	13,9%	Renda
HGCR11	Credit Suisse	R\$ 945.996	0,8%	R\$ 881 M	R\$ 1,20	15,0%	Renda
VRTA11	Fator Administração	R\$ 654.464	0,6%	R\$ 677 M	R\$ 0,95	13,6%	Renda
KNHY11	Kinea	R\$ 652.970	0,6%	R\$ 714 M	R\$ 1,08	14,2%	Renda
CVBI11	VBI Real Estate	R\$ 598.576	0,5%	R\$ 806 M	R\$ 1,10	15,7%	Renda
		R\$ 10.207.629	8,7%			13,1%	

Gestoras - % da carteira de FIIs



Ações - % da carteira de Ações



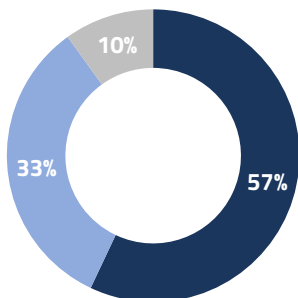
■ MULT3 ■ LOGG3 ■ IGT11

PORTFÓLIO

CRI	Código	Segmento	Securitizadora	Estado	Montante (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Duration	Estratégia
Canopus	22G1232724	Residencial	Opea	São Paulo	R\$ 11.613.680	9,9%	IPCA	8,2%	7,95	Renda
Globo	22A0695877	Corporativo	Opea	São Paulo	R\$ 11.294.579	9,6%	IPCA	7,0%	8,57	Renda
You Inc	21L0329279	Residencial	Vert	São Paulo	R\$ 10.226.471	8,7%	CDI	4,3%	4,75	Renda
Helbor	22H1104501	Residencial	Bari	São Paulo	R\$ 9.890.812	8,4%	CDI	2,4%	3,25	Renda
Iguatemi Fortaleza	19I0737680	Shopping	Habitasec	Ceará	R\$ 9.362.399	8,0%	CDI	1,3%	8,98	Renda
CashME Sênior	22H1666875	Residencial	True	Pulverizado	R\$ 7.039.653	6,0%	IPCA	7,1%	3,97	Renda
Ticem	22J1410467	Residencial	True	São Paulo	R\$ 6.249.063	5,3%	IPCA	10,0%	2,77	Renda+ Ganho de Capital
MMC	22K1019759	Residencial	True	Minas Gerais	R\$ 5.016.566	4,3%	IPCA	9,4%	3,44	Renda+ Ganho de Capital
JK1455	21L0694148	Corporativo	Opea	São Paulo	R\$ 4.960.637	4,2%	CDI	1,6%	4,75	Renda
FLSquare	21L0668716	Corporativo	Opea	São Paulo	R\$ 4.960.635	4,2%	CDI	1,6%	4,75	Renda
FLFCenter	21L0668295	Corporativo	Opea	São Paulo	R\$ 4.960.631	4,2%	CDI	1,6%	4,75	Renda
MSilvia	21L0666609	Corporativo	Opea	São Paulo	R\$ 4.960.625	4,2%	CDI	1,6%	4,75	Renda
CashMe Mezanino	22H1697882	Residencial	True	Pulverizado	R\$ 3.696.012	3,2%	IPCA	7,8%	5,46	Renda+ Ganho de Capital
					R\$ 94.231.763	80,3%			5,75	

Segmento

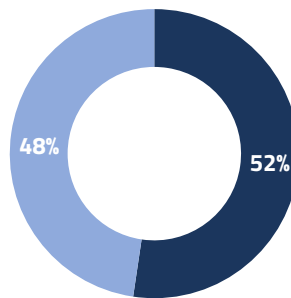
% da carteira de CRIs



■ Residencial ■ Corporativo ■ Shopping

Indexador

% da carteira de CRIs



■ CDI ■ IPCA

Spread Médio - % da carteira de CRIs

IPCA+ **8,08%**

CDI+ **2,25%**

Localização - % 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
9,6%	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
16,9%	Opea	21L0668716 21L0668295 21L0666609 21L0694148	15/07/22	17/12/27	CDI	1,6% a.a.	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
8,0%	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
9,9%	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. Os créditos imobiliários cedidos contam com garantia em propriedades comerciais ou residenciais e o CRI tem como garantia a 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 empréstimos garantidos por bens imóveis.

% 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 em virtude do financiamento obtido pela Helbor S.A, pela Toledo Ferrari S.A. e pela SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda junto à BR Partners Banco de Investimento S.A., objetivando 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. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de unidades dos empreendimentos e constituição de fundos de reserva e de despesas.

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

CRI Ticem



Os recursos do CRI serão utilizados para custear a construção 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 societária na respectiva SPE, e a cessão fiduciária dos recebíveis. A Ticem Realty tem mais de 10 anos de mercado, possui ampla atuação no Estado de São Paulo, estando presente em 6 cidades e tem por atividade a incorporação de empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
5,3%	True	22J1410467	01/11/22	11/12/25	IPCA	10% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI MMC



O CRI tem como lastro notas comerciais emitidas pela incorporadora MMC. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer, relativas às obras do empreendimento Urbanlife Lourdes. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação societária na SPE, cessão fiduciária dos 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 nos Estados 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% a.a.	Mensal	Bullet	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 serão 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 Symbol, Fiança da You Inc e constituição de fundo de reserva.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
8,7%	True	21L0329279	09/12/2021	05/11/2026	CDI	4,25% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CONTATO



A SPX é uma gestora de investimentos fundada em 2010 por profissionais com extensa experiência e sucesso em gestão de recursos. Atualmente, a SPX detém uma posição global nos principais mercados financeiros do mundo. O grupo possui cerca de R\$ 80 bilhões sob gestão, distribuídos entre as seis verticais de investimentos: Multimercados, Ações, Crédito, *Real Estate*, *Private Equity* e *Investment Solutions*.

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.