



# RELATÓRIO GERENCIAL

---

FII - SPX SYN Multiestratégia | SPXS11

Julho de 2024



# 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: 18.663

## Cota e Patrimônio Líquido (31/07)

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 9,51

Valor da Cota de Mercado: R\$ 9,27

Patrimônio Líquido: R\$192.025.574

## 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 dividendos no valor de R\$ 0,099/cota** (*Dividend Yield*<sup>1</sup>: 1,1% a.m. ou 13,6% a.a.);
- Reserva de resultados de R\$ 806.350, equivalente a R\$ 0,040/cota;
- Compra do CRI Liberato com taxa de aquisição de IPCA + 10,00% a.a.
- Compra do CRI Franco Riberio com taxa de aquisição de IPCA + 11,50% a.a.

<sup>1</sup>Dividend yield calculado com o preço de fechamento de mercado da cota

## Comentários do Gestor

Ao longo do mês de julho, observou-se um aumento na curva de juros nominais nos vencimentos curtos. Esse movimento foi impulsionado pelo contínuo aumento das expectativas de inflação e pela falta de uma sinalização clara por parte do Banco Central sobre a possibilidade de altas nos juros nas próximas reuniões do Copom, o que trouxe incertezas ao mercado.

Por outro lado, os vértices mais longos da curva de juros real foram influenciados por dados econômicos dos Estados Unidos, que indicaram uma possível desaceleração econômica, reforçando as expectativas de cortes nas taxas dos Fed Funds já em setembro. Essa perspectiva levou a um recuo nos títulos do tesouro americano, os *treasuries*, que pressionaram a parte longa da curva local, resultando em seu achatamento ao longo do período.

No que diz respeito à carteira de ações, o Fundo apresentou uma valorização de 3,2% durante o mês, enquanto o IMOB teve um aumento ainda mais expressivo, de 4,8%. Aproveitamos o cenário favorável para realizar lucro por meio da venda parcial de um ativo da nossa carteira, cuja posição representava 0,83% do patrimônio líquido do Fundo.

Na carteira de fundos imobiliários, optamos por vender a posição no FII LIFE11, dada a sua valorização. Este ativo representava 0,1% do patrimônio líquido do SPXS11 e a operação resultou em um retorno total equivalente a 285% do CDI no período.

Na carteira de crédito, tivemos o pré-pagamento parcial da nossa operação com a You Inc., com a amortização de aproximadamente R\$ 5 milhões. Fizemos também duas novas alocações. A primeira foi de R\$ 4 milhões no CRI Liberato com uma taxa de aquisição de IPCA + 10,0% ao ano. Esta operação tem como objetivo financiar a conclusão das obras do empreendimento Liberato da incorporadora Mabrem Maiochi em Itajaí. A segunda alocação também se trata de uma operação para término de obras com a incorporadora Franco Ribeiro, com uma taxa de aquisição de IPCA + 11,5% ao ano. Esta operação tem como objetivo financiar a conclusão das obras do empreendimento Boulevard Sudoeste em Goiânia, que já está com 72% das unidades vendidas e 55% das obras concluídas.

No final de julho, a alocação do Fundo estava em 93% (7% de caixa).

# DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E LIQUIDEZ

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de julho de 2024 foi de R\$ 0,099 por cota. Como destaques da carteira de CRIs, tivemos a amortização extraordinária dos CRIs Helbor, You, Vitacon, Cashme, Ticem e MRV.

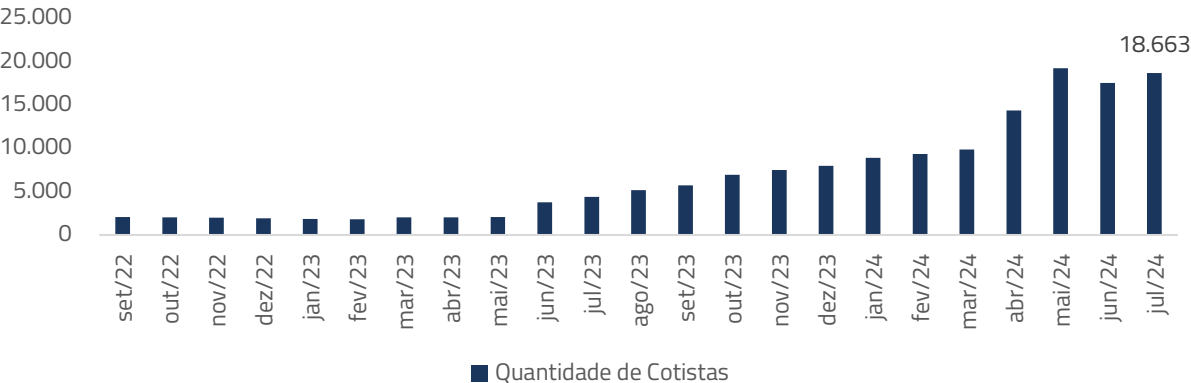
| Fluxo Financeiro (R\$)        | mai/24           | jun/24           | jul/24           | 2024              |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Rendimentos</b>            | <b>2.409.085</b> | <b>1.988.393</b> | <b>2.640.798</b> | <b>16.033.701</b> |
| CRI                           | 1.869.550        | 1.559.138        | 2.102.491        | 12.145.239        |
| Ações e FII                   | 430.995          | 326.499          | 430.004          | 2.971.033         |
| Renda Fixa                    | 108.540          | 102.755          | 108.302          | 917.429           |
| <b>Despesas</b>               | <b>-224.203</b>  | <b>-167.764</b>  | <b>-107.438</b>  | <b>-1.959.764</b> |
| <b>Resultado</b>              | <b>2.184.883</b> | <b>1.820.628</b> | <b>2.533.360</b> | <b>14.073.938</b> |
| <b>Rendimento Distribuído</b> | <b>1.958.337</b> | <b>1.978.526</b> | <b>1.998.715</b> | <b>13.567.035</b> |
| <b>Distribuição por cota</b>  | <b>0,097</b>     | <b>0,098</b>     | <b>0,099</b>     | <b>0,672</b>      |
| <i>Dividend Yield (a.a)*</i>  | <i>12,5%</i>     | <i>13,4%</i>     | <i>13,6%</i>     | <i>12,7%</i>      |
| <b>Resultado Acumulado</b>    | <b>429.603</b>   | <b>271.705</b>   | <b>806.350</b>   | <b>806.350</b>    |

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

## LIQUIDEZ

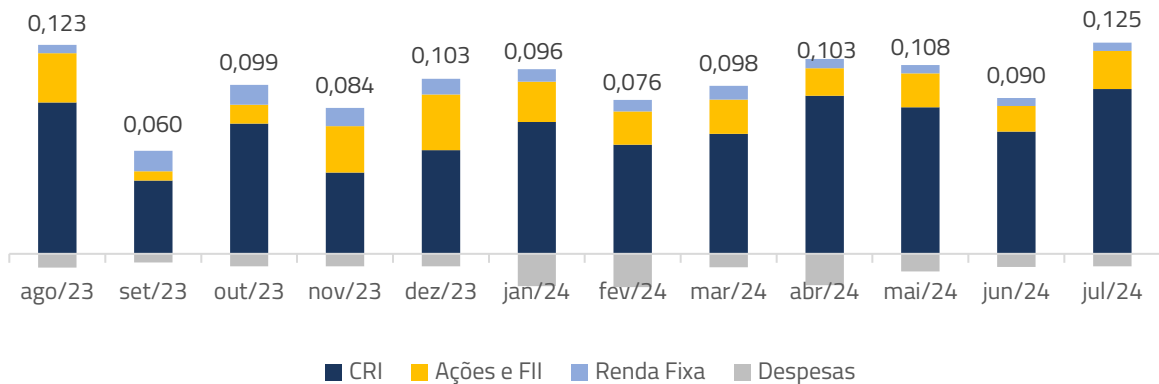
Em julho, a liquidez do fundo foi de R\$ 17.224.312, o que representa um volume médio diário de R\$ 748.833. Em 2024, o volume médio diário foi de R\$ 884.952.

| Mercado Secundário               | mai/24            | jun/24            | jul/24            | 2024               |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Volume (R\$)</b>              | <b>39.526.410</b> | <b>24.750.924</b> | <b>17.224.312</b> | <b>130.087.931</b> |
| <b>Volume Médio Diário (R\$)</b> | <b>1.882.210</b>  | <b>1.237.546</b>  | <b>748.833</b>    | <b>884.952</b>     |
| <b>Giro de cotas</b>             | <b>22,41%</b>     | <b>12,77%</b>     | <b>9,10%</b>      | <b>69,27%</b>      |

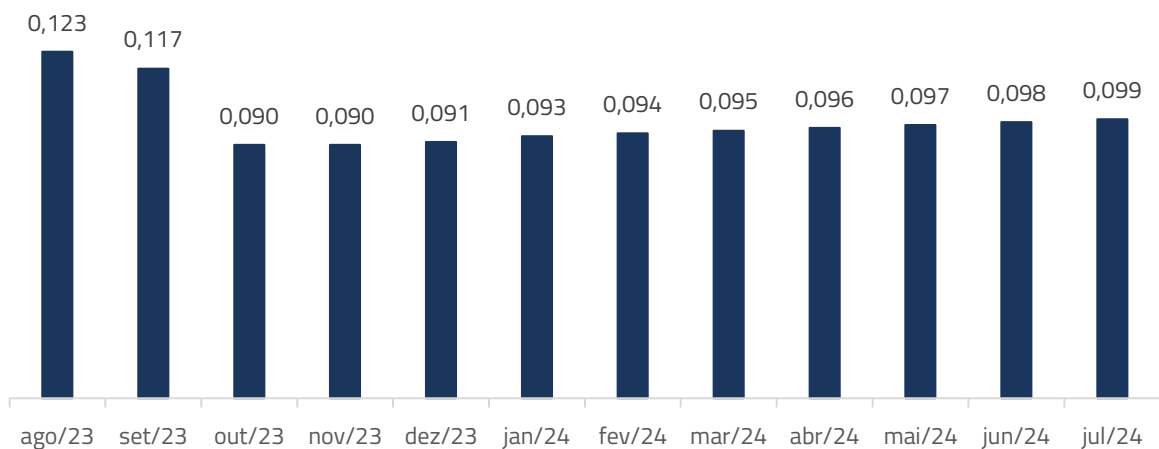


# ANÁLISE E RESULTADOS

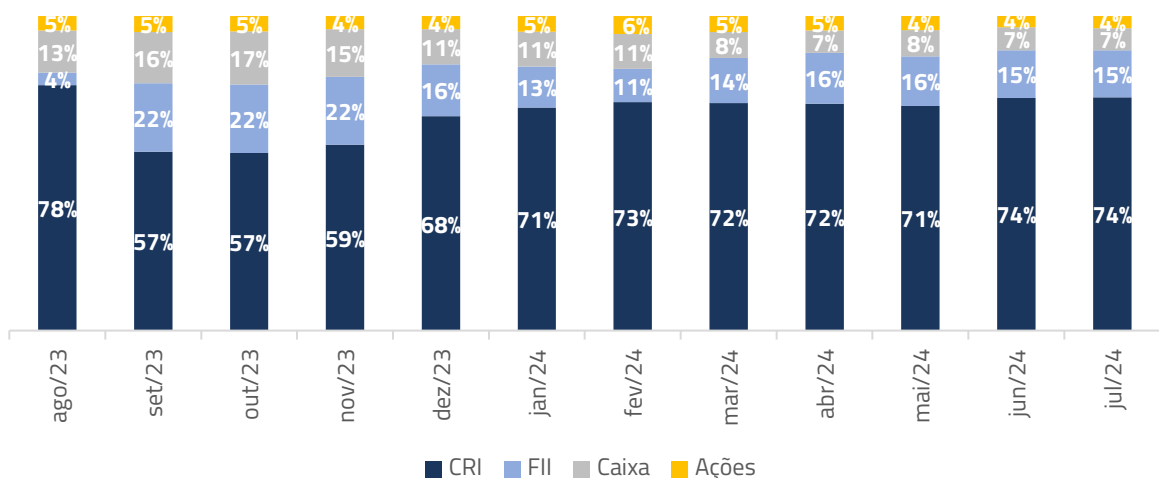
## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



## 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 74% dos ativos do SPXS11, portanto a tabela de sensibilidade não leva em consideração a rentabilidade da carteira de ações e FIIs.

| Premissas         |        | Data Ref (31/07) |          |
|-------------------|--------|------------------|----------|
| CDI <sup>1</sup>  | 11,42% | Cota Patrimonial | R\$ 9,51 |
| IPCA <sup>1</sup> | 4,92%  | Cota Mercado     | R\$ 9,27 |

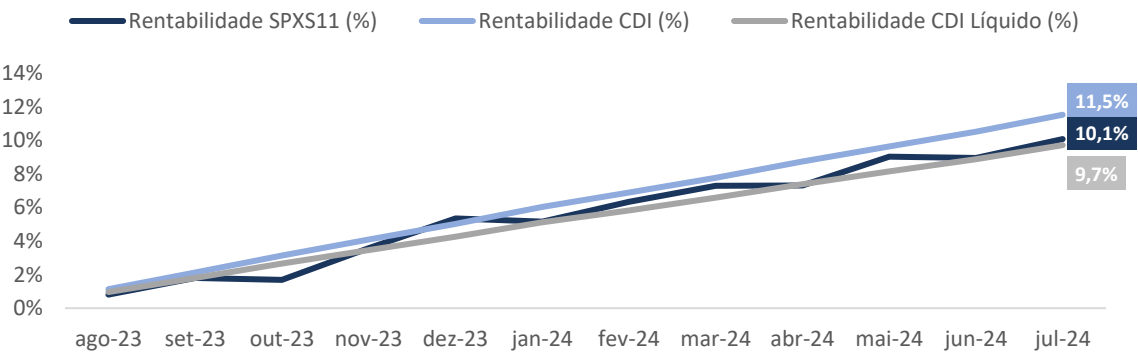
|                      | Preço Mercado (R\$) | Último Dividend Yield Anualizado | Taxa Média Carteira (IPCA+) Bruto | Taxa Média Carteira (IPCA+) Líquido <sup>2</sup> | Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Bruto | Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Líquido <sup>2</sup> |
|----------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                      | 9,15                | 13,78%                           | 11,32%                            | 10,52%                                           | 4,82%                                | 4,02%                                               |
|                      | 9,20                | 13,71%                           | 11,09%                            | 10,29%                                           | 4,61%                                | 3,81%                                               |
|                      | 9,25                | 13,63%                           | 10,86%                            | 10,06%                                           | 4,39%                                | 3,59%                                               |
| Cota Mercado (31/07) | 9,27                | 13,60%                           | 10,77%                            | 9,97%                                            | 4,31%                                | 3,51%                                               |
|                      | 9,30                | 13,55%                           | 10,63%                            | 9,83%                                            | 4,18%                                | 3,38%                                               |
|                      | 9,35                | 13,47%                           | 10,40%                            | 9,60%                                            | 3,96%                                | 3,16%                                               |
|                      | 9,40                | 13,40%                           | 10,17%                            | 9,37%                                            | 3,74%                                | 2,94%                                               |
|                      | 9,45                | 13,32%                           | 9,94%                             | 9,14%                                            | 3,53%                                | 2,73%                                               |
|                      | 9,50                | 13,25%                           | 9,71%                             | 8,91%                                            | 3,31%                                | 2,51%                                               |
| Cota PL (31/07)      | 9,51                | 13,23%                           | 9,66%                             | 8,86%                                            | 3,27%                                | 2,47%                                               |
|                      | 9,55                | 13,17%                           | 9,48%                             | 8,68%                                            | 3,10%                                | 2,30%                                               |
|                      | 9,60                | 13,10%                           | 9,25%                             | 8,45%                                            | 2,88%                                | 2,08%                                               |

<sup>1</sup> Projeção de IPCA e CDI para o mesmo prazo da carteira  
<sup>2</sup> Taxa média da carteira líquida de taxa de administração e gestão

## RENTABILIDADE DO FUNDO

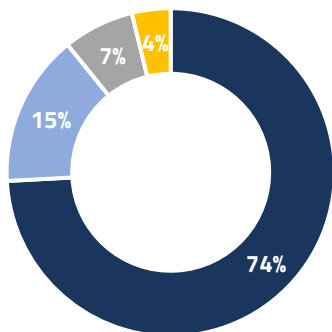
O gráfico a seguir tem como objetivo a comparação da rentabilidade do fundo SPXS11, que é isento de Imposto de Renda, com o CDI líquido de IR, considerando-se uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

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.



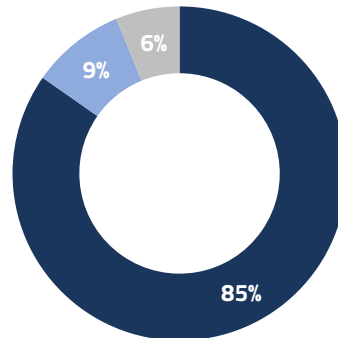
# PORTFÓLIO

Classe de Ativos - % Ativos



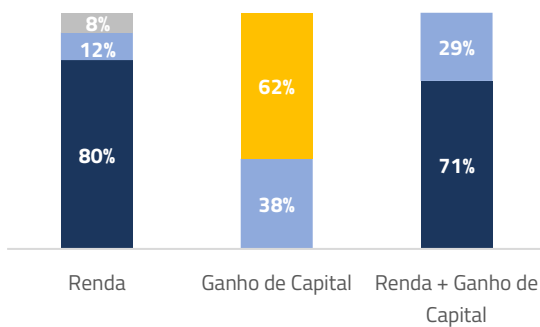
■ CRI ■ FII ■ Caixa ■ Ações

Estratégia - % Ativos



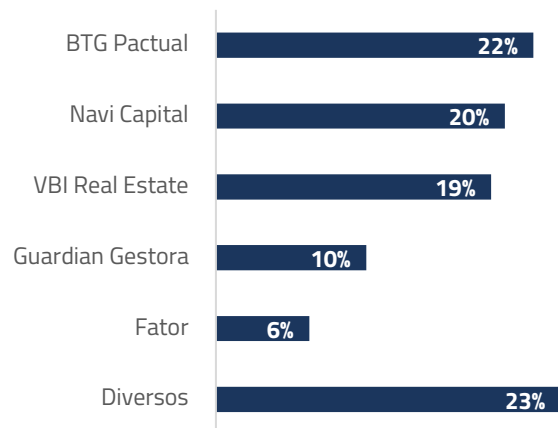
■ Renda ■ Renda + Ganho de Capital ■ Ganho de Capital

Estratégia - % Classe de Ativos



■ CRI ■ FII ■ Ação ■ Caixa

Gestoras - % da carteira de FIIs



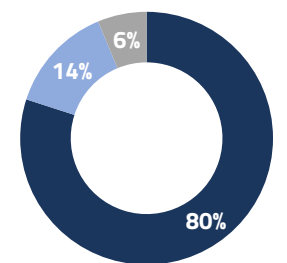
## CARTEIRA DE FIIs

| FIIs   | Gestora          | Montante (R\$)        | % PL         | Liquidez Jul/24 | Dividendo/Cota Jul/24 | DY Anualizado | Estratégia       |
|--------|------------------|-----------------------|--------------|-----------------|-----------------------|---------------|------------------|
| APTO11 | Navi Capital     | R\$ 5.677.295         | 3,0%         | R\$ 0,4 M       | R\$ 0,09              | 11,3%         | Renda            |
| BTYU11 | BTG Pactual      | R\$ 5.065.000         | 2,6%         | -               | R\$ 0,11              | 14,0%         | Renda + GC       |
| MVBI11 | VBI Real Estate  | R\$ 4.937.073         | 2,6%         | -               | R\$ 1,33              | 17,2%         | Renda            |
| GARE11 | Guardian Gestora | R\$ 2.957.828         | 1,5%         | R\$ 116,2 M     | R\$ 0,09              | 12,4%         | Renda            |
| VRTA11 | Fator            | R\$ 1.838.520         | 1,0%         | R\$ 36,0 M      | R\$ 0,90              | 12,8%         | Renda            |
| CPTS11 | Capitânia        | R\$ 1.741.359         | 0,9%         | R\$ 159,7 M     | R\$ 0,08              | 11,6%         | Ganho de Capital |
| XPCI11 | XP Vista AM      | R\$ 1.327.956         | 0,7%         | R\$ 38,6 M      | R\$ 1,00              | 14,1%         | Renda            |
| BTCI11 | BTG Pactual      | R\$ 1.173.017         | 0,6%         | R\$ 42,5 M      | R\$ 0,09              | 11,4%         | Ganho de Capital |
| CACR11 | Cartesia Capital | R\$ 1.025.437         | 0,5%         | R\$ 33,7 M      | R\$ 1,46              | 18,4%         | Renda            |
| SARE11 | Santander Asset  | R\$ 937.641           | 0,5%         | R\$ 25,0 M      | R\$ 0,30              | 8,2%          | Ganho de Capital |
| VGIP11 | Valora           | R\$ 903.008           | 0,5%         | R\$ 31,3 M      | R\$ 0,95              | 13,4%         | Renda            |
| Outros | -                | R\$ 1.313.494         | 0,7%         | -               | -                     | -             | -                |
|        |                  | <b>R\$ 28.897.628</b> | <b>15,0%</b> |                 |                       | <b>13,4%</b>  |                  |

# PORTFÓLIO

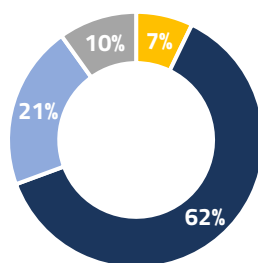
| CRI             | Código     | Segmento    | Securitizadora | Estado         | Montante (R\$)         | % PL       | Indexador | Cupom | Duration (anos) | Estratégia               |
|-----------------|------------|-------------|----------------|----------------|------------------------|------------|-----------|-------|-----------------|--------------------------|
| Canopus         | 22G1232724 | Residencial | Opea           | São Paulo      | 11.286.093             | 5,9%       | IPCA      | 8,2%  | 4,8             | Renda                    |
| OAD             | 23E1781398 | Residencial | True           | Santa Catarina | 11.110.347             | 5,8%       | CDI       | 6,0%  | 1,9             | Renda                    |
| Ticem           | 22J1410467 | Residencial | True           | São Paulo      | 10.048.823             | 5,2%       | IPCA      | 10,0% | 1,3             | Renda + Ganho de Capital |
| MRV Flex        | 23L1605236 | Residencial | True           | Pulverizado    | 10.039.810             | 5,2%       | IPCA      | 10,1% | 5,2             | Renda                    |
| PHV             | 23J2272828 | Residencial | True           | Minas Gerais   | 9.722.874              | 5,1%       | IPCA      | 10,5% | 2,1             | Renda                    |
| JCC             | 19I0737680 | Shopping    | Habitasec      | Ceará          | 8.939.728              | 4,7%       | CDI       | 1,3%  | 3,9             | Renda                    |
| Helbor          | 22H1104501 | Residencial | Bari           | São Paulo      | 8.184.012              | 4,3%       | CDI       | 2,4%  | 1,4             | Renda                    |
| MMC             | 22K1019759 | Residencial | True           | Minas Gerais   | 7.770.999              | 4,0%       | IPCA      | 9,4%  | 1,6             | Renda                    |
| CashME 2        | 23J1263506 | Residencial | Província      | Pulverizado    | 6.237.438              | 3,2%       | IPCA      | 10,0% | 1,9             | Renda                    |
| You Inc         | 21L0329279 | Residencial | Vert           | São Paulo      | 5.654.151              | 2,9%       | CDI       | 4,3%  | 1,9             | Renda                    |
| Selenza         | 21G0708865 | Residencial | Virgo          | São Paulo      | 5.139.977              | 2,7%       | IPCA      | 13,0% | 0,9             | Renda                    |
| Convisa         | 22I0879235 | Residencial | True           | Santa Catarina | 5.131.530              | 2,7%       | IPCA      | 10,0% | 1,2             | Renda                    |
| Franco Ribeiro  | 24F2418658 | Residencial | Habitasec      | Goiás          | 4.975.851              | 2,6%       | IPCA      | 11,5% | 2,5             | Renda                    |
| CashME Sênior   | 22H1666875 | Residencial | True           | Pulverizado    | 4.925.555              | 2,6%       | IPCA      | 7,2%  | 2,5             | Renda                    |
| FLFCenter       | 21L0668295 | Escritórios | Opea           | São Paulo      | 4.913.176              | 2,6%       | CDI       | 1,6%  | 2,3             | Renda                    |
| JK1455          | 21L0694148 | Escritórios | Opea           | São Paulo      | 4.902.706              | 2,6%       | CDI       | 1,6%  | 2,3             | Renda                    |
| FLSquare        | 21L0668716 | Escritórios | Opea           | São Paulo      | 4.902.704              | 2,6%       | CDI       | 1,6%  | 2,3             | Renda                    |
| Msilvia         | 21L0666609 | Escritórios | Opea           | São Paulo      | 4.902.694              | 2,6%       | CDI       | 1,6%  | 2,3             | Renda                    |
| Vitacon         | 22F0236430 | Residencial | Virgo          | São Paulo      | 4.831.527              | 2,5%       | CDI       | 4,3%  | 1,6             | Renda                    |
| Liberato        | 24D3418727 | Residencial | Virgo          | Santa Catarina | 3.580.851              | 1,9%       | IPCA      | 10,0% | 3,3             | Renda                    |
| Varandas Park   | 24F2007358 | Residencial | Habitasec      | Goiás          | 2.968.439              | 1,5%       | CDI       | 5,0%  | 2,4             | Renda                    |
| CashMe Mezanino | 22H1697882 | Residencial | True           | Pulverizado    | 2.423.420              | 1,3%       | IPCA      | 7,8%  | 3,4             | Renda + Ganho de Capital |
|                 |            |             |                |                | <b>R\$ 142.592.705</b> | <b>74%</b> |           |       | <b>2,51</b>     |                          |

**Segmento - % da carteira de CRIs**



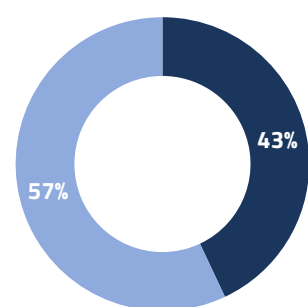
■ Residencial ■ Escritórios  
■ Shopping

**Tipo de Risco - % da carteira de CRIs Residenciais**



■ Estoque ■ Obra  
■ Pulverizado ■ Corporativo

**Indexador - % da carteira de CRIs**



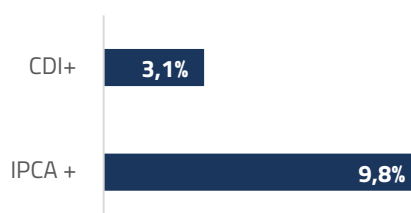
■ CDI ■ IPCA

**Localização - % da carteira de CRIs**



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

**Spread Médio\* - % da carteira de 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    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,5% | Virgo   | 22F0236430 | 06/06/2022   | 25/05/2027 | CDI       | 4,30% 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    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,7% | Virgo   | 21G0708865 | 23/07/2021   | 23/07/2025 | IPCA      | 13,0% a.a.  | Mensal | Bullet      | 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 |

## 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    |
|-------|---------|-----------------------------------------------------|--------------|------------|-----------|-------------|------------|-------------|-------------|
| 10,4% | Opea    | 21L0668716<br>21L0668295<br>21L066609<br>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 |
|------|-----------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|----------|
| 4,7% | 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    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 5,9% | 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    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 5,8% | True    | 23E1781398 | 26/05/2023   | 09/12/2026 | CDI       | 6,0% a.a.   | Mensal | Bullet      | 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, 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    |
|------|---------|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------|-----------|-----------------------|--------|-------------|-------------|
| 3,9% | True    | <a href="#">22H1666875</a><br><a href="#">22H1697882</a> | 03/09/22     | 07/01/37<br>17/03/31 | IPCA      | 7,2% a.a.<br>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    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 4,3% | 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    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 5,2% | 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    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 4,0% | True    | 22K1019759 | 16/11/22     | 11/11/27   | IPCA      | 9,4% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI CONVISA



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 Giovanni Di Pietro, da incorporadora Convisa. O CRI conta com alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios, fiança dos sócios e constituição de fundos de reserva, liquidez e obras. A Convisa é uma construtora e incorporadora com atuação em toda região norte catarinense com mais de 30 anos de atuação, possui um histórico de VGV Executado de mais de R\$ 200 milhões e já entregou mais de 1.000 unidades em 38 empreendimentos.

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,7% | True    | 23E1781398 | 13/09/2022   | 20/10/2025 | IPCA      | 10,0% 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    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,9% | Vert    | 21L0329279 | 09/12/2021   | 09/11/2026 | CDI       | 4,3% 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    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 5,2% | True    | 23L1605236 | 28/12/2023   | 15/09/2034 | IPCA      | 10,1% a.a.  | Mensal | Mensal      | Residencial |

## CRI Varandas Park



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Realiza Empreendimento Goiânia I SPE, subsidiária da Construtora Realiza. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento Varandas Park. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação societária na respectiva SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, fiança dos sócios e fundos (reserva, despesas e obras). A Realiza é uma construtora com mais de 40 anos de história, com atuação focada nos estados de MG, GO, SP e RJ. Ao longo da sua trajetória, a companhia já entregou um VGV superior a R\$ 2 bilhões.

| % PL | Emissor   | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|-----------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 1,5% | Habitasec | 24F2007358 | 20/06/2024   | 22/07/2027 | CDI       | 5,0% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI Franco Ribeiro



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de Cédula de Crédito Bancário emitidas pela SPE Franco Ribeiro Empreendimentos Imobiliários LTDA., subsidiária da Franco Ribeiro Construções. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento residencial Boulevard Sudoeste, em Goiânia. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação societária na SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, aval dos sócios e fundos (reserva, despesas e obras). A Franco Ribeiro é uma construtora com mais de 30 anos de história, com atuação focada nos estados de MS, GO, SP, RJ, MG e MT. Ao longo da sua trajetória, a companhia já entregou mais de 90 obras.

| % PL | Emissor   | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|-----------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,6% | Habitasec | 24F2418658 | 28/06/2024   | 29/06/2027 | IPCA      | 11,5% a.a.  | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI Liberato



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Mabrem Liberato Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, subsidiária da Mabrem Empreendimentos e Participações. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento Liberato, em Itajaí. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação societária na SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, aval dos sócios e fundos (reserva, despesas e obras). A Mabrem é uma incorporadora pertencente ao Grupo Mabrem, grupo empresarial fundado em 1960. Ao longo de sua trajetória a companhia já construí mais de 34.700 m² e lançou 260 unidades.

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 1,9% | Virgo   | 24D3418727 | 26/04/2024   | 26/08/2028 | IPCA      | 10,0% a.a.  | Mensal | Bullet      | Residencial |

# CONTATO

---



**SPX**  
CAPITAL



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](mailto: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.