



RELATÓRIO GERENCIAL

FII SPX SYN | Multiestratégia – SPXS11
agosto de 2022



COMENTÁRIOS DO GESTOR



O Fundo SPXS11 encerrou sua captação no dia três de agosto, com o início das negociações na bolsa no dia nove de agosto.

Ao longo do mês de agosto, alocamos a maior parte dos recursos da oferta e alcançamos 50,5% de capital investido.

Deste total, 44,5% foram investidos em CRIs (56% em CDI e 44% em IPCA) e 4,9% em ações do setor imobiliário.

Da parcela do investimento em CRIs, optamos por nos concentrar em ativos indexados a CDI, diminuindo o efeito do IPCA negativo no mês de agosto. Além disso, focamos em CRIs com boa qualidade de crédito, já que o efeito da subida rápida da SELIC, de 2% a.a. para 13,75% a.a., ainda não impactou negativamente o setor imobiliário, o que poderá acontecer nos próximos meses. À medida que nos sintamos mais confortáveis com esse impacto da política monetária mais restritiva no setor, pretendemos alocar recursos em CRIs que tenham um *spread* mais alto e, por consequência, um perfil de crédito mais arriscado.

Em relação aos investimentos em ações do setor imobiliário, alocamos em duas empresas de renda, em virtude de as mesmas estarem em setores que têm mostrado uma recuperação forte no pós-pandemia. Além disso, historicamente, essas ações de renda imobiliária têm uma forte correlação negativa com os títulos públicos indexados a inflação (NTN-B), o que pode favorecer a performance do fundo em um cenário de fechamento de juros reais.

Fizemos uma alocação tática e pequena em FII e mantivemos 49,5% de nosso patrimônio em caixa. Esse montante deverá se reduzir nos próximos meses, à medida que façamos a alocação dos recursos em transações que estão no nosso *pipeline*.

Adicionalmente, após o fechamento do mês, investimos 19,3% do capital total do fundo em dois novos CRIs e, com isso, atingimos 69,8% do fundo investido, reduzindo o montante em caixa para 30,2%:

- CRI CashMe: operação com lastro em contratos de *Home Equity* originados pela CashMe, *fintech* do grupo Cyrela focada em oferecer empréstimos com garantias em imóveis;
- CRI Helbor: operação com alienação fiduciária de unidades residenciais da Helbor, umas das incorporadoras mais tradicionais de São Paulo.

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 no mês de agosto de 2022 foi de R\$ 0,555 por cota. Importante ressaltar que esta distribuição ainda não reflete integralmente as alocações do Fundo, já que os CRIs da Globo, CashMe e Helbor pagarão dividendos ao longo de setembro e os CRIs da Brookfield pagarão dividendos trimestrais.

Fluxo Financeiro	Ago/22
Receitas	772.342,46
Receitas CRI	179.245,90
Receitas FII	18.605,00
Receitas Renda Fixa	574.491,56
Despesas	- 85.119,85
Despesas Operacionais	- 85.119,85
Resultado	687.222,61
Rendimento Distribuído	687.222,61
Distribuição média por cota	0,555

Gestor

SPX 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: 2.094

Quantidade de negócios no mês: 6.980

Giro (% do total de cotas): 3,7%

ADVT: R\$ 270.682,96

Cota

Patrimônio Líquido: R\$ 118.287.595,74

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 95,53

Valor da Cota de Mercado (31/08): R\$ 100,00

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.

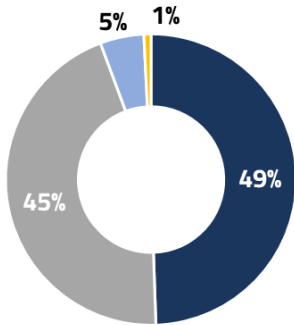
DIVIDENDOS		CATEGORIA ALVO	LIMITE DE CONCENTRAÇÃO
RENDIMENTOS (90%)	+	GANHO DE CAPITAL (10%)	
CRI FIDC Debêntures FII cota sênior Ativos de renda		CRI subordinado SPE Ações	
		Imóveis	100%
		CRI	100%
		FIDC	30%
		FII	100%
		SPE	25%
		Ações	10%

PROCESSO DE ALOCAÇÃO

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

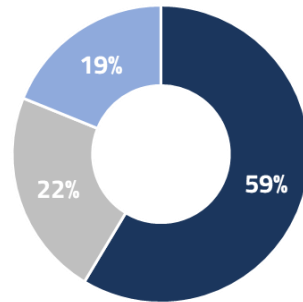
CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Classe de Ativos - % do PL



■ Caixa ■ CRI ■ Ação ■ FII

Segmento - % da carteira de CRIs



■ Corporativo ■ Residencial ■ Shopping

Securitizadoras - % da carteira de CRIs



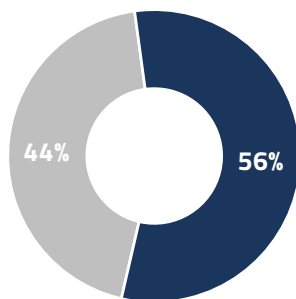
■ Opea ■ Habitasec

Estados - % da carteira de CRIs



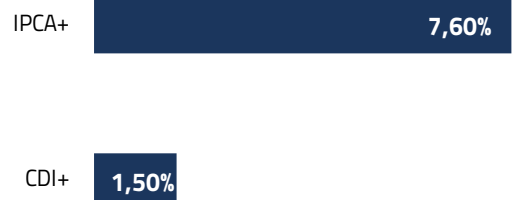
■ São Paulo ■ Ceará

Indexador - % da carteira de CRIs



■ IPCA ■ CDI

Spread Médio - % da carteira de CRIs



PORTFÓLIO

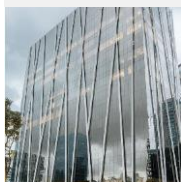
CRI Globo



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

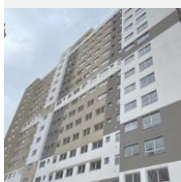
CRI Iguatemi Fortaleza



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

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.