



RELATÓRIO GERENCIAL

FII - SPX SYN Multiestratégia | SPXS11

Dezembro 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: 7.953

Cota e Patrimônio Líquido (31/12)

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 9,65

Valor da Cota de Mercado: R\$ 9,50

Patrimônio Líquido: R\$ 194.910.551

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\$ 0,091/cota** (*Dividend Yield*¹: 0,96% a.m. ou 12,12% a.a.);
- **476 novos cotistas**, totalizando 7.953;
- Reserva de resultados de **R\$ 299.447, equivalente a R\$ 0,015/cota**;
- Liquidez média diária de **R\$ 685.500** no mês;
- Alocação no CRI MRV Flex, com taxa de aquisição de IPCA + 10,1% a.a e no CRI PHV com taxa de aquisição de IPCA + 10,5% a.a.
- Em 02/01/24, o Fundo passou a compor a **carteira teórica do IFIX**, com participação de 0,152%.

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

Comentários do Gestor

Durante o mês de dezembro, a curva de juros local apresentou um forte recuo após uma postura mais *dovish* do Fed, a qual sinalizou uma possível antecipação na flexibilização da política monetária. Já no cenário local, não houve grandes surpresas em relação à política econômica.

Aproveitamos o cenário com forte valorização da renda variável para realizar lucro em algumas operações. A carteira de ações do Fundo apresentou, considerando movimentações realizadas dentro do mês, uma valorização de 11,1%, enquanto o IMOB apresentou uma valorização de 8,7% e o IBOV de 5,4% no mês.

Com relação aos fundos imobiliários, realizamos a venda de uma posição que tinha como estratégia a alocação tática. Como já sinalizado anteriormente, devido à nossa necessidade de caixa, estamos nos desfazendo de alguns FIIs que compõe a carteira. Nesse caso, utilizamos o caixa proveniente da venda do FII para investimento em uma operação de CRI, melhor detalhada adiante.

Fizemos a alocação em uma nova emissão da MRV, com taxa de aquisição de IPCA + 10,1% a.a. O investimento se mostrou interessante por dois motivos principais: as garantias e a liquidez do papel no médio prazo. Em relação ao primeiro ponto, o ativo tem garantias de recomposição da carteira de recebíveis e a alienação fiduciária dos imóveis após entrega da obra. A operação possui um período de carência, pagando juros e amortização a partir de março de 2024.

Também fizemos a alocação em uma nova emissão da PHV, com taxa de aquisição de IPCA + 10,5% a.a. A operação é para o financiamento do término de obras de um empreendimento da incorporadora de alto padrão em Belo Horizonte. A operação já pagou juros em dezembro.

Aprovamos a consulta formal que deliberava sobre o parcelamento do pagamento da taxa de performance do Fundo, diluindo o impacto no pagamento de dividendo aos cotistas.

No final de dezembro, a alocação do fundo estava em 89% (11% em caixa). Tivemos um crescimento na alocação em CRIs, de 59% em novembro, para 68% nesse mês. Pretendemos alocar o caixa remanescente em CRIs que estão atualmente em estruturação pela Gestora.

2023 - Destaques

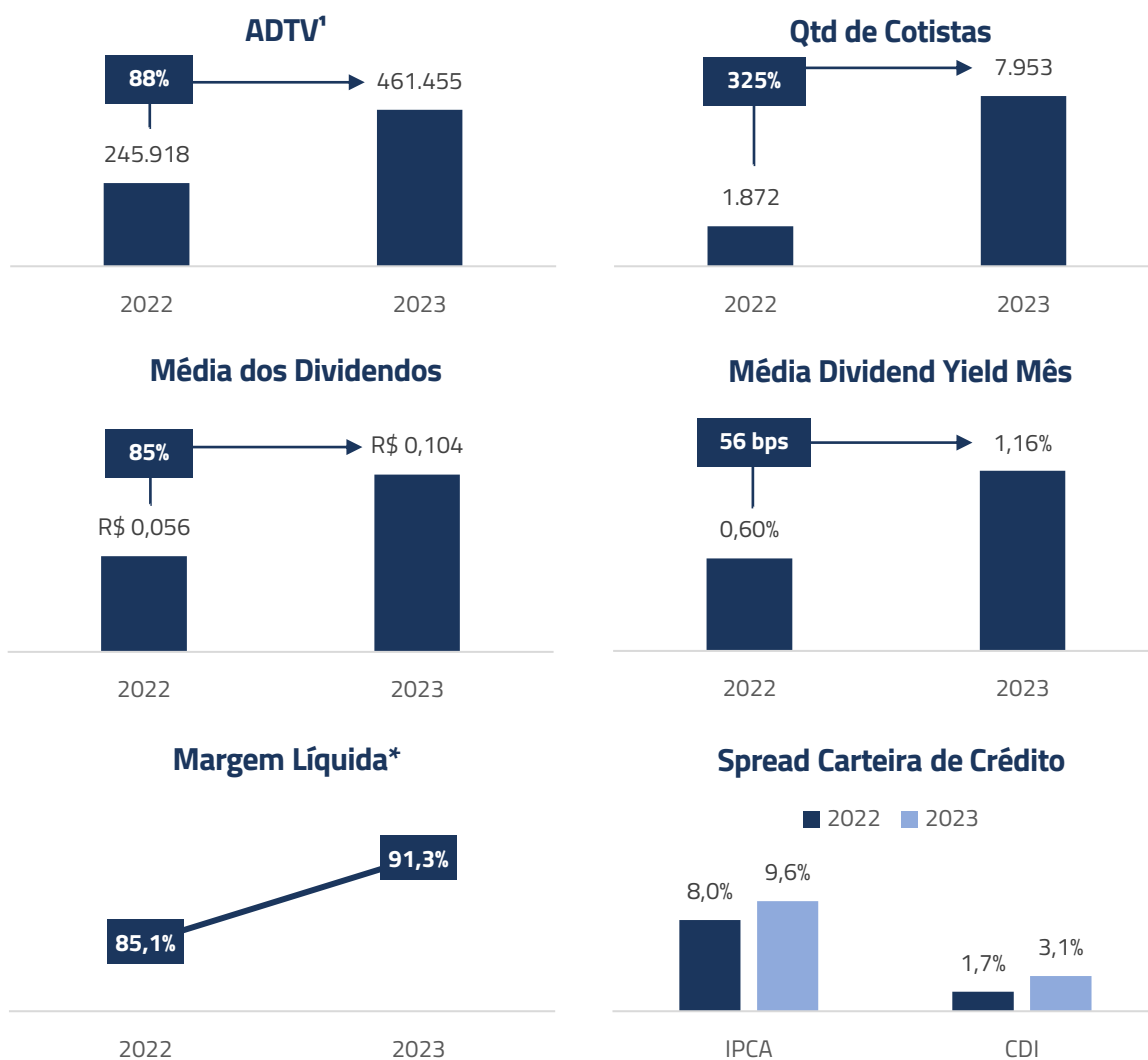
Comentários do Gestor (Cont.)

O ano de 2023 começou desafiador, mas conseguimos capturar ótimas oportunidades que refletiram na performance do fundo ao longo do ano. O cenário de crédito teve um início de ano conturbado com os casos Americanas e Light, resultando em captação líquida negativa em fundos de crédito. Após sinais do Copom de queda de juros, o cenário de crédito ficou mais claro, impactando positivamente o número de captações e de upgrades em classificações de crédito.

No ano de 2023, o SPXS11 teve uma performance de 16,4% (considerando a variação patrimonial do fundo, as distribuições de dividendos e o reinvestimento dos dividendos a CDI líquido), enquanto o CDI teve um avanço de 11,0% (considerando uma alíquota de 15% de IR). Além disso, o benchmark do fundo avançou 10,6%, gerando um alfa de 5,2%.

Do ponto de vista de liquidez, realizamos várias atividades que possibilitaram um crescimento do ADTV¹ (média de negociação diária do ativo) de 88%, como o *follow on* do Fundo em setembro e o desdobramento de cotas em outubro. Como resultado de tais ações, a partir de 2 de janeiro de 2024, passamos a integrar a carteira teórica do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários), calculado e divulgado pela B3.

A nossa carteira de crédito não teve nenhum evento de inadimplência ao longo do ano e mantivemos um contato próximo aos devedores para acompanhar a evolução dos projetos.



*Divisão entre o resultado gerado pela receita gerada

Nota: (1) ADTV – Average Daily Trading Volume (média de negociação diária do ativo)

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E LIQUIDEZ

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de dezembro de 2023 foi de R\$ 0,091 por cota. Como destaques da carteira de CRIs, tivemos a amortização extraordinária dos CRIs Aurea, Vitacon, Helbor, MMC e CashMe. **O Fundo apresenta uma reserva de resultado de R\$ 299.447 ou R\$ 0,015/cota.**

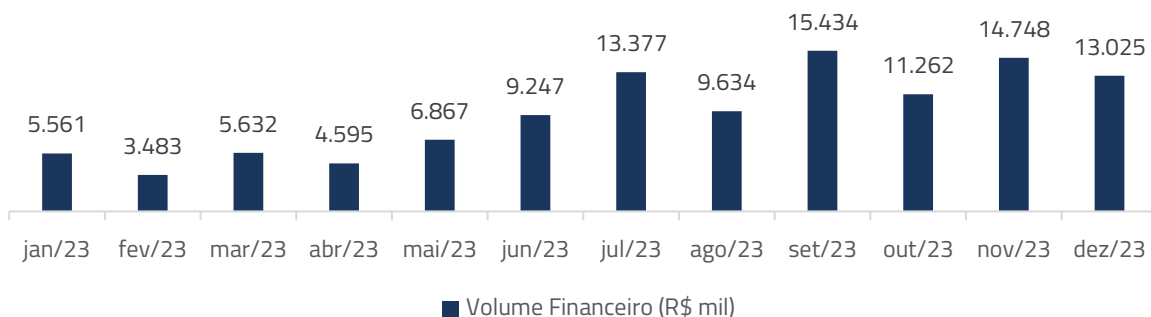
Fluxo Financeiro (R\$)	out/23	nov/23	dez/23	2023
Rendimentos	2.152.635	1.860.214	2.232.807	19.738.301
CRI	1.661.920	1.034.961	1.322.936	14.890.599
Ações e FII	238.698	594.591	708.720	2.973.811
Renda Fixa	252.017	230.662	201.151	1.873.891
Despesas	-158.841	-158.602	-160.074	-1.566.545
Resultado	1.993.794	1.701.611	2.072.733	18.171.755
Rendimento Distribuído	1.817.014	1.817.014	1.837.203	17.873.397
Distribuição por cota	0,090	0,090	0,091	1,254
<i>Dividend Yield (a.a)*</i>	<i>12,09%</i>	<i>12,46%</i>	<i>12,12%</i>	<i>13,20%</i>
Resultado Acumulado	179.318	63.916	299.447	299.447

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

LIQUIDEZ

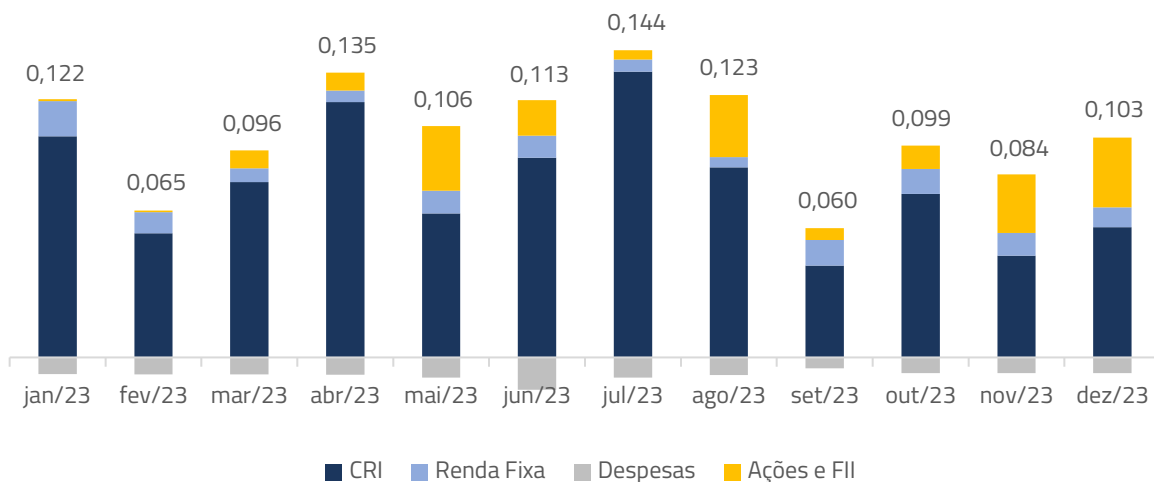
Em dezembro, a liquidez do fundo foi de R\$ 13.024.501, o que representa um volume médio diário de R\$ 685.500. Em 2023, o volume médio diário foi de R\$ 421.116.

Mercado Secundário	out/23	nov/23	dez/23	2023
Volume (R\$)	11.261.602	14.747.806	13.024.501	99.838.363
Volume Médio Diário (R\$)	536.267	737.390	685.500	421.116
Giro de cotas	18,60%	7,94%	7,11%	99,27%

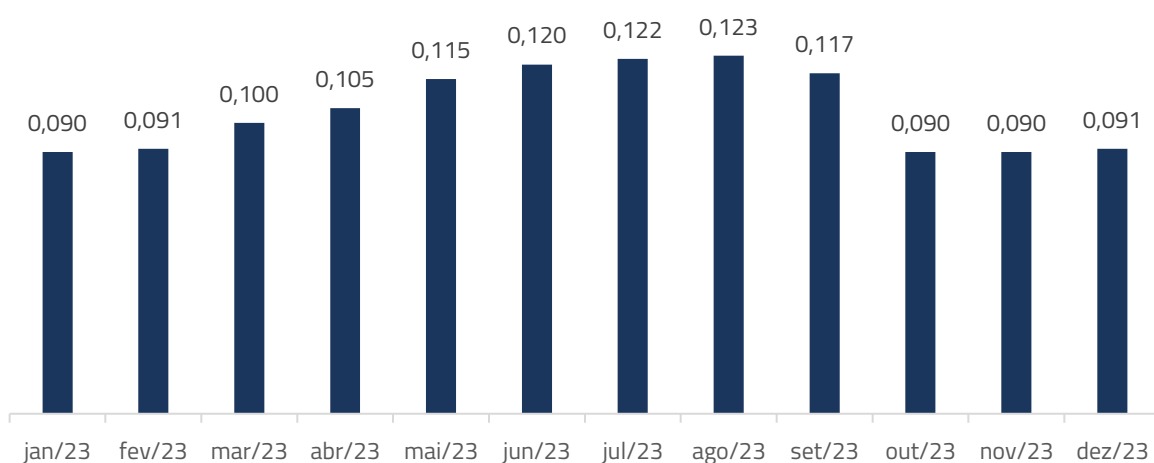


ANÁLISE E RESULTADOS

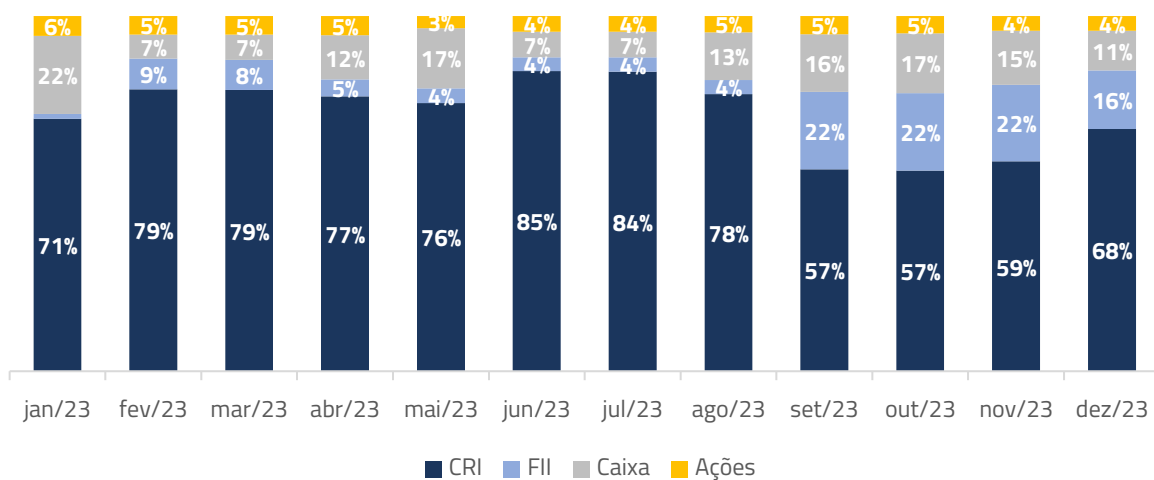
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



HISTÓRICO DE DIVIDENDOS (R\$)



ATIVOS ALVO - % ATIVOS



PERFORMANCE

SENSIBILIDADE EM RELAÇÃO AO VALOR DA COTA

A tabela 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 68% dos ativos do SPXS11, portanto a tabela de sensibilidade não leva em consideração a rentabilidade da carteira de ações e FIIs.

Premissas		Data Ref (28/12)	
CDI ¹	9,60%	Cota Patrimonial	R\$ 9,65
IPCA ¹	4,31%	Cota Mercado	R\$ 9,50

	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
	9,35	12,33%	10,21%	9,41%	4,89%	4,09%
	9,40	12,26%	10,01%	9,21%	4,70%	3,90%
	9,45	12,19%	9,82%	9,02%	4,52%	3,72%
Cota Mercado (28/12)	9,50	12,12%	9,63%	8,83%	4,33%	3,53%
	9,55	12,05%	9,43%	8,63%	4,15%	3,35%
	9,60	11,99%	9,24%	8,44%	3,96%	3,16%
Cota PL (28/12)	9,65	11,92%	9,04%	8,24%	3,78%	2,98%
	9,70	11,86%	8,85%	8,05%	3,59%	2,79%
	9,75	11,79%	8,66%	7,86%	3,41%	2,61%
	9,80	11,73%	8,46%	7,66%	3,22%	2,42%
	9,85	11,67%	8,27%	7,47%	3,04%	2,24%
	9,90	11,61%	8,07%	7,27%	2,85%	2,05%

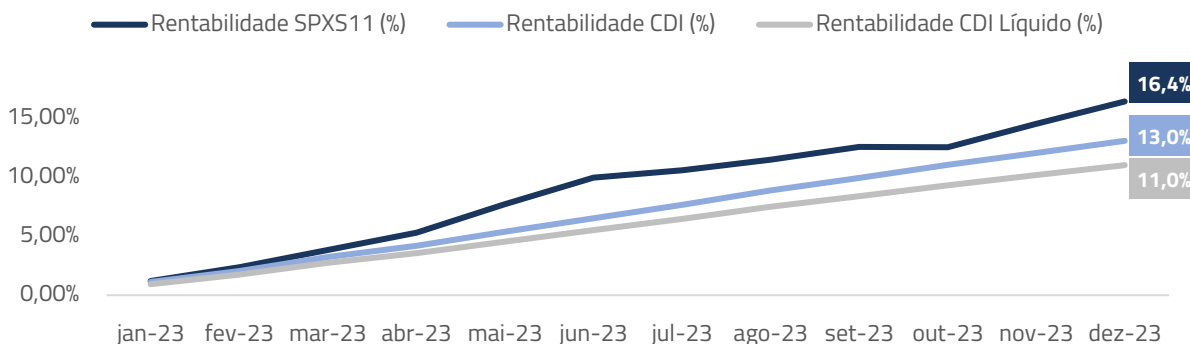
¹ Projeção de IPCA e CDI para o mesmo prazo da carteira

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

RENTABILIDADE DO FUNDO

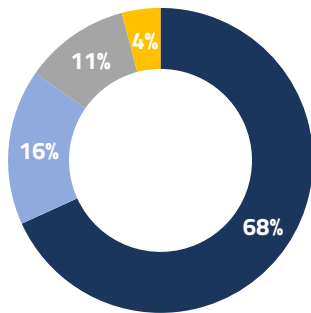
O gráfico a seguir tem como objetivo a comparação da rentabilidade do fundo SPXS11, que é isento de Imposto de Renda, com o CDI líquido de IR, considerando-se uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

A rentabilidade do fundo SPXS11 foi calculada considerando a variação patrimonial do fundo, as distribuições de dividendos e o reinvestimento dos dividendos a CDI líquido.



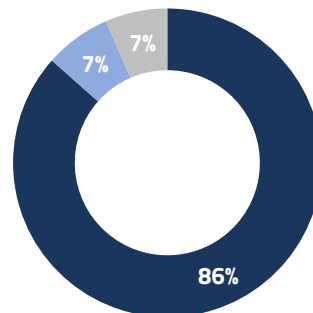
PORTFÓLIO

Classe de Ativos - % Ativos



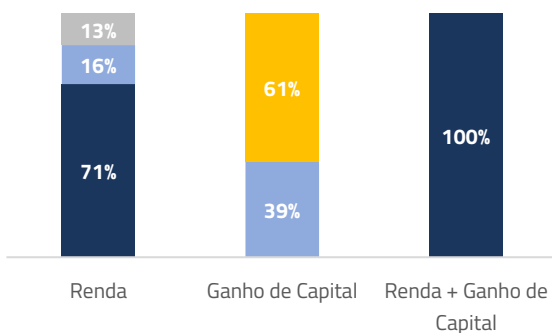
■ CRI ■ FII ■ Caixa ■ Ações

Estratégia - % Ativos



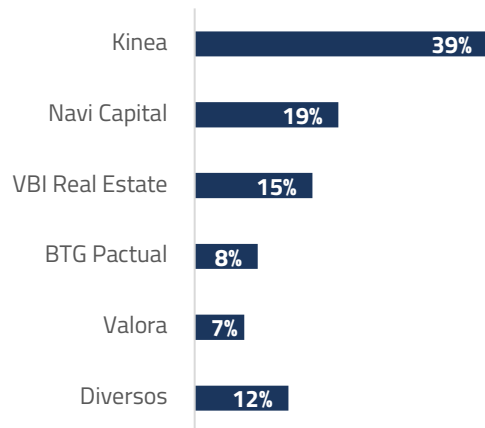
■ Renda ■ Renda + Ganho de Capital ■ Ganho de Capital

Estratégia - % Classe de Ativos



■ CRI ■ FII ■ Ação ■ Caixa

Gestoras - % da carteira de FIIs



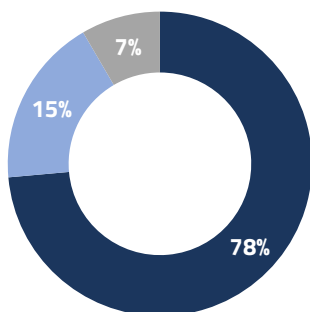
CARTEIRA DE FIIs

FIIs	Gestora	Montante (R\$)	% PL	Liquidez Dez/23	Dividendo/Cota Nov/23	DY Anualizado	Estratégia
KNIP11	Kinea	R\$ 12.571.756	6,5%	R\$ 243,7 M	R\$ 0,70	9,4%	Renda
APTO11	Navi Capital	R\$ 6.167.435	3,2%	R\$ 671,0 M	R\$ 0,07	8,8%	Renda
MVBI11	VBI Real Estate	R\$ 5.051.123	2,6%	-	R\$ 1,01	12,8%	Renda
BTCI11	BTG Pactual	R\$ 2.702.052	1,4%	R\$ 43,5 M	R\$ 0,10	12,4%	Ganho de Capital
VGIP11	Valora	R\$ 2.131.532	1,1%	R\$ 33,5 M	R\$ 0,70	9,7%	Renda
CPTS11	Capitânia	R\$ 1.794.192	0,9%	R\$ 116,5 M	R\$ 0,06	8,7%	Ganho de Capital
CACR11	Cartesia Capital	R\$ 1.002.087	0,5%	R\$ 29,3 M	R\$ 1,42	17,9%	Renda
MORC11	More Invest	R\$ 492.280	0,3%	R\$ 24,5 M	R\$ 0,94	12,8%	Ganho de Capital
KIVO11	Kilima	R\$ 292.174	0,1%	R\$ 7,8 M	R\$ 1,25	17,3%	Renda
MANA11	Manatí Capital	R\$ 200.514	0,1%	R\$ 4,5 M	R\$ 0,10	13,5%	Renda
IBCR11	Integral Brei	R\$ 134.526	0,1%	R\$ 4,2 M	R\$ 1,00	16,2%	Ganho de Capital
BIME11	Brio Invest.	R\$ 98.590	0,1%	R\$ 1,6 M	R\$ 0,08	13,7%	Ganho de Capital
		R\$ 32.638.261	16,7%			10,5%	

PORTFÓLIO

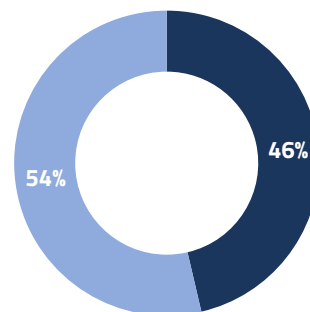
CRI	Código	Segmento	Securitizadora	Estado	Montante (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Duration (anos)	Estratégia
Canopus	22G1232724	Residencial	Opea	São Paulo	11.876.876	6,1%	IPCA	8,2%	5,1	Renda
OAD	23E1781398	Residencial	True	Santa Catarina	11.097.196	5,7%	CDI	6,0%	2,4	Renda
Ticem	22J1410467	Residencial	True	São Paulo	10.551.725	5,4%	IPCA	10,0%	1,8	Renda + Ganho de Capital
You Inc	21L0329279	Residencial	Vert	São Paulo	10.200.840	5,2%	CDI	4,3%	2,4	Renda
PHV	23J2272828	Residencial	True	Minas Gerais	10.031.129	5,1%	IPCA	10,5%	2,6	Renda
MRV Flex	23L1605236	Residencial	True	Pulverizado	10.006.640	5,1%	IPCA	10,1%	5,4	Renda
JCC	19I0737680	Shopping	Habitasec	Ceará	9.259.470	4,8%	CDI	1,3%	4,3	Renda
MMC	22K1019759	Residencial	True	Minas Gerais	8.334.358	4,3%	IPCA	9,4%	2,0	Renda
Vitacon	22F0236430	Residencial	Virgo	São Paulo	6.250.040	3,2%	CDI	4,3%	2,1	Renda
CashME 2	23J1263506	Residencial	Província	Pulverizado	6.190.755	3,2%	IPCA	10,0%	2,3	Renda
CashME Sênior	22H1666875	Residencial	True	Pulverizado	5.806.309	3,0%	IPCA	7,2%	2,8	Renda
Helbor	22H1104501	Residencial	Bari	São Paulo	5.739.437	2,9%	CDI	2,4%	1,7	Renda
Selenza	21G0708865	Residencial	Virgo	São Paulo	5.014.469	2,6%	IPCA	13,0%	1,4	Renda
JK1455	21L0694148	Corporativo	Opea	São Paulo	5.009.106	2,6%	CDI	1,6%	2,7	Renda
FLSquare	21L0668716	Corporativo	Opea	São Paulo	5.009.104	2,6%	CDI	1,6%	2,7	Renda
MSilvia	21L0666609	Corporativo	Opea	São Paulo	5.009.093	2,6%	CDI	1,6%	2,7	Renda
FLFCenter	21L0668295	Corporativo	Opea	São Paulo	5.008.642	2,6%	CDI	1,6%	2,6	Renda
CashMe Mezanino	22H1697882	Residencial	True	Pulverizado	2.935.289	1,5%	IPCA	7,8%	3,6	Renda + Ganho de Capital
Aurea	22C1067389	Residencial	True	Minas Gerais	1.698.080	0,9%	IPCA	10,5%	0,3	Renda
					R\$ 135.028.559	69,3%			2,9	

Segmento - % da carteira de CRIs



■ Residencial ■ Corporativo ■ Shopping

Indexador - % da carteira de CRIs



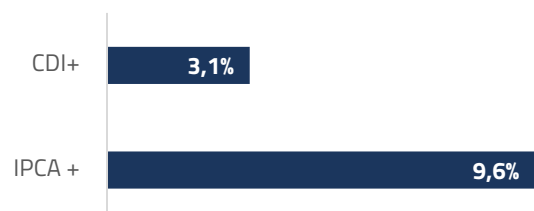
■ CDI ■ IPCA

Localização - % da carteira de CRIs



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

Spread Médio* - % da carteira de CRIs



*taxas referentes ao Patrimônio Líquido investido em CRIs

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
3,2%	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
0,9%	True	22C1067389 22C1067388 22C1067377	28/03/2022	24/04/2025	IPCA	10,5% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI CashMe 2



CRI lastreado por contratos de empréstimo cedidos pela Cashme Soluções Financeiras S.A.. Os créditos imobiliários cedidos contam com garantia real sobre imóveis ou sobre fluxos de recebíveis e a Cyrela Brazil Realty S.A. afiançará as obrigações pecuniárias e indenizatórias assumidas pela CashMe pelo prazo de 90 dias contados da formalização da cessão ou até que as alienações fiduciárias estejam constituídas, o que por último ocorrer. 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
3,2%	Província	23J1263506	17/10/2023	15/10/2030	IPCA	10,0% a.a.	Mensal	Mensal	Home Equity

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
10,3%	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
4,8%	Habitasec	19I0737680	23/09/19	23/09/36	CDI	1,3% a.a.	Mensal	Mensal	Shopping

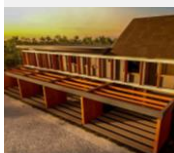
CRI Canopus



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
6,1%	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 CashMe Sênior e Mezanino



O 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
4,5%	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. 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
2,9%	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

PORTFÓLIO

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
5,2%	Vert	21L0329279	09/12/2021	09/11/2026	CDI	4,2% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI MRV Flex



CRI lastreado em créditos imobiliários decorrentes da comercialização de unidades autônomas por sociedades do Grupo MRV. A MRV foi fundada em 1979 com foco em empreendimentos econômicos, seja com a aquisição de apartamentos prontos ou na planta. A operação conta com fundo de reserva e fundo de despesas, sendo que a alienação fiduciária das unidades será constituída à medida em que os Habite-se respectivos forem expedidos. Em caso de inadimplência pelo adquirente ou distrato anteriores à constituição da garantia, haverá o reembolso compulsório por parte da MRV, no valor equivalente ao saldo devedor do contrato de aquisição da unidade.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
5,1%	True	23L1605236	28/12/2023	15/09/2034	IPCA	10,1% a.a.	Mensal	Mensal	Residencial

CRI PHV



O CRI tem como lastro a emissão de notas comerciais. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer na construção do empreendimento Unique, da incorporadora PHV. O CRI conta com alienação fiduciária de unidades do empreendimento, alienação fiduciária da participação na respectiva SPE, cessão fiduciária de direitos creditórios, aval dos sócios e constituição de fundos de reserva e de despesas. O Grupo PHV é um conglomerado empresarial composto por diversas empresas. A PHV Engenharia foi fundada em 1997 e atualmente é uma das maiores construtoras do país, segundo o Ranking ITC.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
5,1%	True	23J2272828	30/11/2023	28/12/2026	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.