



# RELATÓRIO GERENCIAL

---

FII SPX SYN | Multiestratégia – SPXS11  
setembro de 2022



# COMENTÁRIOS DO GESTOR



Ao longo do mês de setembro, continuamos progressivamente a alocação de recursos do caixa do fundo, com a liquidação dos CRIs CashMe e Helbor. Com isso o montante alocado em ativos imobiliários, atingiu 71% do fundo.

A estratégia nos meses de agosto e setembro foi de alocar em ativos de boa qualidade de crédito e com colateral imobiliário de boa liquidez.

Do total do portfólio no fechamento de setembro/22, 64% foram investidos em CRIs (53% em CDI e 47% em IPCA), 6% em ações do setor imobiliário e 1% em FII.

Da parcela do investimento em CRIs, optamos por nos concentrar em ativos considerados "*high grade*", com risco de crédito mais baixo, pois acreditamos que o efeito da subida rápida da SELIC, de 2% a.a. para 13,75% a.a., poderá impactar negativamente o setor, provocando alta na volatilidade, redução na velocidade de vendas/locação e um aumento da inadimplência. À medida que nos sintamos mais confortáveis com esse impacto da política monetária mais restritiva no setor (o que deve acontecer nos próximos meses), pretendemos alocar recursos em CRIs que tenham um *spread* mais alto e por consequência, um perfil de crédito mais arriscado.

Aumentamos um pouco a alocação em ações do setor imobiliário para 6%, pois acreditamos que o fechamento das curvas longas de NTN-B poderão trazer uma apreciação nos ativos negociados em bolsa. A depender de como evoluir o cenário de política econômica, essa alocação poderá ser aumentada, chegando a 10% do patrimônio do fundo.

Mantivemos uma alocação tática e pequena em FII e terminamos com 29% de nosso patrimônio em caixa, o que representou uma redução de 55% em relação ao mês anterior. Isso ocorreu em virtude do aumento da alocação em ativos de CRI e ações imobiliárias. Esse montante deverá se reduzir nos meses de outubro e novembro, a medida que façamos a alocação dos recursos em transações que estão no nosso *pipeline*.

Em setembro, conforme estava previsto no Prospecto da oferta, oficializamos a alteração do Gestor do Fundo, migrando da SPX Gestão de Recursos Ltda. para a gestora focada em Real Estate, a SPX SYN Gestão de Recursos Ltda.

# OBJETIVO E CARACTERÍSTICAS

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento nas seguintes modalidades de ativos, observado o disposto na política de investimentos abaixo: I. Bens Imóveis; II. Ações Imobiliárias; III. Debêntures Imobiliárias; IV. Participações em SPE Imobiliária; V. Cotas de FIP; VI. Cotas de FIA Imobiliário; VII. CEPAC; VIII. Cotas de FII; IX. CRI; X. Cotas de FIDC; XI. Letras Hipotecárias; XII. Letras de Crédito Imobiliário; XIII. Letras Imobiliárias Garantidas; e XIV. Outros Títulos Imobiliários.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de setembro de 2022 foi de R\$ 0,324 por cota. Importante ressaltar que esta distribuição ainda não reflete integralmente as alocações do Fundo, já que os CRIs CashMe estão em período de carência até dezembro e os CRIs da Brookfield pagarão os dividendos trimestrais acumulados em outubro. Além disso, tivemos uma deflação no período que afetou parte do recebimento de principal, mas que na visão da casa deve se estabilizar nos próximos meses.

Fluxo Financeiro	Set/22
<b>Receitas</b>	<b>515.610,67</b>
Receitas CRI	224.881,03
Receitas FII	18.605,00
Receitas Renda Fixa	272.124,64
<b>Despesas</b>	<b>-11 3.371,7</b>
Despesas Operacionais	- 113.371,7
<b>Resultado</b>	<b>402.238,96</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>402.238,96</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,324</b>

### Gestor

SPX SYN Gestão de Recursos Ltda

### Fundo

FII - SPX SYN Multiestratégia

### Administrador

BTG Pactual S.A. DTVM

### Data de Início

03.08.2022

### Taxa de Administração

0,80% a. a.

### Taxa de Performance

20% do exceder  
IPCA + Yield IMA-B

### Informações Gerais

CNPJ: 43.010.543/0001-00

Código de Negociação: SPXS11

Público Alvo: Investidores em Geral

### Negociação

Quantidade de Cotas: 1.238.196

Número de Cotistas: 2.073

Quantidade de negócios no mês: 6.856

Giro (% do total de cotas): 4,0%

ADVT: R\$ 233.860,94

### Cota

Patrimônio Líquido: R\$ 118.948.035,56

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 96,06

Valor da Cota de Mercado (31/09): R\$ 98,96

### Distribuição de Resultados

Periodicidade: Mensal

Data-base: 5º dia útil

Data de pagamento: 10º dia útil

# ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

## ATIVOS ALVO

O fundo utiliza uma abordagem que busca calibrar a exposição direcional em múltiplas classes de ativos imobiliários, conforme as oportunidades existentes no ciclo de investimentos. O retorno-base será ancorado por ativos geradores de **renda** e complementado por **ganho de capital** oriundo de múltiplas estratégias. A tese é bastante difundida no exterior por sua capacidade de extrair **alfa** dos mercados, independentemente do ciclo econômico e imobiliário.

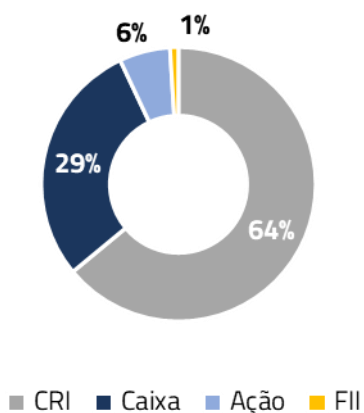
DIVIDENDOS		CATEGORIA ALVO	LIMITE DE CONCENTRAÇÃO
<b>RENDIMENTOS (90%)</b>	<b>+</b>	<b>GANHO DE CAPITAL (10%)</b>	
CRI FIDC Debêntures FII cota sênior Ativos de renda		CRI subordinado SPE Ações	
		Imóveis	100%
		CRI	100%
		FIDC	30%
		FII	100%
		SPE	25%
		Ações	10%

## PROCESSO DE ALOCAÇÃO

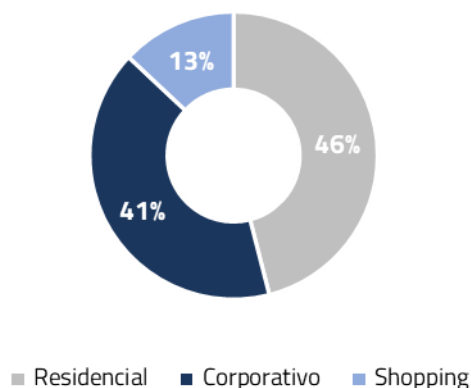
<b>Cenário Macroeconômico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Curva de juros</li> <li>• Inflação</li> <li>• Mercado de Real Estate</li> <li>• Compressão de Cap Rate</li> </ul>
<b>Estratégia do Portfólio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversificação</li> <li>• Ganho de Capital</li> <li>• Alocação por setor (Análise setorial)</li> <li>• Prospecção inicial: brokers ou proprietários</li> </ul>
<b>Seleção de Ativos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Valuation</i></li> <li>• Qualidade do projeto</li> <li>• Visitas in-loco</li> <li>• Construção do case</li> </ul>
<b>Comitê de Investimentos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprovação unânime do novo investimento</li> <li>• Definição de tamanho, preço e retorno</li> <li>• Limites de alocação</li> <li>• Participação da área de Real Estate, SPX e SYN</li> </ul>
<b>Gestão</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Negociação e Diligência</li> <li>• Monitoramento de dados de mercado</li> <li>• Revisão das projeções conforme realizado</li> <li>• Acompanhamento constante do ativo (cronograma de obras, processo de locação, etc.)</li> </ul>

# CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Classe de Ativos - % do PL



Segmento - % da carteira de CRIs



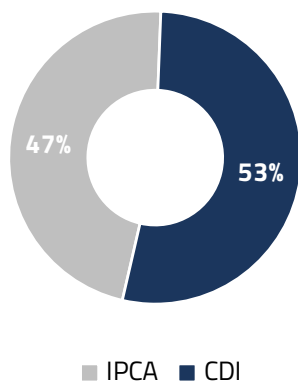
Securitizadoras - % da carteira de CRIs



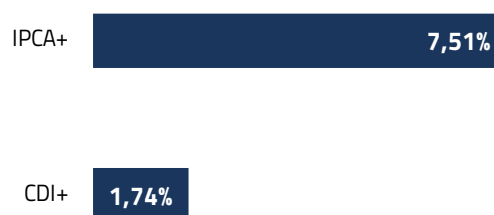
Estados - % da carteira de CRIs



Indexador - % da carteira de CRIs



Spread Médio - % da carteira de CRIs



# PORTFÓLIO

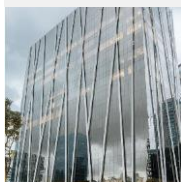
## CRI Globo



CRI lastreado nos créditos imobiliários provenientes da venda do imóvel sede da Rede Globo em São Paulo, composto pela Torre JRM e o Módulo de Produção. O prazo do CRI é de 15 anos e a operação tem como principais garantias: alienação fiduciária de 100% da Torre JRM e do Módulo de Produção; cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do contrato de locação atípico do imóvel, celebrado entre o FII devedor do CRI e a Globo Comunicação e Participações S.A.; e constituição de fundo de reserva.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
9,7%	Opea	22A0695877	03/01/22	07/01/37	IPCA	7,0% a.a.	Mensal	Mensal	Corporativo

## 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 FIIs devedores dos CRI; e constituição de fundos de reserva, com garantia de recomposição pelo BSREP IV LLC.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
16,6%	Opea	21L0668716 21L0668295 21L0666609 21L0694148	15/07/22	17/12/27	CDI	1,6%	Trimestral	Bullet	Corporativo

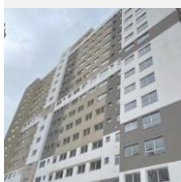
## CRI Iguatemi Fortaleza



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; *cash sweep*.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
8,5%	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
10,1%	Opea	22G1232724	10/08/22	15/01/36	IPCA	8,2% a.a.	Mensal	Mensal	Residencial

# PORTFÓLIO

## CRI CashMe Sênior e Mezanino



O CRI lastreado pelos contratos de empréstimos de Home Equity cedidos pela Cashme Soluções Financeiras S.A. O CRI conta com garantia em propriedades comerciais ou residenciais, como apartamentos, casas, galpões e lotes, além da fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. que, em caso de má formalização dos créditos cobre 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 empréstimo com garantia em imóvel. A companhia tem uma atuação em mais de 40 cidades brasileiras, nas regiões Sul, Sudeste e Centro Oeste, possuindo uma carteira de crédito de R\$ 894 MM.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
16,0%	True	22H1666875 22H1697882	03/09/22	07/01/37 17/03/31	IPCA	7,1% a.a. 7,8% a.a.	Mensal	Mensal	Home Equity

## CRI Helbor



O CRI é lastreado por Cédulas de Crédito Bancário emitidas pela Helbor Empreendimentos S.A, pela Toledo Ferrari Incorporadora S.A. e pela SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda. As CCBs foram emitidas em virtude do financiamento obtido pelas Devedoras junto à BR Partners Banco de Investimento S.A. para o 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.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
9,2%	Bari	22H1104501	01/09/22	26/08/27	CDI	2,4%	Mensal	Trimestral	Residencial

# DISCLAIMER

A SPX é uma gestora de recursos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e constituída na forma da Resolução CVM Nº 21/21, aderente ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros. A SPX 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, 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.

ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES DE CONSTITUIÇÃO. PARA A AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES DE OPERAÇÃO. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.