



RELATÓRIO GERENCIAL

FII - SPX SYN Multiestratégia | SPXS11

Agosto 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: 5.163

Cota e Patrimônio Líquido (31/08)

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 95,89

Valor da Cota de Mercado: R\$ 99,45

Patrimônio Líquido: R\$ 118.731.473

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\$ 1,23/cota** (*Dividend Yield*¹: 1,24% a.m. ou 15,89% a.a.), sendo a 9ª alta consecutiva de dividendos;
- **Valorização de 2,53% da cota** em bolsa;
- **Reserva de resultado** de R\$ 478.470 que equivale a **R\$ 0,39/cota**;
- Aumento da quantidade de **cotistas em 17%** para 5.163;
- 2ª emissão do fundo em andamento.

Comentários do Gestor

Ao longo do mês de agosto, observamos sinais de desaceleração global - em especial, na China e Europa. Já no Brasil, o PIB do segundo trimestre ficou acima do esperado pelo mercado, mas, ao mesmo tempo, aumentaram as preocupações fiscais.

Diante desse cenário, observou-se uma queda de 25 bps na curva da NTN-B de 2024 e um aumento médio de 4 bps nas curvas mais longas. Já no mercado de *equities*, o IMOB teve uma forte queda de 7,6% no mês de agosto.

A nossa alocação tática em cotas de outros fundos imobiliários teve uma valorização acima do IFIX no mês. Enquanto a carteira do SPXS11 teve um rendimento no mercado secundário de 1,47%, o IFIX rendeu 0,49%.

Nesse mês, vendemos uma posição da carteira de ações com lucro bruto de 39%, entregando o resultado de R\$ 0,27/cota para os cotistas.

Vendemos a nossa posição do CRI Globo com lucro, proporcionando um resultado de IPCA + 8,2% ao longo do investimento - a nossa taxa de aquisição foi de IPCA + 6,9%. Além disso, fizemos a integralização de uma nova tranche no CRI MMC, que atingiu o *target* de evolução de obra.

Como resultado da performance da carteira no mês, optamos por aumentar o dividendo para R\$ 1,23/cota e manter uma reserva de R\$ 0,39/cota.

Eventos Subsequentes

No início de setembro fizemos uma nova alocação com o capital da venda do CRI Globo - que foi realizada no último dia útil do mês de agosto.

Alocamos R\$ 6 milhões em uma nova oferta de um fundo imobiliário com a tese de renda. Daremos mais detalhes das operações no próximo relatório mensal.

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 agosto de 2023 foi de R\$ 1,23 por cota. Como destaques da carteira de CRI, tivemos a amortização extraordinária dos CRIs MMC, Helbor e CashMe, além da venda do CRI Globo.

O Fundo apresenta uma reserva de resultado de R\$ 478.470 ou R\$ 0,386/cota.

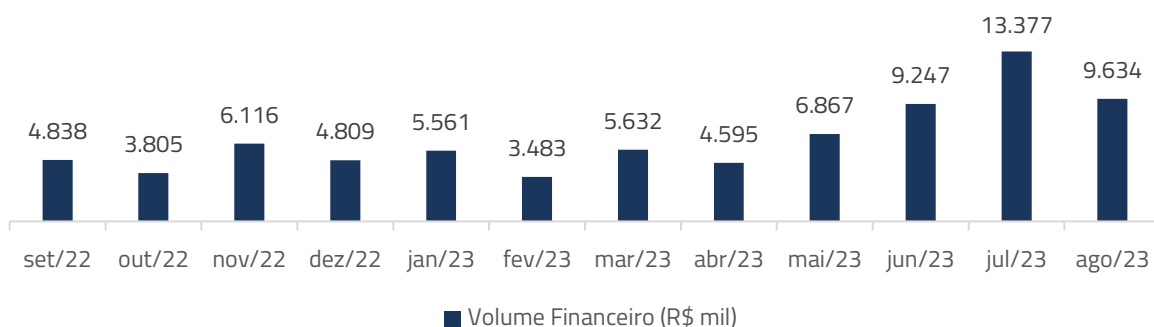
Fluxo Financeiro (R\$)	Jun/23	Jul/23	Ago/23	2023
Rendimentos	1.603.554	1.912.994	1.689.809	12.235.726
CRI	1.243.893	1.779.824	1.183.532	9.937.246
Ações e FII	222.077	56.976	386.105	1.367.405
Renda Fixa	137.584	76.194	64.291	931.075
Despesas	-200.200	-125.062	-108.232	-979.686
Resultado	1.403.354	1.787.932	1.525.697	11.200.158
Rendimento Distribuído	1.485.835	1.510.599	1.522.981	10.722.777
Distribuição média por cota	1,200	1,220	1,230	8,660
<i>Dividend Yield (a.a)*</i>	<i>16,40%</i>	<i>16,18%</i>	<i>15,89%</i>	<i>13,34%</i>
Resultado Acumulado	198.422	475.755	478.470	478.470

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

LIQUIDEZ

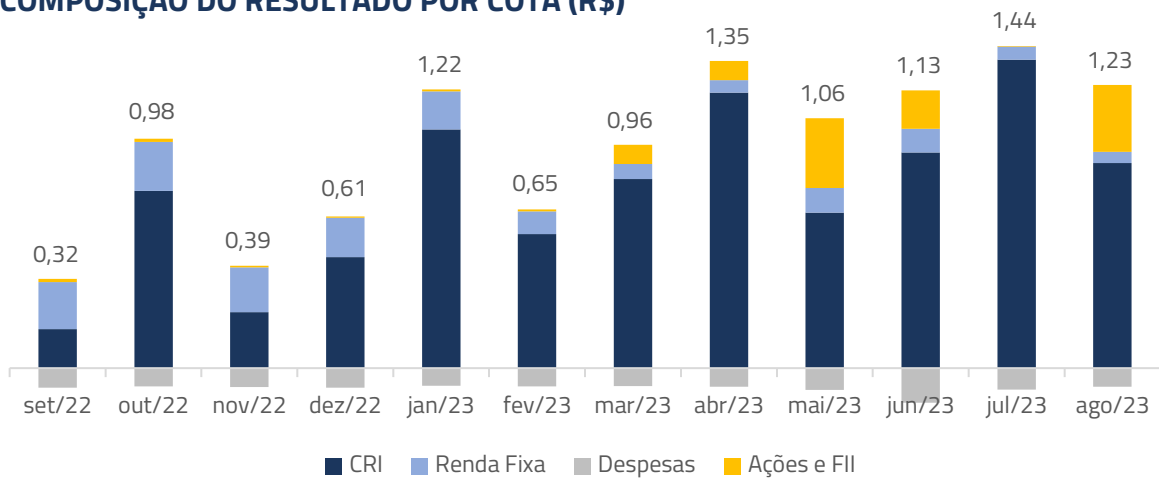
Em agosto, a liquidez do fundo foi de R\$ 9.633.877, o que representa um volume médio diário de R\$ 418.864. Em 2023, o volume médio diário é de R\$ 347.586.

Mercado Secundário	Jun/23	Jul/23	Ago/23	2023
Volume (R\$)	9.246.588	13.376.508	9.633.877	58.394.471
Volume Médio Diário (R\$)	440.313	636.977	418.864	347.586
Giro de cotas	8,01%	11,41%	8,10%	53,20%

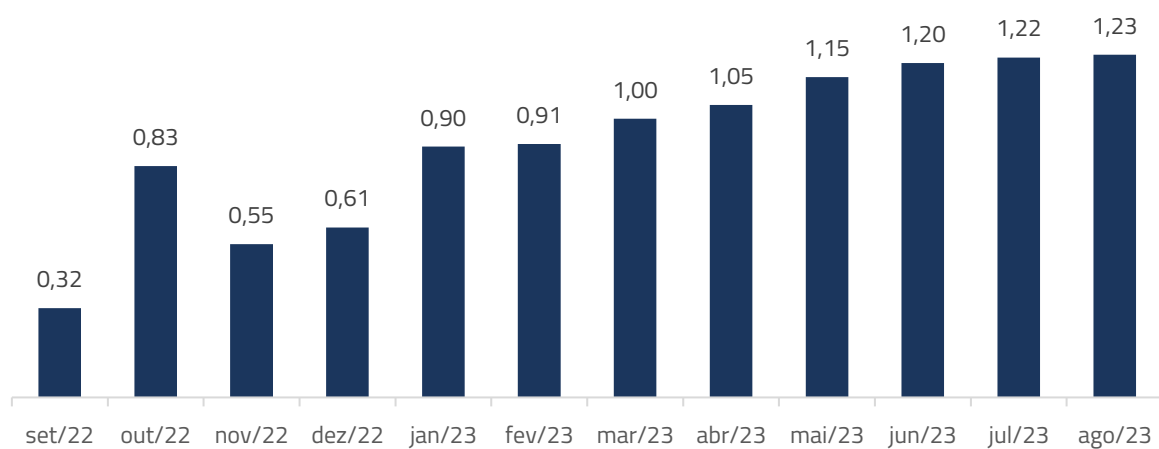


ANÁLISE E RESULTADOS

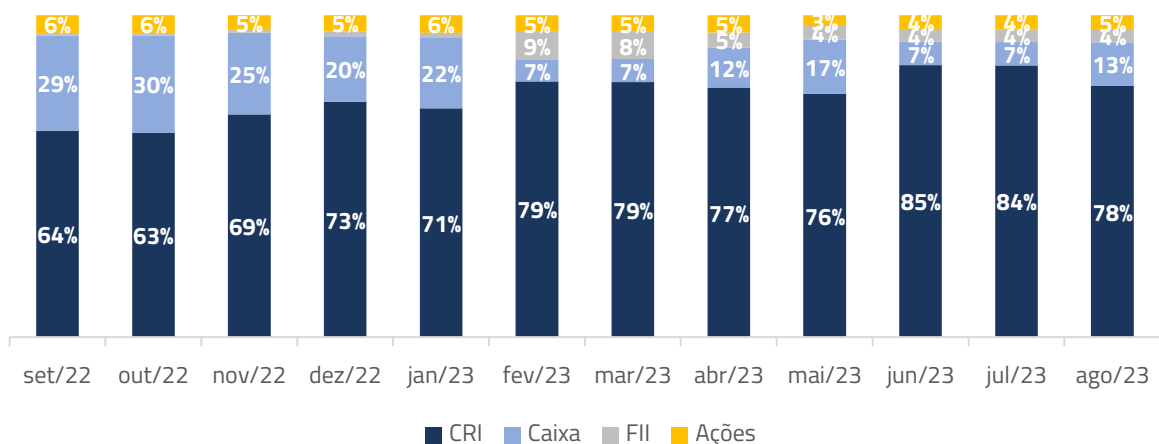
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



HISTÓRICO DE DIVIDENDOS (R\$)



ATIVOS ALVO - % ATIVOS



PERFORMANCE

SENSIBILIDADE EM RELAÇÃO AO VALOR DA COTA

A tabela abaixo tem como objetivo detalhar aos cotistas a sensibilidade da taxa média de aquisição 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.

Importante ressaltar que a carteira de CRI representa 78% dos ativos do SPXS11, portanto a tabela de sensibilidade não leva em consideração a rentabilidade da carteira de ações e FIs.

Premissas	
CDI ¹	10,39%
IPCA ¹	5,00%

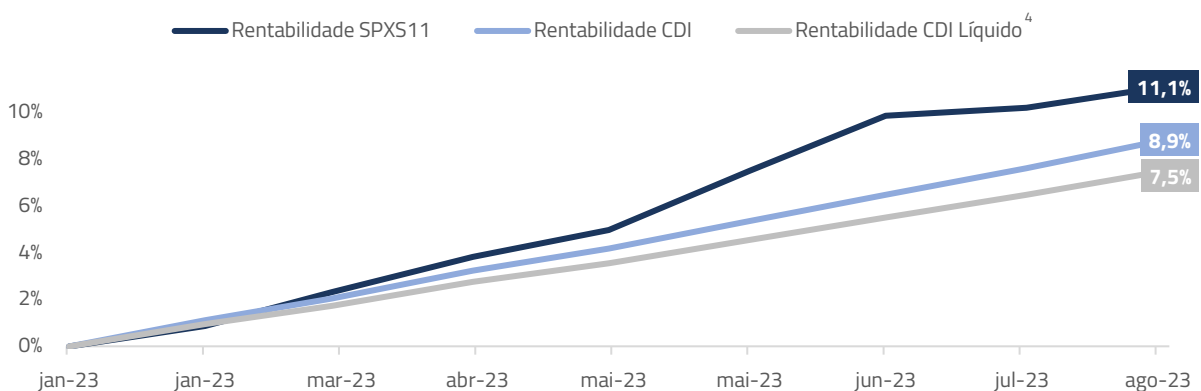
Data Ref (31/08)	
Cota Patrimonial	R\$ 95,89
Cota Mercado	R\$ 99,45

	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
Cota PL (31/08)	95,89	16,53%	8,40%	7,60%	3,11%	2,31%
	97,00	16,32%	7,99%	7,19%	2,72%	1,92%
	97,50	16,23%	7,80%	7,00%	2,54%	1,74%
	98,00	16,15%	7,62%	6,82%	2,37%	1,57%
	98,50	16,06%	7,44%	6,64%	2,19%	1,39%
	99,00	15,97%	7,25%	6,45%	2,02%	1,22%
Cota Mercado (31/08)	99,45	15,89%	7,09%	6,29%	1,86%	1,06%
	100,00	15,80%	6,88%	6,08%	1,67%	0,87%
	100,50	15,72%	6,70%	5,90%	1,49%	0,69%
	101,00	15,63%	6,51%	5,71%	1,32%	0,52%
	101,50	15,55%	6,33%	5,53%	1,14%	0,34%

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

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

RENTABILIDADE DO FUNDO³

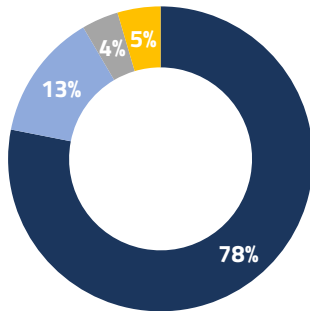


³ Rentabilidade considerando a variação patrimonial do fundo e as distribuições de dividendos

⁴ CDI líquido de IR, considerando alíquota de 15%

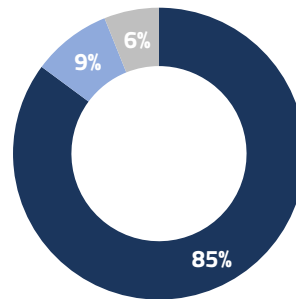
PORTFÓLIO

Classe de Ativos - % Ativos



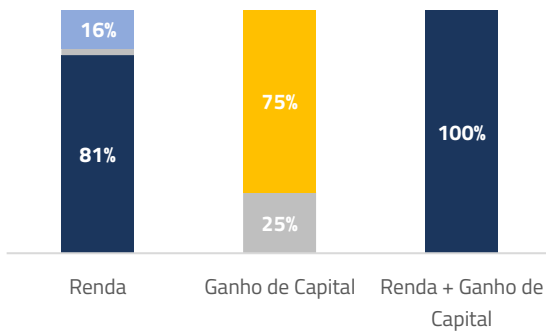
■ CRI ■ Caixa ■ FII ■ Ações

Estratégia - % Ativos



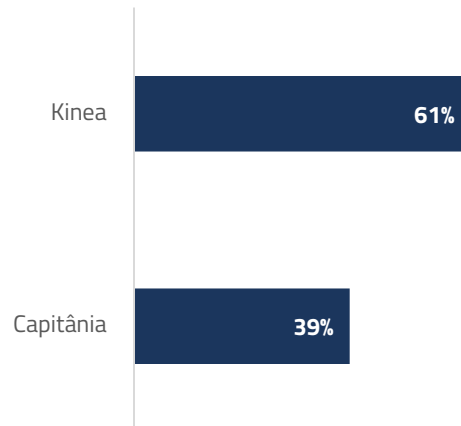
■ Renda ■ Renda + Ganho de Capital ■ Ganho de Capital

Estratégia - % Classe de Ativos



■ CRI ■ FII ■ Ação ■ Caixa

Gestoras - % da carteira de FIIs



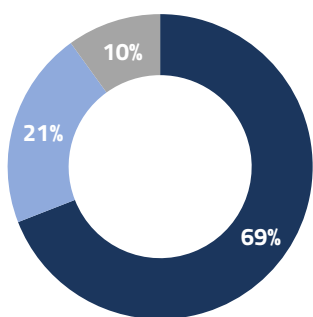
CARTEIRA DE FIIs

FIIs	Gestora	Montante (R\$)	% PL	Liquidez Ago/23	Dividendo/Cota Jul/23	DY Anualizado	Estratégia
KNCR11	Kinea	R\$ 2.889.270	2,4%	R\$ 250 M	R\$ 1,15	14,8%	Renda
CPTS11	Capitânia	R\$ 1.852.340	1,6%	R\$ 146 M	R\$ 0,89	12,9%	Ganho de Capital
		R\$ 4.741.577	4,0%			14,1%	

PORTFÓLIO

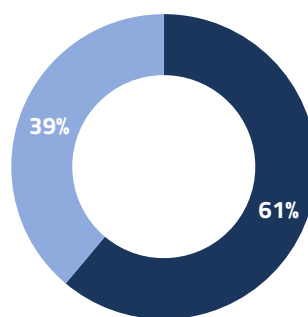
CRI	Código	Segmento	Securizadora	Estado	Montante (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Duration (anos)	Estratégia
Canopus	22G1232724	Residencial	Opea	São Paulo	11.467.920	9,7%	IPCA	8,2%	5,2	Renda
OAD	23E1781398	Residencial	True	Santa Catarina	11.127.715	9,4%	CDI	6,0%	2,5	Renda
You Inc	21L0329279	Residencial	Vert	São Paulo	10.234.767	8,6%	CDI	4,3%	2,6	Renda
JCC	19I0737680	Shopping	Habitasec	Ceará	9.452.178	8,0%	CDI	1,3%	4,3	Renda
MMC	22K1019759	Residencial	True	Minas Gerais	8.518.697	7,2%	IPCA	9,4%	2,2	Renda
Ticem	22J1410467	Residencial	True	São Paulo	7.423.959	6,3%	IPCA	10,0%	2,1	Renda + Ganho de Capital
Helbor	22H1104501	Residencial	Bari	São Paulo	7.274.953	6,1%	CDI	2,4%	1,9	Renda
CashME Sênior	22H1666875	Residencial	True	Pulverizado	6.233.156	5,2%	IPCA	7,2%	2,9	Renda
JK1455	21L0694148	Corporativo	Opea	São Paulo	4.969.473	4,2%	CDI	1,6%	3,0	Renda
FLSquare	21L0668716	Corporativo	Opea	São Paulo	4.969.472	4,2%	CDI	1,6%	3,0	Renda
MSilvia	21L0666609	Corporativo	Opea	São Paulo	4.969.461	4,2%	CDI	1,6%	3,0	Renda
FLFCenter	21L0668295	Corporativo	Opea	São Paulo	4.968.989	4,2%	CDI	1,6%	2,9	Renda
CashMe Mezanino	22H1697882	Residencial	True	Pulverizado	3.236.863	2,7%	IPCA	7,8%	3,6	Renda + Ganho de Capital
					R\$ 94.847.603	79,9%			3,1	

Segmento
% da carteira de CRIs



■ Residencial ■ Corporativo ■ Shopping

Indexador
% da carteira de CRIs



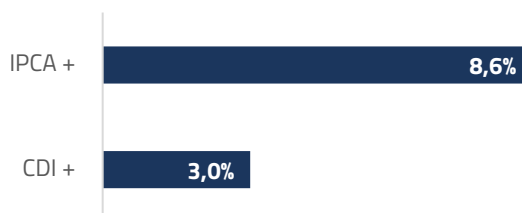
■ CDI ■ IPCA

Localização - % da carteira de CRIs



■ São Paulo ■ Santa Catarina ■ Pulverizado
■ Ceará ■ Minas Gerais

Spread Médio* - % da carteira de CRIs



*taxas referentes ao Patrimônio Líquido investido em CRIs

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, honra 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
8,0%	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. O financiamento foi destinado ao 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
6,1%	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, presente em seis cidades. O foco de suas atividades é 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
6,3%	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
7,2%	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 quatro empreendimentos. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para custear as obras de dois destes empreendimentos e a aquisição de parte dos terrenos de dois 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%	Vert	21L0329279	09/12/2021	09/11/2026	CDI	4,2% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

PORTFÓLIO

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 FILs 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
16,7%	Opea	21L0668716 21L0668295 21L066609 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 e *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

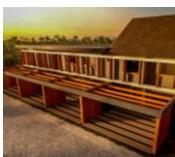
CRI Canopus



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
9,7%	Opea	22G1232724	10/08/22	15/01/36	IPCA	8,2% a.a.	Mensal	Mensal	Residencial

CRI OAD



A OAD Incorporações é uma sociedade entre as empresas Ommar Incorporações e Aloha Construtora, com mais de 10 anos de atuação em Florianópolis. O CRI tem como lastro notas comerciais emitidas por uma SPE controlada pela OAD e os recursos captados serão utilizados para o reembolso de despesas atinentes à aquisição do terreno e custeio da construção dos empreendimentos imobiliários residenciais denominados Los Mares e Las Lunas. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação na respectiva SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval das sócias.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
9,4%	True	23E1781398	26/05/2023	09/12/2026	CDI	6,0% 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 presença global nos principais mercados financeiros do mundo. O grupo possui cerca de R\$ 68 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.