



RELATÓRIO GERENCIAL

FII - SPX SYN Multiestratégia | SPXS11

Setembro 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: 5.713

Cota e Patrimônio Líquido (29/09)

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 96,05

Valor da Cota de Mercado: R\$ 94,99

Patrimônio Líquido: R\$ 193.927.021

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\$ 1,17/cota** (*Dividend Yield*¹: 1,22% a.m. ou 15,82% a.a.);
- Aumento da quantidade de **cotistas em 11%** para 5.713;
- Encerramento da segunda emissão do fundo com captação de **R\$ 75.197.794,56, alocação de 58% do capital** em novas operações de CRI e aumento da exposição a FIIs e Ações.

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

Comentários do Gestor

O mês de setembro foi desafiador em relação ao cenário macroeconômico. Observamos uma abertura relevante das curvas de juros diante da alta significativa nos rendimentos dos títulos do tesouro americano, além de uma Ata do Copom mais conservadora e dados das atividades econômicas brasileira e americana acima do esperado pelo mercado. Diante desse cenário, observou-se um aumento médio de 30 pontos-base nas NTN-Bs (títulos do governo brasileiro indexado à inflação) mais longas. No mercado de ações, o IMOB (índice que reflete cesta de ações imobiliárias) manteve a queda, como no mês de agosto, e caiu 3,2% em setembro.

Aproveitamos esse momento para aumentar nossa alocação em ações de companhias que apresentaram um grande desconto em relação ao seu valor patrimonial e que possuem alta correlação com juros. Mais especificamente, retomamos nossa posição em companhias de shoppings, vislumbrando a possibilidade de venda de ativos com retornos melhores do que os negociados hoje em bolsa.

Com o capital levantado na nova emissão, realizamos alocações em FIIs com três estratégias diferentes:

- Tática: FIIs com alta liquidez e possibilidade de remuneração maior que o rendimento do nosso caixa;
- Estratégia 1: FIIs com alto desconto patrimonial e;
- Estratégia 2: FIIs com maior *dividend yield*, sempre levando em conta o risco adequado à possibilidade de retorno.

As novas alocações em CRIs seguiram a estratégia mencionada durante o período da emissão: operações para término de obras, com avanço de construção e vendas, sendo prioridade os projetos na capital de São Paulo. Como exemplo das novas alocações com esse perfil, investimos nos seguintes CRIs: Selenza, Pollo Aurea e Vitacon.

Terminamos o mês 85% alocados (15% de caixa) e pretendemos aumentar a nossa exposição em operações de CRI para término de obras ao longo dos próximos meses. Com a piora recente dos juros e dos ativos imobiliários, acreditamos que vamos alocar esse caixa em ativos com excelente risco-retorno, considerando o *pipeline* de *deals* mais atual.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E LIQUIDEZ

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de setembro de 2023 foi de R\$ 1,17 por cota. Como destaques da carteira de CRI, tivemos a amortização extraordinária dos CRIs MMC, Helbor, Selenza, CashMe e Vitacon. Com relação a carteira de ações, tivemos pagamentos de dividendos e JCP de alguns papéis.

| Fluxo Financeiro (R\$) | Jul/23 | Ago/23 | Set/23 | 2023 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Rendimentos | 1.912.994 | 1.633.928 | 1.312.800 | 13.492.645 |
| CRI | 1.779.824 | 1.183.532 | 933.536 | 10.870.782 |
| Ações e FII | 56.976 | 386.105 | 120.278 | 1.431.802 |
| Renda Fixa | 76.194 | 64.291 | 258.986 | 1.190.061 |
| Despesas | -125.062 | -108.232 | -109.342 | -1.089.028 |
| Resultado | 1.787.932 | 1.525.697 | 1.203.458 | 12.403.617 |
| Rendimento Distribuído | 1.510.599 | 1.522.981 | 1.679.391 | 12.402.167 |
| Distribuição média por cota | 1,220 | 1,230 | 1,170** | 9,830 |
| <i>Dividend Yield (a.a)*</i> | <i>16,18%</i> | <i>15,89%</i> | <i>15,82%</i> | <i>14,03%</i> |
| Resultado Acumulado | 475.755 | 478.470 | 2.538 | 2.538 |

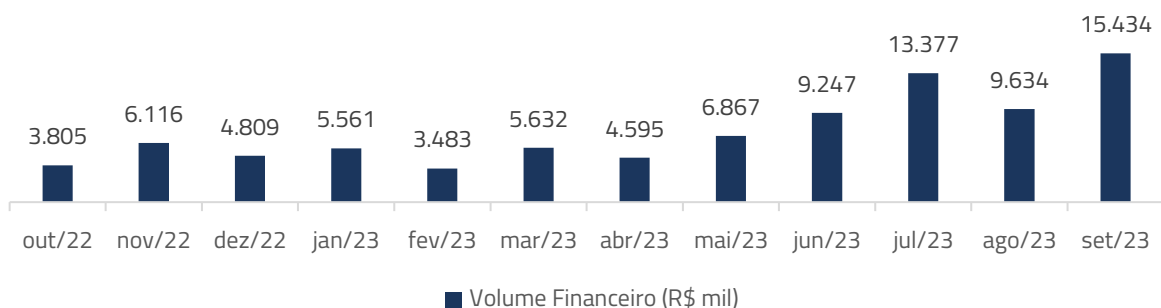
*Dividend yield calculado com o preço de fechamento de mercado da cota

** Considera-se apenas o valor por cota SPXS11 (e não considera-se o número de cotas dos recibos SPXS13 e SPXS14).

LIQUIDEZ

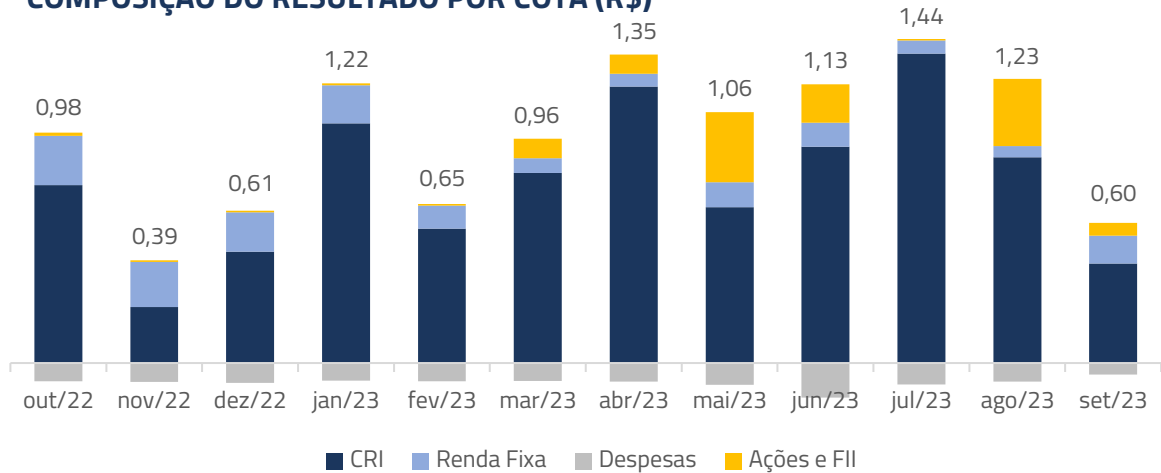
Em setembro, a liquidez do fundo foi de R\$ 15.434.485, o que representa um volume médio diário de R\$ 771.724. Em 2023, o volume médio diário é de R\$ 392.707.

| Mercado Secundário | Jul/23 | Ago/23 | Set/23 | 2023 |
|----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Volume (R\$) | 13.376.508 | 9.633.877 | 15.434.485 | 73.828.956 |
| Volume Médio Diário (R\$) | 636.977 | 418.864 | 771.724 | 392.707 |
| Giro de cotas | 11,41% | 7,97% | 12,55% | 65,62% |



ANÁLISE E RESULTADOS

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)

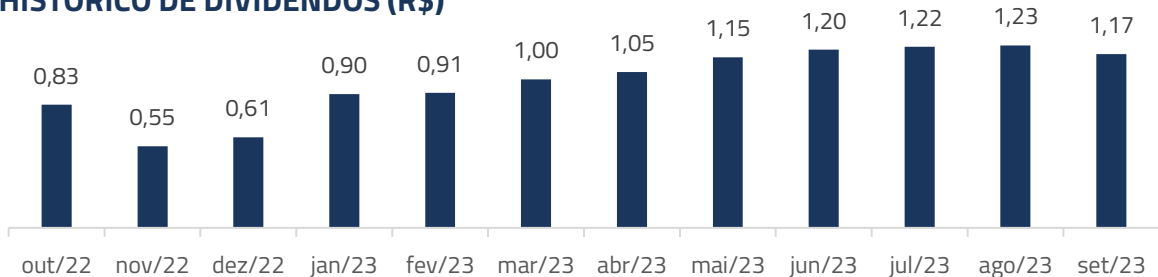


Comentário sobre o resultado por cota de setembro

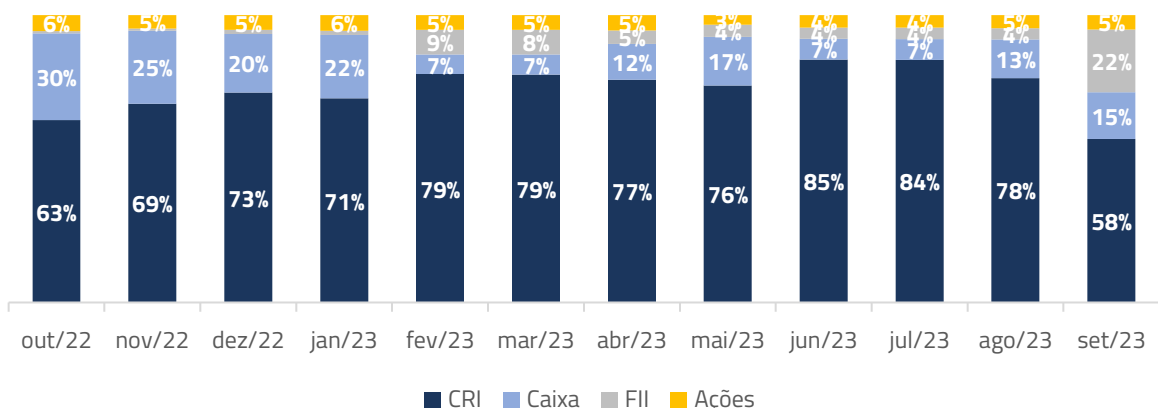
O resultado do fundo referente ao mês de setembro foi de R\$ 1.203.458. Considerando o número de cotas antes do *follow on* de setembro (1.238.196 cotas totais), o resultado do fundo equivale a R\$ 0,97/cota. No *follow on*, o fundo emitiu 780.708 novas cotas (totalizando 2.018.904 cotas no fundo, perfazendo o resultado de R\$ 0,60/cota). As 780.708 novas cotas fizeram jus aos rendimentos *pro-rata* relacionados aos Investimentos Temporários (renda fixa), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Esse resultado representou o valor bruto de R\$ 230.701. Após o pagamento do rendimento *pro-rata* aos novos entrantes, o resultado do fundo ficou em R\$ 972.757 que, somado a reserva acumulada de R\$ 478.740, equivale a R\$ 1,17/cota.

Em suma, o dividendo referente ao mês de setembro para as cotas SPXS11 foi de R\$ 1,17/cota. O dividendo de setembro para as cotas SPXS13 (cotas do direito de preferência) foi de R\$ 1,09/cota. E por fim, o dividendo de setembro para as cotas SPXS14 (cotas de liquidação da Oferta) foi de R\$ 0,29/cota, correspondente a 9 dias úteis (ou 45% do mês).

HISTÓRICO DE DIVIDENDOS (R\$)



ATIVOS ALVO - % ATIVOS



PERFORMANCE

SENSIBILIDADE EM RELAÇÃO AO VALOR DA COTA

A tabela a seguir 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 57% dos ativos do SPXS11, portanto a tabela de sensibilidade não leva em consideração a rentabilidade da carteira de ações e FIIs.

| Premissas | |
|-------------------|--------|
| CDI ¹ | 10,77% |
| IPCA ¹ | 4,83% |

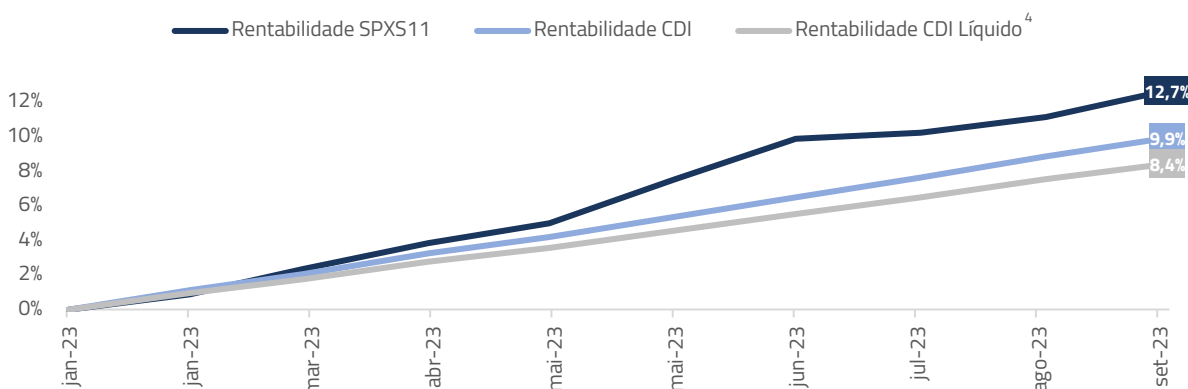
| Data Ref (29/09) | |
|------------------|-----------|
| Cota Patrimonial | R\$ 96,05 |
| Cota Mercado | R\$ 94,99 |

| | 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 |
|----------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------------------------|---|
| | 92,00 | 16,37% | 10,71% | 9,91% | 4,78% | 3,98% |
| | 92,50 | 16,28% | 10,51% | 9,71% | 4,59% | 3,79% |
| | 93,00 | 16,19% | 10,31% | 9,51% | 4,40% | 3,60% |
| | 93,50 | 16,09% | 10,11% | 9,31% | 4,21% | 3,41% |
| | 94,00 | 16,00% | 9,91% | 9,11% | 4,02% | 3,22% |
| | 94,50 | 15,91% | 9,71% | 8,91% | 3,83% | 3,03% |
| Cota Mercado (29/09) | 94,99 | 15,82% | 9,51% | 8,71% | 3,64% | 2,84% |
| | 95,50 | 15,73% | 9,31% | 8,51% | 3,45% | 2,65% |
| Cota PL (29/09) | 96,05 | 15,64% | 9,08% | 8,28% | 3,24% | 2,44% |
| | 96,50 | 15,56% | 8,90% | 8,10% | 3,07% | 2,27% |
| | 97,00 | 15,47% | 8,70% | 7,90% | 2,87% | 2,07% |

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

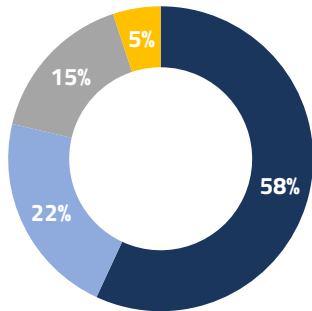


³ Rentabilidade considerando a variação patrimonial do fundo e as distribuições de dividendos

⁴ CDI líquido de IR, considerando alíquota de 15%

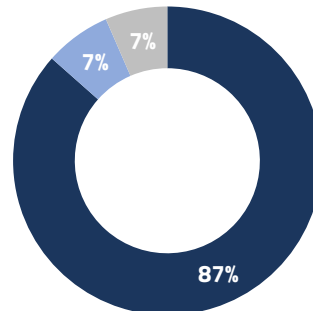
PORTFÓLIO

Classe de Ativos - % Ativos



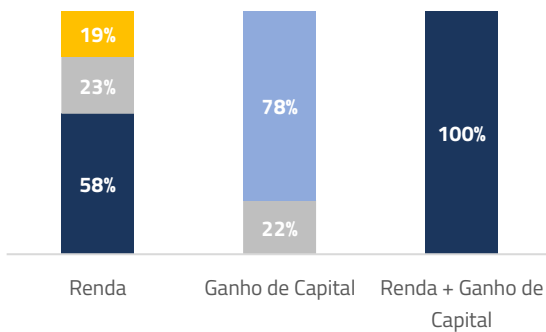
■ CRI ■ FII ■ Caixa ■ Ações

Estratégia - % Ativos



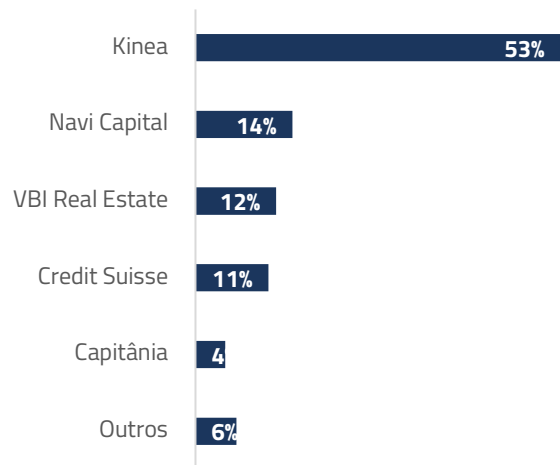
■ Renda ■ Renda + Ganho de Capital ■ Ganho de Capital

Estratégia - % Classe de Ativos



■ CRI ■ FII ■ Ação ■ Caixa

Gestoras - % da carteira de FIIs



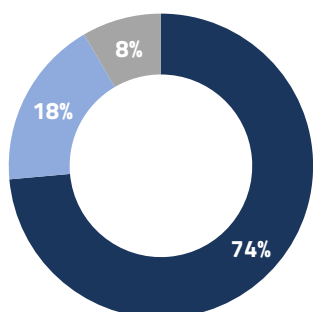
CARTEIRA DE FIIs

| FIIs | Gestora | Montante (R\$) | % PL | Liquidez Set/23 | Dividendo/Cota Ago/23 | DY Anualizado | Estratégia |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------------|-----------------|-----------------------|---------------|------------------|
| KNIP11 | Kinea | R\$ 12.352.076 | 6,4% | R\$ 225,7 M | - | - | Renda |
| KNCR11 | Kinea | R\$ 10.222.784 | 5,3% | R\$ 276,3 M | R\$ 1,20 | 15,5% | Renda |
| APTO13 | Navi Capital | R\$ 6.000.004 | 3,1% | - | - | - | Renda |
| VBI Crédito Mult. | VBI Real Estate | R\$ 5.000.000 | 2,6% | - | - | - | Renda |
| HGCR11 | Credit Suisse | R\$ 4.521.554 | 2,3% | R\$ 79,0 M | - | - | Renda |
| CPTS11 | Capitânia | R\$ 1.842.798 | 1,0% | R\$ 289,6 M | R\$ 0,79 | 11,4% | Ganho de Capital |
| CACR19 | Cartesia Capital | R\$ 1.033.317 | 0,5% | - | - | - | Renda |
| MORC11 | More Invest | R\$ 512.090 | 0,3% | R\$ 15,6 M | R\$ 1,24 | 17,3% | Ganho de Capital |
| BTCL11 | BTG Pactual | R\$ 446.736 | 0,2% | R\$ 47,8 M | - | - | Ganho de Capital |
| KIVO11 | Kilima | R\$ 300.503 | 0,2% | R\$ 3,8 M | - | - | Renda |
| MANA11 | Manatí Capital | R\$ 209.177 | 0,1% | R\$ 3,7 M | - | - | Renda |
| BIME11 | Brio Investimentos | R\$ 44.957 | 0,0% | R\$ 1,3 M | - | - | Ganho de Capital |
| | | R\$ 42.485.996 | 22% | | | 15,0% | |

PORTFÓLIO

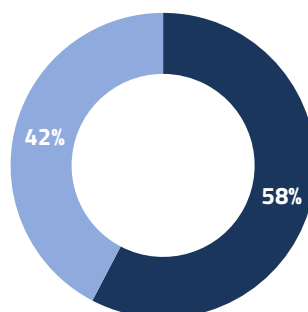
| CRI | Código | Segmento | Securitizadora | Estado | Montante (R\$) | % PL | Indexador | Cupom | Duration (anos) | Estratégia |
|-----------------|------------|-------------|----------------|----------------|------------------------|------------|-----------|-------|-----------------|--------------------------|
| Canopus | 22G1232724 | Residencial | Opea | São Paulo | 11.729.031 | 6,0% | IPCA | 8,2% | 5,2 | Renda |
| OAD | 23E1781398 | Residencial | True | Santa Catarina | 11.103.071 | 5,7% | CDI | 6,0% | 2,5 | Renda |
| Ticem | 22J1410467 | Residencial | True | São Paulo | 10.425.487 | 5,4% | IPCA | 10,0% | 2,0 | Renda + Ganho de Capital |
| You Inc | 21L0329279 | Residencial | Vert | São Paulo | 10.223.126 | 5,3% | CDI | 4,3% | 2,5 | Renda |
| JCC | 19I0737680 | Shopping | Habitasec | Ceará | 9.405.848 | 4,9% | CDI | 1,3% | 4,2 | Renda |
| MMC | 22K1019759 | Residencial | True | Minas Gerais | 8.278.252 | 4,3% | IPCA | 9,4% | 2,2 | Renda |
| Helbor | 22H1104501 | Residencial | Bari | São Paulo | 6.972.944 | 3,6% | CDI | 2,4% | 1,8 | Renda |
| Vitacon | 22F0236430 | Residencial | Virgo | São Paulo | 6.590.074 | 3,4% | CDI | 4,3% | 2,2 | Renda |
| CashMe Sênior | 22H1666875 | Residencial | True | Pulverizado | 6.026.493 | 3,1% | IPCA | 7,2% | 2,9 | Renda |
| JK1455 | 21L0694148 | Corporativo | Opea | São Paulo | 5.024.318 | 2,6% | CDI | 1,6% | 2,9 | Renda |
| FLSquare | 21L0668716 | Corporativo | Opea | São Paulo | 5.024.316 | 2,6% | CDI | 1,6% | 2,9 | Renda |
| Msilvia | 21L0666609 | Corporativo | Opea | São Paulo | 5.024.305 | 2,6% | CDI | 1,6% | 2,9 | Renda |
| FLFCenter | 21L0668295 | Corporativo | Opea | São Paulo | 5.023.831 | 2,6% | CDI | 1,6% | 2,8 | Renda |
| Selenza | 21G0708865 | Residencial | Virgo | São Paulo | 4.954.276 | 2,6% | IPCA | 13,0% | 1,6 | Renda |
| CashMe Mezanino | 22H1697882 | Residencial | True | Pulverizado | 3.192.031 | 1,6% | IPCA | 7,8% | 3,6 | Renda + Ganho de Capital |
| Aurea | 22C1067389 | Residencial | True | Minas Gerais | 2.657.990 | 1,4% | IPCA | 10,5% | 0,5 | Renda |
| | | | | | R\$ 111.655.393 | 58% | | | 2,8 | |

Segmento - % da carteira de CRIs



■ Residencial ■ Corporativo ■ Shopping

Indexador - % da carteira de CRIs



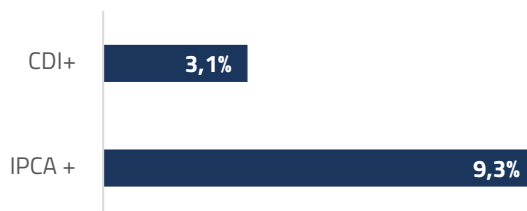
■ CDI ■ IPCA

Localização - % da carteira de CRIs



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

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 |
|------|---------|--|--------------|----------------------|-----------|-----------------------|--------|-------------|-------------|
| 4,8% | 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 |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 3,6% | 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 |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 5,4% | 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 |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 4,3% | 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 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 |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 5,3% | 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 |
|-------|---------|--|--------------|------------|-----------|-------------|------------|-------------|-------------|
| 10,4% | 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 e *cash sweep*.

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros | Amortização | Segmento |
|------|-----------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|----------|
| 4,9% | Habitasec | 19I0737680 | 23/09/19 | 23/09/36 | CDI | 1,3% a.a. | Mensal | Mensal | Shopping |

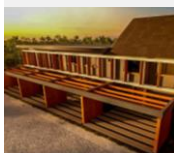
CRI Canopus



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 |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 6,0% | 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 |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 5,7% | True | 23E1781398 | 26/05/2023 | 09/12/2026 | CDI | 6,0% a.a. | Mensal | Bullet | Residencial |

PORTFÓLIO

CRI Vitacon



A Vitacon foi fundada em 2009 e possui foco na cidade de São Paulo. Ao longo de sua história entregou mais de 50 projetos e serviu a uma base de mais de 25 mil clientes. O CRI tem como lastro debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A. Os recursos serão utilizados para custeio de despesas imobiliárias a incorrer, relativas às obras dos empreendimentos On Maracatins e On Vila Olímpia, empreendimentos localizados na zona sul da cidade de São Paulo. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária dos imóveis, alienação fiduciária de quotas das SPEs desenvolvedoras, cessão fiduciária dos recebíveis das unidades vendidas e promessa de cessão de recebíveis decorrentes das futuras vendas, fiança de Alexandre Lafer Frankel e constituição de fundos de despesas e obra. Além disso, a operação apresenta razão de garantia igual ou superior a 125%.

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros | Amortização | Segmento |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 3,4% | Virgo | 22F0236430 | 06/06/2022 | 25/05/2027 | CDI | 4,3% a.a. | Mensal | Bullet | Residencial |

CRI Selenza



O CRI tem como lastro CCB emitida por uma SPE do grupo Hanei Minoru. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer, relativas às obras do empreendimento Selenza Anhanguera Park, localizado na cidade de São Paulo. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, aval dos sócios e constituição de fundos de despesas, reserva e obras. Adicionalmente, a operação está garantida por carta fiança de R\$ 12 milhões e a cessão fiduciária de 60% dos dividendos da Aginan Incorporação e Planejamento de Imóveis Ltda., sociedade responsável pelo desenvolvimento do empreendimento Cumaru SP Golf. A Hanei Minoru é uma incorporadora fundada em 2018, por Celso Minoru.

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros | Amortização | Segmento |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,6% | Virgo | 21G0708865 | 23/07/2021 | 23/07/2025 | IPCA | 13,0% a.a. | Mensal | Bullet | Residencial |

CRI Pollo Áurea



O CRI tem como lastro CCB emitida por uma SPE do grupo Pollo Engenharia. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer, relativas às obras do empreendimento Áurea Santos Dumont, localizado na cidade de Poços de Caldas/MG. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, aval dos sócios e constituição de fundos de liquidez, despesas e obras. Fundada em 2001 na cidade de Poços de Caldas, a Pollo Engenharia nasceu como um escritório corporativo e em 2014 se consolidou como uma das maiores construtoras e incorporadoras do sul de Minas, tendo entregue mais de 1.000 unidades e sido considerada pela Intec como uma das 100 Maiores Construtoras do Brasil.

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros | Amortização | Segmento |
|------|---------|--|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 1,4% | True | 22C1067389 22C1067388 22C1067377 | 28/03/2022 | 24/04/2025 | IPCA | 10,5% 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.