



RELATÓRIO GERENCIAL

FII - SPX SYN Multiestratégia | SPXS11

Dezembro 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: 19.368

Cota e Patrimônio Líquido (30/12)

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 9,15

Valor da Cota de Mercado: R\$ 8,69

Patrimônio Líquido: R\$184.718.215

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\$ 0,100/cota** (*Dividend Yield*¹: 1,2% a.m. ou 14,7% a.a.);
- Nova tranche no CRI Liberato de R\$ 8,0 milhões;
- Nova tranche no CRI Pinheiro de Sá de R\$ 1,0 milhão;
- Alavancagem do fundo de R\$ 2,0 milhões.

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

Comentários do Gestor

Em dezembro a inflação no Brasil, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), registrou uma elevação de 0,52%, acumulando uma alta de 4,83% no ano, superando o teto da meta estabelecida pelo Banco Central, fixada em 4,5%. Com o objetivo de conter as pressões inflacionárias, o Comitê de Política Monetária (Copom) optou por elevar a taxa Selic em 100 pontos-base, alcançando o patamar de 12,25% ao ano. Ademais, a autoridade monetária emitiu uma orientação indicando a intenção de manter aumentos na mesma magnitude nas próximas duas reuniões.

No cenário externo, o *Federal Reserve* dos Estados Unidos manteve a taxa de juros no intervalo entre 5,25% e 5,50%, buscando o equilíbrio entre a contenção da inflação e a sustentação do crescimento econômico. Essas ações refletem os esforços conjuntos das autoridades monetárias globais para enfrentar pressões inflacionárias e promover a estabilidade econômica.

Ao longo do mês, a carteira de ações do Fundo apresentou uma desvalorização de 5,0%, enquanto o índice IMOB teve uma queda de 9,4%. A significativa correlação negativa entre a elevação das taxas de juros e o desempenho das ações do setor imobiliário foi um dos principais fatores que contribuíram para a desvalorização da carteira no mês.

Na carteira de Fundos Imobiliários, o Fundo apresentou uma desvalorização de 1,7% no mês, ao passo que o índice IFIX registrou uma queda de 0,7%. O *dividend yield* anualizado da carteira alcançou 12,5% no mês, mantendo um nível atrativo de retorno.

Na carteira de crédito, foram realizadas duas novas alocações em tranches de operações previamente existentes. Foram alocados R\$ 1 milhão adicionais na operação Pinheiro de Sá e R\$ 8 milhões na operação Liberato.

Neste mês, também foi realizada uma alavancagem de curto prazo no Fundo, com o intuito de viabilizar as novas alocações em tranches de operações de crédito, enquanto aguardamos o *cash sweep*² total das operações que já se encontram na fase de repasse.

No final de dezembro, a alocação do Fundo estava em 99%, sendo o 1% restante de caixa, para o pagamento de despesas operacionais.

²O excesso de caixa gerado pela empresa é utilizado para amortizar a dívida, em vez de ser distribuído para os acionistas ou mantido em caixa. Isso reduz o saldo devedor, os custos com juros e acelera o pagamento da dívida.

2024 - Destaques

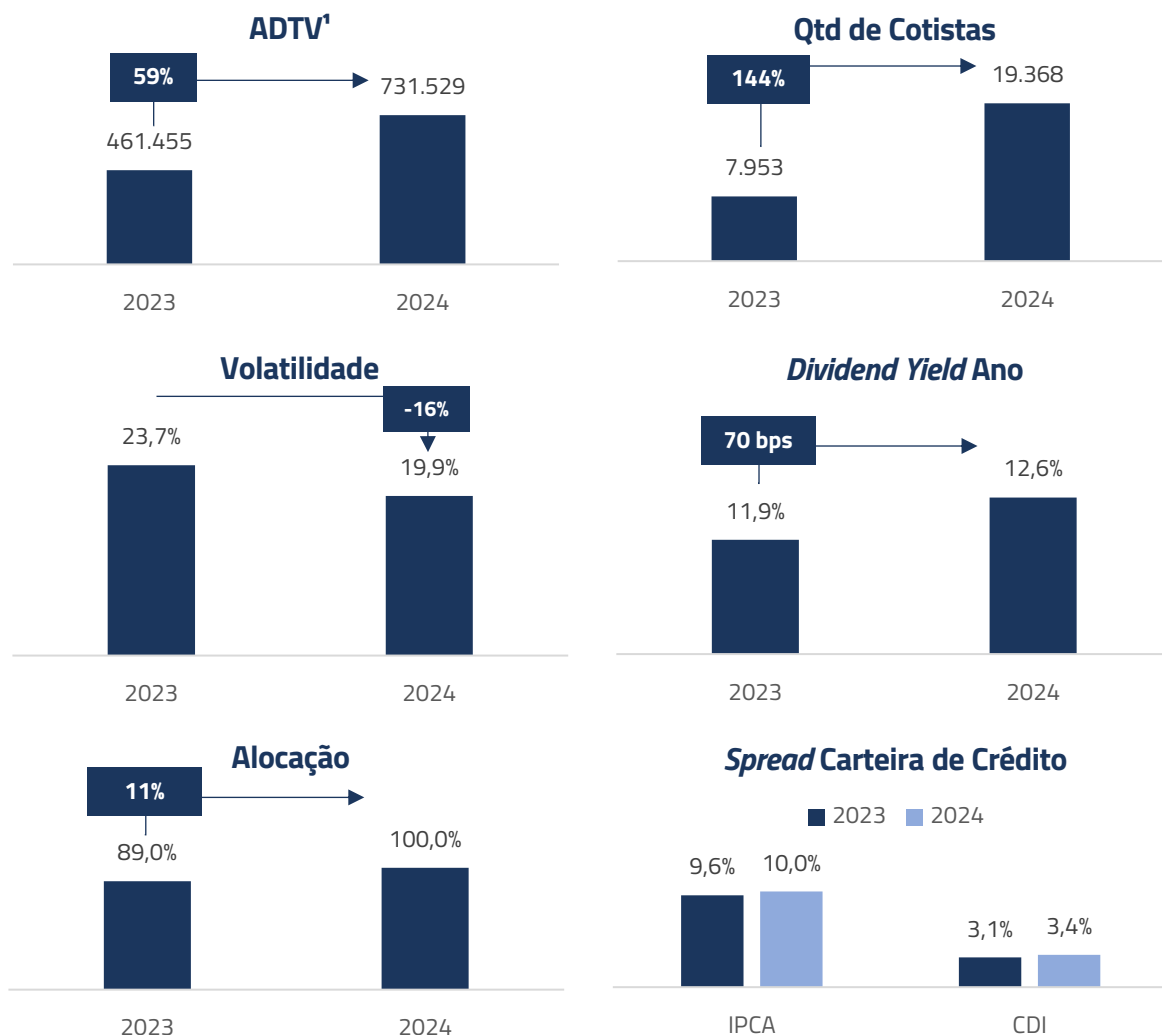
Comentários do Gestor (Cont.)

O ano de 2024 apresentou desafios significativos no contexto macroeconômico. Iniciou-se o período com a expectativa de que a taxa Selic encerraria o ano em patamares de um dígito. Entretanto, a conjuntura fiscal fragilizada e a inflação persistentemente acima do centro da meta impuseram ao Copom a necessidade de retomar o ciclo de aperto monetário. Diante desse quadro, o ano foi concluído com as projeções de juros atingindo o patamar de 15,25% ao longo de 2025.

Sob a perspectiva operacional do SPXS11, conseguimos preservar a adimplência da carteira de crédito e elevar a taxa média ponderada por meio de novas alocações. Apesar da desvalorização do valor patrimonial do fundo em razão da precificação à mercado das operações de crédito indexadas ao IPCA, destaca-se que a carteira apresenta um elevado carregio, com alto retorno esperado e baixa liquidez. Com base nesse fundamento, projetamos uma tendência de valorização patrimonial ao longo do próximo ano.

Até o encerramento de novembro, o SPXS11 figurava entre os dez fundos de melhor desempenho dentre aqueles que compõem o índice IFIX, considerando tanto a rentabilidade da cota negociada no mercado secundário quanto o rendimento distribuído.

No que tange à liquidez, foram implementadas diversas iniciativas que contribuíram para o crescimento consistente do ADTV (Average Daily Trading Volume) do fundo e para a ampliação da base de cotistas.



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 2024 foi de R\$ 0,100 por cota. Como destaques da carteira de CRIs, tivemos a amortização extraordinária dos CRIs Vitacon, Helbor, CashMe, Ticem e MRV.

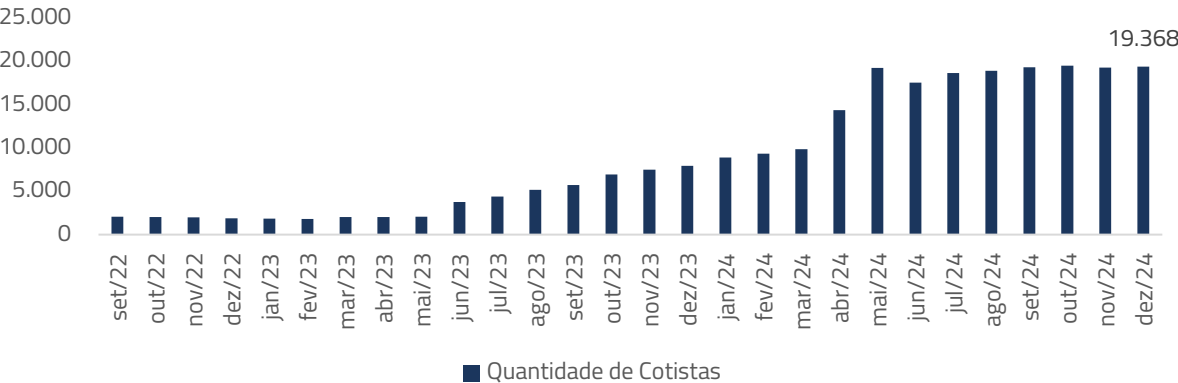
Fluxo Financeiro (R\$)	out/24	nov/24	dez/24	2024
Rendimentos	2.087.121	2.032.543	2.169.115	26.181.234
CRI	1.642.089	1.659.174	1.769.698	20.195.986
Ações e FII	327.393	279.518	314.322	4.570.471
Renda Fixa	117.639	93.851	85.095	1.414.776
Despesas	-159.138	-155.883	-166.224	-2.781.949
Resultado	1.927.983	1.876.660	2.002.891	23.399.285
Rendimento Distribuído	2.018.904	2.018.904	2.018.904	23.681.744
Distribuição por cota	0,100	0,100	0,100	1,173
<i>Dividend Yield (a.a)*</i>	<i>13,6%</i>	<i>14,2%</i>	<i>14,7%</i>	<i>12,6%</i>
Resultado Acumulado	175.244	33.000	16.987	16.987

*Dividend yield calculado com o preço de fechamento de mercado da cota no último dia útil.

LIQUIDEZ

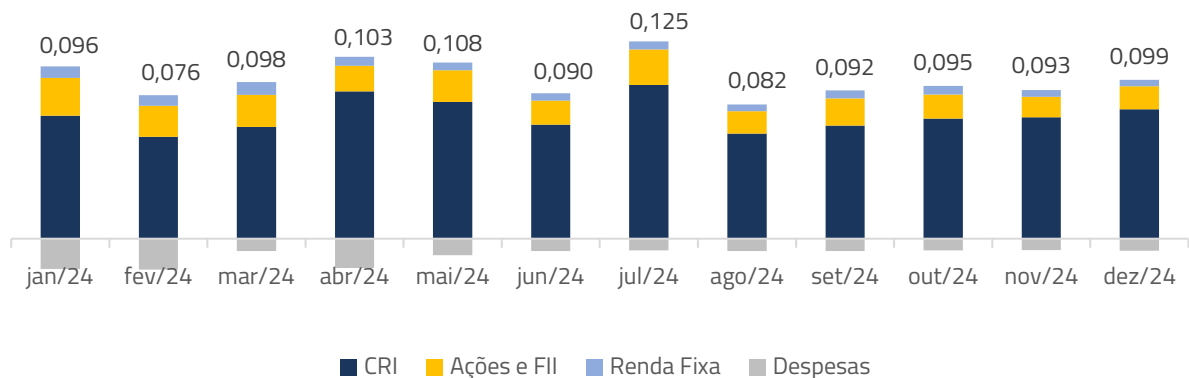
Em dezembro, a liquidez do fundo foi de R\$ 9.150.000, o que representa um volume médio diário de R\$ 481.579. Em 2024, o volume médio diário foi de R\$ 731.529

Mercado Secundário	out/24	nov/24	dez/24	2024
Volume (R\$ milhões)	12.583.764	9.477.659	9.150.000	183.613.847
Volume Médio Diário (R\$)	547.120	498.824	481.579	731.529
Giro de cotas	6,80%	5,20%	5,75%	98,93%

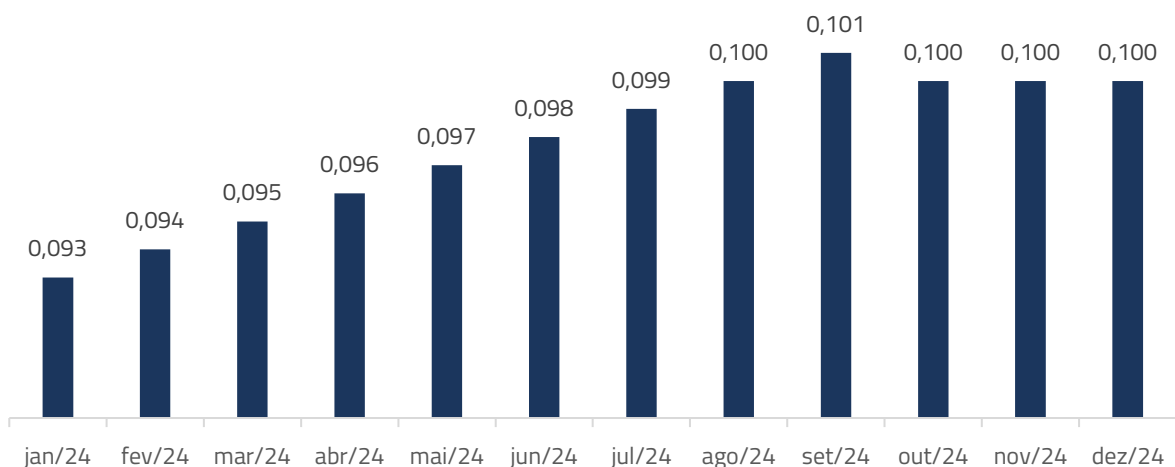


ANÁLISE E RESULTADOS

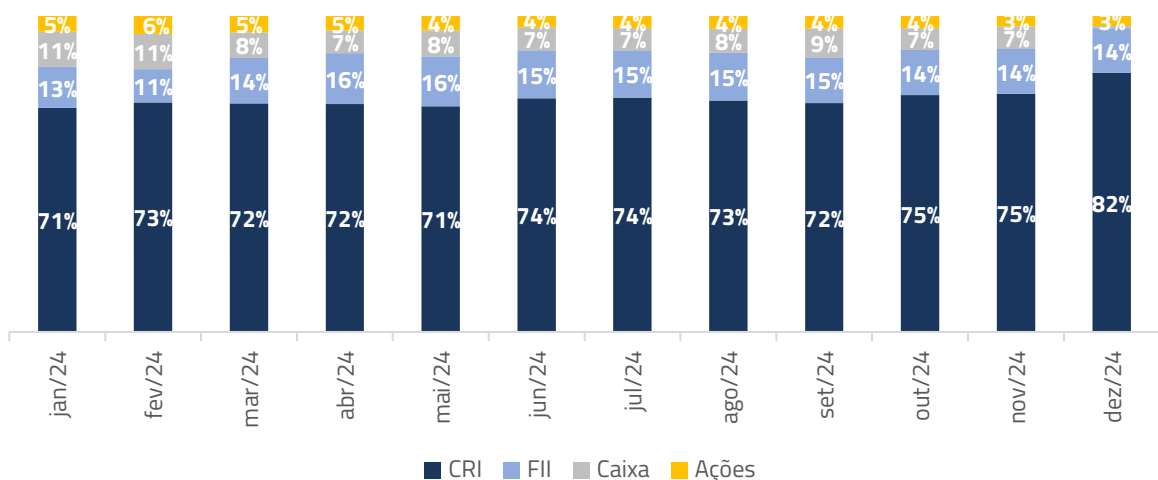
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



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 82% dos ativos do SPXS11, portanto a tabela de sensibilidade não leva em consideração a rentabilidade da carteira de ações e FIIs.

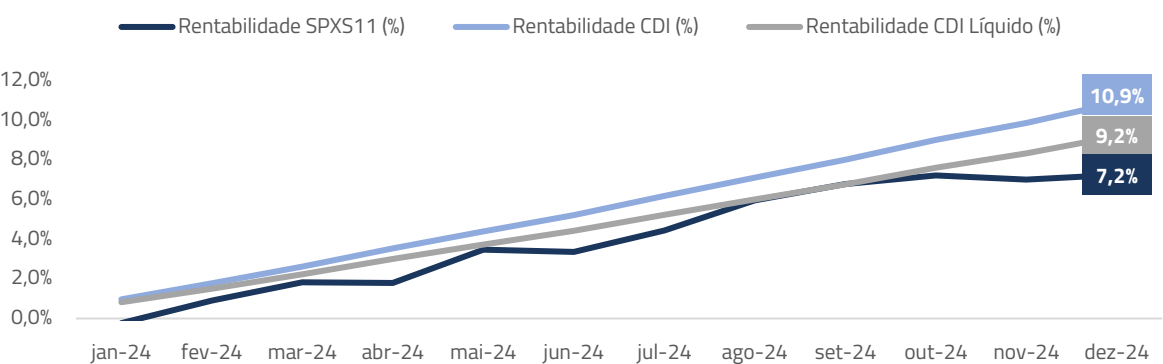
Premissas			Data Ref (30/12)			
CDI ¹	15,05%		Cota Patrimonial		R\$ 9,15	
IPCA ¹	7,25%		Cota Mercado		R\$ 8,69	
	Preço Mercado (R\$)	Último Dividend Yield Anualizado	Taxa Média Carteira (IPCA+) Bruto	Taxa Média Carteira (IPCA+) Líquido ²	Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Bruto	Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Líquido ²
Cota Mercado (30/12)	8,65	14,79%	13,02%	12,22%	5,36%	4,56%
	8,69	14,72%	12,82%	12,02%	5,17%	4,37%
	8,75	14,61%	12,50%	11,70%	4,87%	4,07%
	8,80	14,52%	12,24%	11,44%	4,63%	3,83%
	8,85	14,43%	11,98%	11,18%	4,39%	3,59%
	8,90	14,35%	11,72%	10,92%	4,14%	3,34%
	8,95	14,26%	11,46%	10,66%	3,90%	3,10%
	9,00	14,18%	11,20%	10,40%	3,66%	2,86%
	9,05	14,10%	10,94%	10,14%	3,41%	2,61%
	9,10	14,01%	10,67%	9,87%	3,17%	2,37%
Cota PL (30/12)	9,15	13,93%	10,41%	9,61%	2,93%	2,13%
	9,20	13,85%	10,15%	9,35%	2,68%	1,88%

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

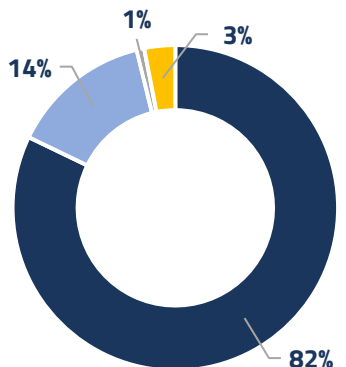
O gráfico a seguir tem como objetivo a comparação da rentabilidade do fundo SPXS11, que é isento de Imposto de Renda, com o CDI líquido de IR, considerando-se uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

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.



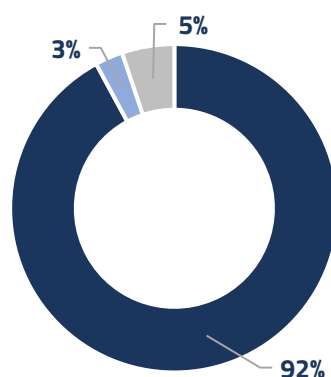
PORTFÓLIO

Classe de Ativos - % Ativos



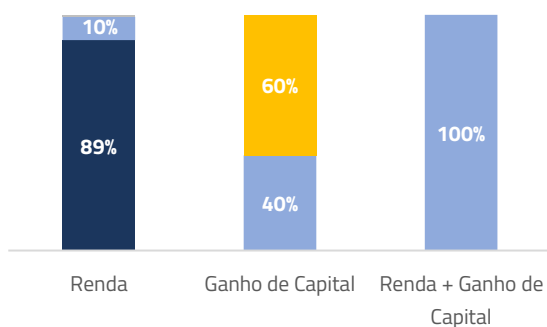
■ CRI ■ FII ■ Caixa ■ Ações

Estratégia - % Ativos



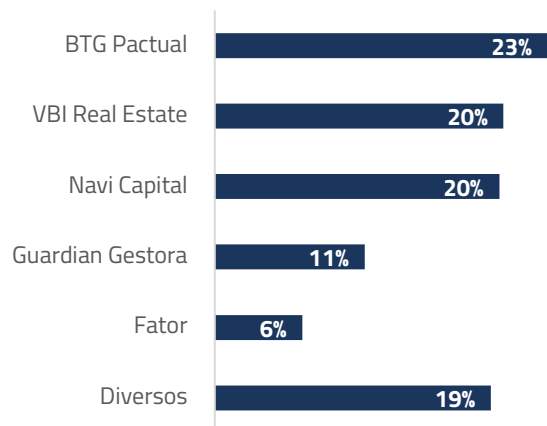
■ Renda ■ Renda + Ganho de Capital ■ Ganho de Capital

Estratégia - % Classe de Ativos



■ CRI ■ FII ■ Ação ■ Caixa

Gestoras - % da carteira de FIIs



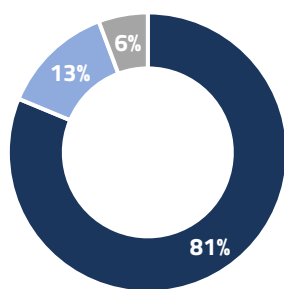
CARTEIRA DE FIIs

FIIs	Gestora	Montante (R\$)	% PL	Liquidez Dez/24	Dividendo/Cota Nov/24	DY Anualizado	Estratégia
APTO11	Navi Capital	R\$ 5.258.968	2,8%	0,4 M	R\$ 0,09	11,3%	Renda
BTYU11	BTG Pactual	R\$ 5.120.221	2,8%	-	R\$ 0,12	14,9%	Renda + Ganho de Capital
MVBI11	VBI Real Estate	R\$ 4.930.561	2,7%	-	R\$ 1,17	15,0%	Renda
GARE11	Guardian Gestora	R\$ 2.768.892	1,5%	126,5 M	R\$ 0,09	12,7%	Renda
VRTA11	Fator	R\$ 1.617.832	0,9%	43,1 M	R\$ 0,80	11,3%	Renda
CPTS11	Capitânia	R\$ 1.443.384	0,8%	187,0 M	R\$ 0,08	10,8%	Ganho de Capital
XPCI11	XP Vista AM	R\$ 1.199.365	0,6%	44,5 M	R\$ 0,81	11,3%	Renda
BTCI11	BTG Pactual	R\$ 1.027.426	0,6%	51,0 M	R\$ 0,09	11,6%	Ganho de Capital
SARE11	Santander Asset	R\$ 834.370	0,5%	18,6 M	R\$ 0,02	5,4%	Ganho de Capital
VGIP11	Valora	R\$ 796.193	0,4%	54,8 M	R\$ 0,82	11,5%	Renda
RVBI11	VBI Real Estate	R\$ 403.659	0,2%	35,0 M	R\$ 0,75	10,9%	Ganho de Capital
Outros		R\$ 828.569	0,4%				Renda + Ganho de Capital
		R\$ 26.229.441	14,2%			12,5%	

PORTFÓLIO

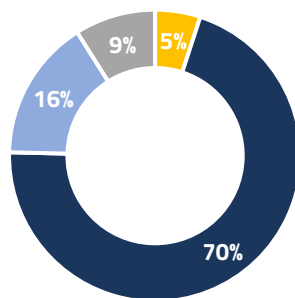
CRI	Código	Segmento	Securitizadora	Estado	Montante (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Duration (anos)	Estratégia
Liberato	24D3418727	Residencial	Virgo	Santa Catarina	11.467.487	6,2%	IPCA	10,0%	3,0	Renda
Canopus	22G1232724	Residencial	Opea	São Paulo	11.176.839	6,1%	IPCA	8,2%	4,7	Renda
OAD	23E1781398	Residencial	True	Santa Catarina	11.104.218	6,0%	CDI	6,0%	1,6	Renda
Zarin	24I1980366	Residencial	True	São Paulo	9.984.273	5,4%	CDI	5,5%	2,7	Renda
PHV	23J2272828	Residencial	True	Minas Gerais	9.661.790	5,2%	IPCA	10,5%	1,8	Renda
JCC	19I0737680	Shopping	Habitasec	Ceará	8.747.270	4,7%	CDI	1,3%	3,5	Renda
Franco Ribeiro	24F2418658	Residencial	Habitasec	Goiás	8.675.436	4,7%	IPCA	11,5%	2,2	Renda
MRV Flex	23L1605236	Residencial	True	Pulverizado	8.052.296	4,4%	IPCA	10,1%	5,0	Renda
MMC	22K1019759	Residencial	True	Minas Gerais	7.609.315	4,1%	IPCA	9,4%	1,4	Renda
Helbor	22H1104501	Residencial	Bari	São Paulo	6.259.202	3,4%	CDI	2,4%	1,2	Renda
You Inc	21L0329279	Residencial	Vert	São Paulo	5.592.925	3,0%	CDI	4,3%	1,6	Renda
Selenza	21G0708865	Residencial	Virgo	São Paulo	5.523.218	3,0%	IPCA	13,0%	0,5	Renda
CashME 2	23J1263506	Residencial	Provincia	Pulverizado	5.276.706	2,9%	IPCA	10,0%	1,7	Renda
Convisa	22I0879235	Residencial	True	Santa Catarina	5.215.881	2,8%	IPCA	10,0%	0,8	Renda
Ticem	22J1410467	Residencial	True	São Paulo	5.096.975	2,8%	IPCA	10,0%	0,9	Renda
FLFCenter	21L0668295	Escritórios	Opea	São Paulo	5.030.024	2,7%	CDI	1,6%	1,8	Renda
JK1455	21L0694148	Escritórios	Opea	São Paulo	4.998.589	2,7%	CDI	1,6%	1,9	Renda
FLSquare	21L0668716	Escritórios	Opea	São Paulo	4.998.587	2,7%	CDI	1,6%	1,9	Renda
MSilvia	21L0666609	Escritórios	Opea	São Paulo	4.998.576	2,7%	CDI	1,6%	1,9	Renda
CashME Sênior	22H1666875	Residencial	True	Pulverizado	4.221.587	2,3%	IPCA	7,2%	2,3	Renda
Pinheiro de Sá	24G2828590	Residencial	True	Espírito Santo	3.430.525	1,9%	IPCA	12,5%	2,2	Renda
Varandas Park	24F2007358	Residencial	Habitasec	Goiás	3.046.104	1,6%	CDI	5,0%	2,0	Renda
CashMe Mezanino	22H1697882	Residencial	True	Pulverizado	2.009.044	1,1%	IPCA	7,8%	3,3	Renda
Vitacon	22F0236430	Residencial	Virgo	São Paulo	1.379.336	0,7%	CDI	4,3%	1,2	Renda
					R\$ 153.556.203	83%				2,31

Segmento - % da carteira de CRIs



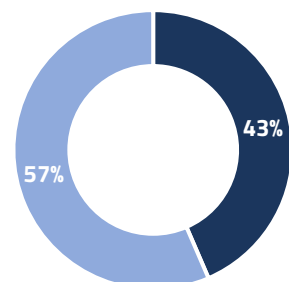
■ Residencial ■ Escritórios
■ Shopping

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

Spread Médio* - % da carteira de CRIs

CDI+ **3,4%**

IPCA + **10,0%**

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
0,7%	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
3,0%	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
5,2%	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
2,9%	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
10,8%	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
4,7%	Habitasec	19I0737680	23/09/19	23/09/36	CDI	1,3% a.a.	Mensal	Mensal	Shopping

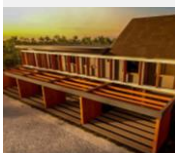
CRI Canopus



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
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
6,0%	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
3,4%	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
3,4%	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
2,8%	True	22J1410467	01/11/22	11/12/25	IPCA	10,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI MMC



O CRI tem como lastro notas comerciais emitidas pela incorporadora MMC. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer, relativas às obras do empreendimento Urbanlife Lourdes. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação societária na SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, fiança dos sócios e a composição de fundos de reserva e de despesas. O Grupo MMC tem mais de 35 anos de mercado, com ampla atuação nos estados de São Paulo e Minas Gerais, atuando em incorporação e construção de empreendimentos residenciais, comerciais e industriais.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
4,1%	True	22K1019759	16/11/22	11/11/27	IPCA	9,4% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI 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
2,8%	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
3,0%	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
4,4%	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
1,6%	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
4,7%	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 construiu mais de 34.700 m² e lançou 260 unidades.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
6,2%	Virgo	24D3418727	26/04/2024	26/08/2028	IPCA	10,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

PORTFÓLIO

CRI Zarin



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Colinas Park Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., subsidiária do Grupo Zarin. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento residencial Colinas Park, em Bragança Paulista. 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 Zarin é uma Incorporadora com mais de 6 anos de história, com atuação focada no interior paulista, especialmente em Indaiatuba. Ao longo da sua trajetória, a companhia já entregou mais de 20.000 unidades residenciais

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
5,4%	True	24I1980366	07/10/2024	20/10/2028	CDI	5,5% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Pinheiro de Sá



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Next Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, subsidiária da Pinheiro de Sá Engenharia. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento Next Residence, em Serra (ES). 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 Pinheiro de Sá é uma empresa com mais de 20 anos de história, com atuação focada no Espírito Santo. Ao longo de sua trajetória a companhia entregou 12 empreendimentos totalizando um VGV de 200 milhões de reais.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
1,9%	True	24G2828590	16/09/2024	15/10/2027	IPCA	12,5% 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



[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.