



RELATÓRIO GERENCIAL

FII - SPX SYN Multiestratégia | SPXS11

Maio de 2023



RESUMO

Código de Negociação

SPXS11

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

Público Alvo: Investidores em Geral

Quantidade de Cotistas: 2.061

Cota e Patrimônio Líquido (31/05)

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 96,32

Valor da Cota de Mercado: R\$ 90,00

Patrimônio Líquido: R\$ 119.266.937

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. CRI; II. Ações Imobiliárias; III. Cotas de FII; IV. Bens Imóveis; V. Debêntures Imobiliárias; VI. Participações em SPE Imobiliária; VII. Cotas de FIA Imobiliário; VIII. CEPAC; 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\$ 1,15/cota (Dividend Yield¹:1,27% a.m. ou 16,46% a.a.);
- Valorização da cota no mercado secundário em maio de 9,79%;
- Reserva de resultado de R\$ 279.814 ou R\$ 0,23/cota; e
- Vendas de ações e FIIs com lucro e montagem de novas posições.

Comentários do Gestor

Ao longo de maio, observamos o fechamento das curvas de juros reais (NTN-B) diante da perspectiva mais benigna para os índices inflacionários nos próximos meses. A NTN-B 2033, por exemplo, passou de 5,98% em abril, para 5,59% em maio, favorecendo os ativos imobiliários como um todo. Como consequência, o IFIX superou os 3.000 pontos, valor que não era alcançado desde fevereiro de 2020, período anterior à pandemia.

Em relação aos investimentos do Fundo, reduzimos nossa alocação em FIIs de 5%, para 4%, diante da necessidade de capital para ativos já comprometidos.

Com o cenário macroeconômico que vem sendo traçado, mudamos a nossa alocação em ações de empresas de shoppings, para ações de incorporadoras com um maior desconto do valor patrimonial e com nível de alavancagem acima da média. Acreditamos que esses papéis poderão ser positivamente impactados num cenário de queda mais rápida de juros.

A carteira de CRIs se manteve estável com todos os papéis adimplentes, com alocações em CDI (51%) e IPCA (49%), com *spread* médio de 2,25% e 8,08%, respectivamente.

No mercado secundário, vimos uma performance positiva do SPXS11 de 9,79%, resultado de uma alocação em ativos de maior risco a partir de março de 2023.

Nossa posição de caixa reflete nossa necessidade de liquidez para integralização em novas operações que estamos estruturando e devem ser finalizadas nos próximos dias.

Como resultado da performance da carteira no mês, optamos por aumentar o dividendo para R\$ 1,15/cota.

¹Dividend yield calculado com o preço de fechamento de mercado da cota

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E LIQUIDEZ

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de maio de 2023 foi de R\$ 1,15 por cota. Como destaques da carteira de CRI, tivemos a amortização extraordinária dos CRIs MMC, Helbor e CashMe, além da realização de parte do IPCA acuado no CRI Ticem.

Na carteira de ações, houve a venda de parte dos ativos, com ganho de capital, e a atualização da estratégia. O Fundo apresenta uma reserva de resultado de R\$ 279.814 ou R\$ 0,23/cota.

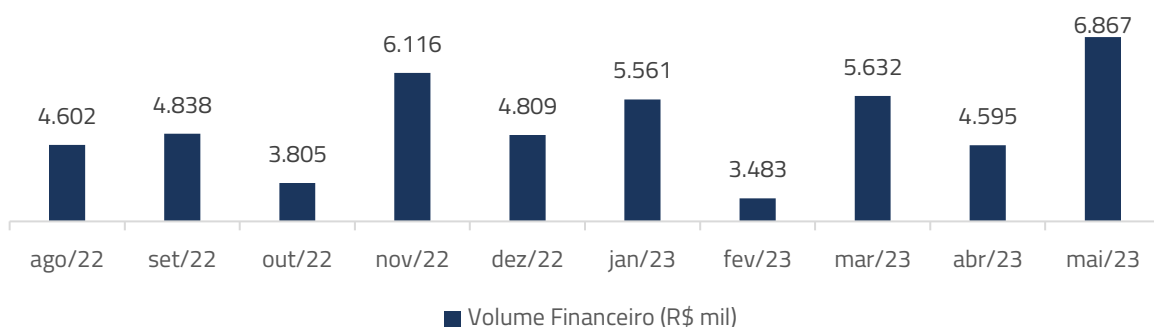
Fluxo Financeiro (R\$)	Mar/23	Abr/23	Mai/23	2023
Rendimentos	1.289.245	1.773.448	1.442.386	7.029.369
CRI	1.091.960	1.590.147	896.700	5.729.997
Ações e FII	110.861	110.488	402.701	646.366
Renda Fixa	86.424	72.813	142.985	653.006
Despesas	-104.773	-107.132	-125.895	-546.193
Resultado	1.184.472	1.666.316	1.316.491	6.483.175
Rendimento Distribuído	1.238.196	1.300.106	1.423.925	6.203.361
Distribuição média por cota	1,000	1,050	1,150	5,010
<i>Dividend Yield (a.a)*</i>	<i>16,29%</i>	<i>16,50%</i>	<i>16,46%</i>	<i>13,88%</i>
Resultado Acumulado	21.038	387.249	279.814	279.814

*Dividend yield calculado com o preço de fechamento de mercado da cota.

LIQUIDEZ

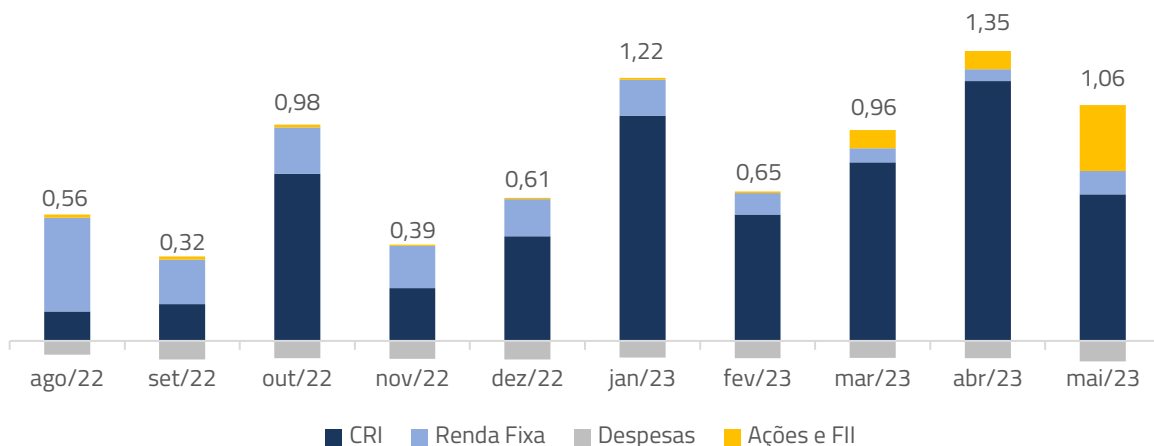
Em maio, a liquidez do fundo foi de R\$ 6.866.619, o que representa um volume médio diário de R\$ 312.119. Em 2023, o volume médio diário é de R\$ 253.762.

Mercado Secundário	Mar/23	Abr/23	Mai/23	2023
Volume (R\$)	5.632.190	4.594.836	6.866.619	26.137.498
Volume Médio Diário (R\$)	244.878	255.269	312.119	253.762
Giro de cotas	5,65%	4,68%	6,55%	25,68%

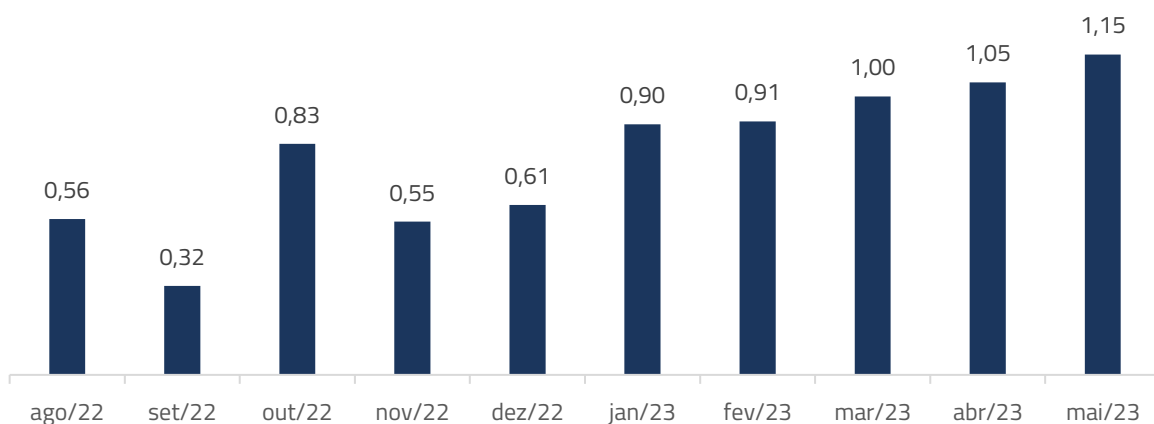


ANÁLISE E RESULTADOS

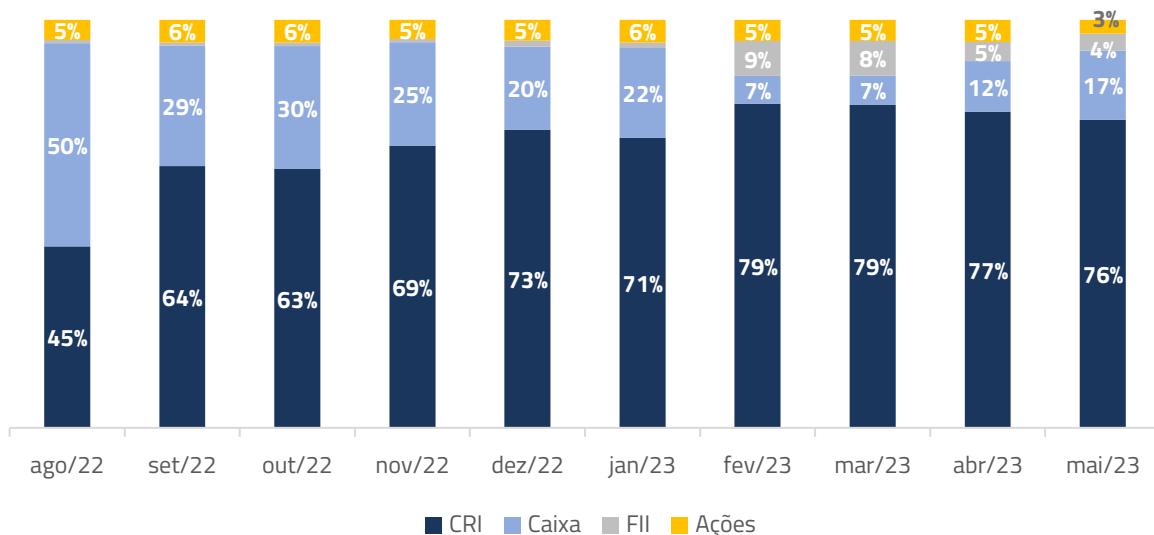
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



HISTÓRICO DE DIVIDENDOS (R\$)



ATIVOS ALVO - % ATIVOS



SENSIBILIDADE DA CARTEIRA

SENSIBILIDADE EM RELAÇÃO AO VALOR DA COTA

Apresentamos a tabela de sensibilidade abaixo, 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	
CDI ¹	10,58%
IPCA ¹	5,11%

Data Ref (31/05)	
Cota Patrimonial	R\$ 96,32
Cota Mercado	R\$ 90,00

	Preço Mercado (R\$)	Último Dividend Yield Anualizado	Taxa Média Carteira (IPCA+) Bruto	Taxa Média Carteira (IPCA+) Líquido ²	Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Bruto	Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Líquido ²
	86,00	17,28%	10,97%	10,17%	5,49%	4,69%
	87,00	17,07%	10,66%	9,86%	5,19%	4,39%
	88,00	16,86%	10,35%	9,55%	4,90%	4,10%
	89,00	16,66%	10,04%	9,24%	4,60%	3,80%
Cota Mercado (31/05)	90,00	16,46%	9,73%	8,93%	4,31%	3,51%
	91,00	16,26%	9,42%	8,62%	4,01%	3,21%
	92,00	16,08%	9,11%	8,31%	3,72%	2,92%
	93,00	15,89%	8,80%	8,00%	3,42%	2,62%
	94,00	15,71%	8,49%	7,69%	3,13%	2,33%
	95,00	15,53%	8,17%	7,37%	2,83%	2,03%
Cota PL (31/05)	96,32	15,31%	7,76%	6,96%	2,44%	1,64%

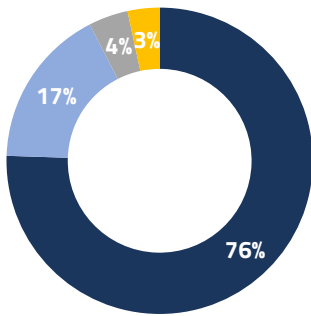
¹ Projeção de IPCA e CDI para o mesmo prazo da carteira

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

PORTFÓLIO

Classe de Ativos

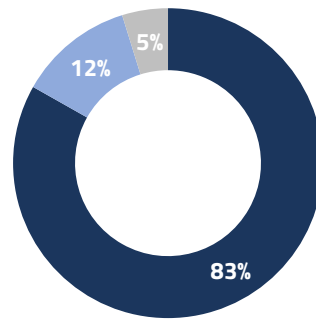
% Ativos



■ CRI ■ Caixa ■ FII ■ Ações

Estratégia

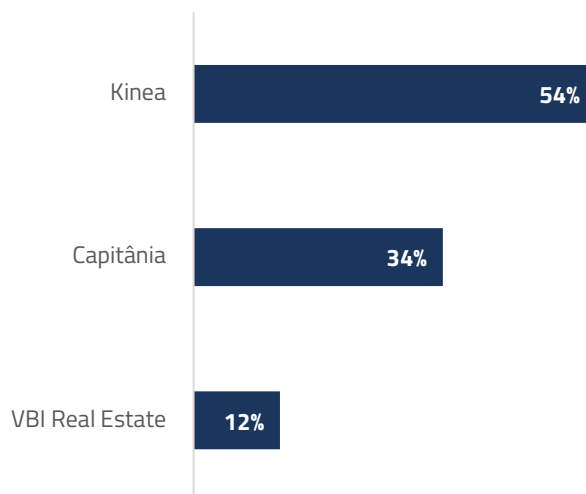
% Ativos



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

FIs	Gestora	Montante (R\$)	% PL	Liquidez Mai/23	Dividendo/Cota Mai/23	DY Anualizado	Estratégia
KNCR11	Kinea	R\$ 2.761.960	2,3%	R\$ 247 M	R\$ 1,00	12,8%	Renda
CPTS11	Capitânia	R\$ 1.712.830	1,4%	R\$ 121 M	R\$ 0,81	11,7%	Ganho de Capital
CVBI11	VBI Real Estate	R\$ 594.831	0,5%	R\$ 47 M	R\$ 1,05	14,9%	Renda
		R\$ 5.069.620	4,3%			12,6%	

Gestoras - % da carteira de FIs

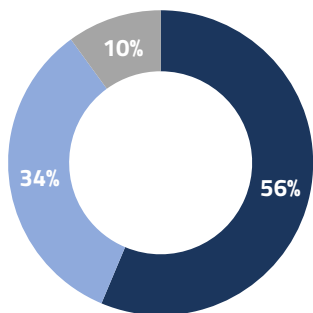


PORTFÓLIO

CRI	Código	Segmento	Securitizadora	Estado	Montante (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Duration (anos)	Estratégia
Globo	22A0695877	Corporativo	Opea	São Paulo	11.789.575	9,9%	IPCA	6,9%	5,7	Renda
Canopus	22G1232724	Residencial	Opea	São Paulo	11.455.267	9,6%	IPCA	8,2%	5,3	Renda
You Inc	21L0329279	Residencial	Vert	São Paulo	10.240.373	8,6%	CDI	4,3%	2,7	Renda
JCC	19I0737680	Shopping	Habitasec	Ceará	9.238.972	7,7%	CDI	1,3%	4,2	Renda
Helbor	22H1104501	Residencial	Bari	São Paulo	7.942.170	6,7%	CDI	2,4%	2,1	Renda
CashME Sênior	22H1666875	Residencial	True	Pulverizado	6.710.607	5,6%	IPCA	7,2%	3,0	Renda
Ticem	22J1410467	Residencial	True	São Paulo	6.310.555	5,3%	IPCA	10,0%	2,3	Renda + Ganho de Capital
JK1455	21L0694148	Corporativo	Opea	São Paulo	4.963.124	4,2%	CDI	1,6%	3,1	Renda
FLSquare	21L0668716	Corporativo	Opea	São Paulo	4.963.122	4,2%	CDI	1,6%	3,1	Renda
MSilvia	21L0666609	Corporativo	Opea	São Paulo	4.963.112	4,2%	CDI	1,6%	3,1	Renda
FLFCenter	21L0668295	Corporativo	Opea	São Paulo	4.962.619	4,2%	CDI	1,6%	3,0	Renda
MMC	22K1019759	Residencial	True	Minas Gerais	4.873.484	4,1%	IPCA	9,4%	2,4	Renda + Ganho de Capital
CashMe Mezanino	22H1697882	Residencial	True	Pulverizado	3.457.347	2,9%	IPCA	7,8%	3,7	Renda + Ganho de Capital
					R\$ 91.870.328	77,0%			3,6	

Segmento

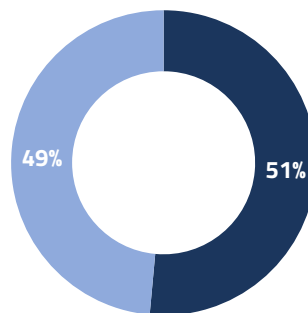
% da carteira de CRIs



■ Residencial ■ Corporativo ■ Shopping

Indexador

% da carteira de CRIs



■ CDI ■ IPCA

Localização - % da carteira de CRIs



■ São Paulo ■ Pulverizado ■ Ceará ■ Minas Gerais

Spread Médio* - % da carteira de CRIs

IPCA+ **8,08%**

CDI+ **2,25%**

*taxas referentes ao Patrimônio Líquido investido em CRIs.

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
9,9%	Opea	22A0695877	03/01/22	07/01/37	IPCA	6,9% 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
16,6%	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
7,7%	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
9,6%	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
8,5%	True	22H1666875 22H1697882	03/09/22	07/01/37 17/03/31	IPCA	7,2% 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
6,7%	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	10,0% 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
4,1%	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
8,6%	True	21L0329279	09/12/2021	05/11/2026	CDI	4,2% 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\$ 75 bilhões sob gestão, distribuídos entre as seis verticais de investimentos: Multimercados, Ações, Crédito, *Real Estate*, *Private Equity* e *Soluções de Investimento*.

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](#)



[Linked.In](#)



[Site do Fundo](#)



[Mailing](#)



[Instagram](#)

A SPX SYN é uma gestora de recursos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e constituída na forma da Resolução CVM N° 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.