

RELATÓRIO GERENCIAL

SPX Real Estate FII Portfolio Renda I

Setembro de 2026



RESUMO

Gestor
SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

Administrador
BTG Pactual S.A. DTVM

Data de Início
05.02.2025

Taxa de Administração
0,90% a.a.

Taxa de Performance
20% do que exceder 100% do CDI

Informações Gerais
CNPJ: 58.290.688/0001-71
Público-Alvo: Investidores em Geral
Quantidade de Cotistas: 2.970

Cota e Patrimônio Líquido (30/09)
Patrimônio Líquido: R$ 124.909.675
Cota Patrimonial: R$ 98,12

Distribuição de Resultados
Periodicidade: Mensal
Data-base: 9º dia útil
Data de pagamento: 10º dia útil

Objetivo
A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de sua emissão ("Cotas"), conforme política de investimento definida em Regulamento, por meio de aplicação nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) letras hipotecárias ("LH"); (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG", e, em conjunto, os ativos referidos nos itens (i) a (iii), serão denominados em conjunto simplesmente como "Ativos Imobiliários"). Adicionalmente, a Classe poderá deter bens imóveis em seu patrimônio em decorrência, exclusivamente, da excussão de garantias prestadas no âmbito de ativos detidos pela Classe.

Comentários do Gestor

Durante os meses de setembro e outubro, o panorama político no Brasil foi marcado por uma disputa eleitoral acirrada, similar à de 2022, que resultou na reeleição do atual presidente.

Os próximos pregões contarão com alta volatilidade em todas as classes de ativos até que a agenda política para os próximos quatro anos fique mais clara. Para 2027, além da depreciação do real frente ao dólar, permanecem no radar riscos como mudanças na jornada de trabalho, os efeitos do El Ninõ e a condução da política fiscal. Os próximos meses e as sinalizações do novo governo serão decisivos para a trajetória dos juros e da inflação, diante da persistência de fatores que podem pressionar os índices de preços.

No cenário externo, as tensões geopolíticas seguem elevadas, mantendo os bancos centrais dos países desenvolvidos com um viés de alta de juros.

Ao longo do mês, realizamos um *haircut* de 10% na marcação do CRI Doppio, em função da revisão do orçamento remanescente da obra e do consequente aumento do risco da operação. Paralelamente, a reestruturação deste CRI está em andamento, prevendo a constituição de garantias adicionais e a retomada da obra. Se concluída com êxito, voltaremos a contar com cobertura de garantias superior ao saldo devedor, permitindo uma remarcação positiva do ativo. Em caso de insucesso nas negociações, estamos preparados para adotar as medidas necessárias para a preservação do crédito, incluindo a execução das garantias e a continuidade da obra sob nossa coordenação técnica e jurídica.

Ao longo do mês de setembro não ocorreram novas alocações de CRI no Fundo.

A rentabilidade acumulada do Fundo até o momento atingiu taxa média da carteira de CDI + 4,9%, patamar que supera em 19 pontos-base as premissas apresentadas no estudo de viabilidade do *roadshow*.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADO

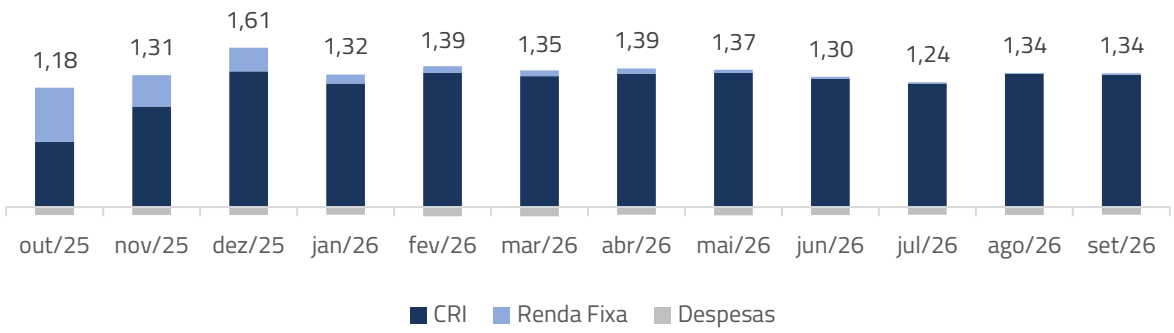
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de setembro de 2026 foi de R$ 1,25 por cota.

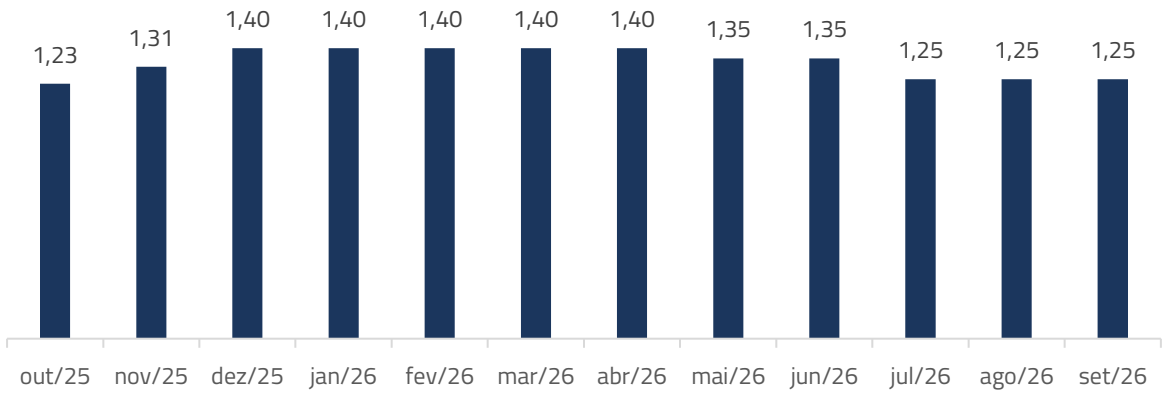
Fluxo Financeiro	jul/26	ago/26	set/26	2026
Receitas	**1.683.302**	**1.810.934**	**1.807.781**	**16.320.526**
Receitas CRI	1.667.531	1.799.084	1.783.958	15.839.672
Receitas Renda Fixa	15.771	11.850	23.823	480.854
Despesas	**-104.806**	**-105.481**	**-104.047**	**-996.701**
Resultado	**1.578.497**	**1.705.453**	**1.703.735**	**15.323.825**
Rendimento Distribuído	**1.591.363**	**1.591.363**	**1.591.363**	**15.340.735**
Distribuição média por cota	**1,250**	**1,250**	**1,250**	**12,050**
Dividend Yield a.a Patrimonial[1]	*15,2%*	*15,1%*	*15,3%*	*16,2%*
Resultado Acumulado	**23.916**	**138.007**	**250.379**	**250.379**

[1]*Dividend yield* calculado com o preço da cota patrimonial no último dia útil.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R$)

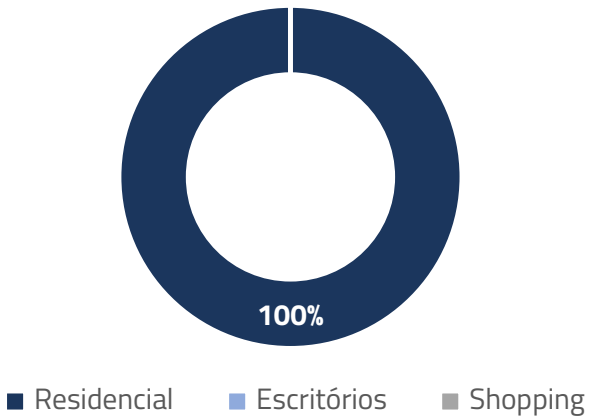


HISTÓRICO DE DIVIDENDOS (R$)

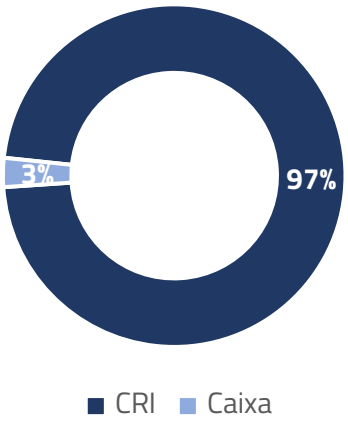


PORTFÓLIO

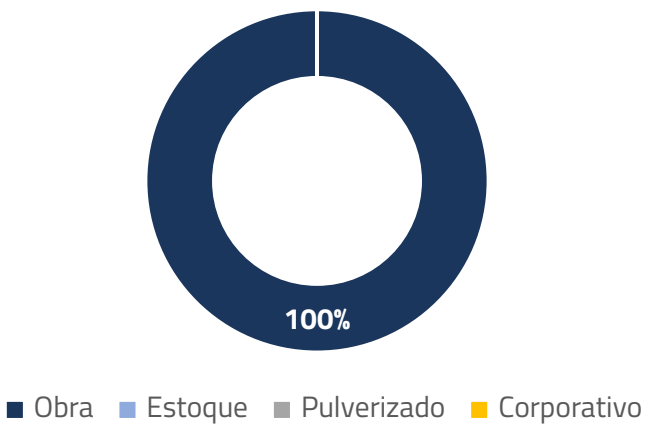
Classe de Ativos - % Ativos



Segmento - % da carteira



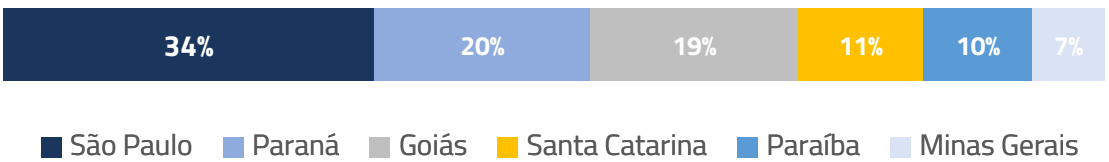
Tipo de Risco - % da carteira



Spread Médio* - % da carteira



Localização - % da carteira de CRIs

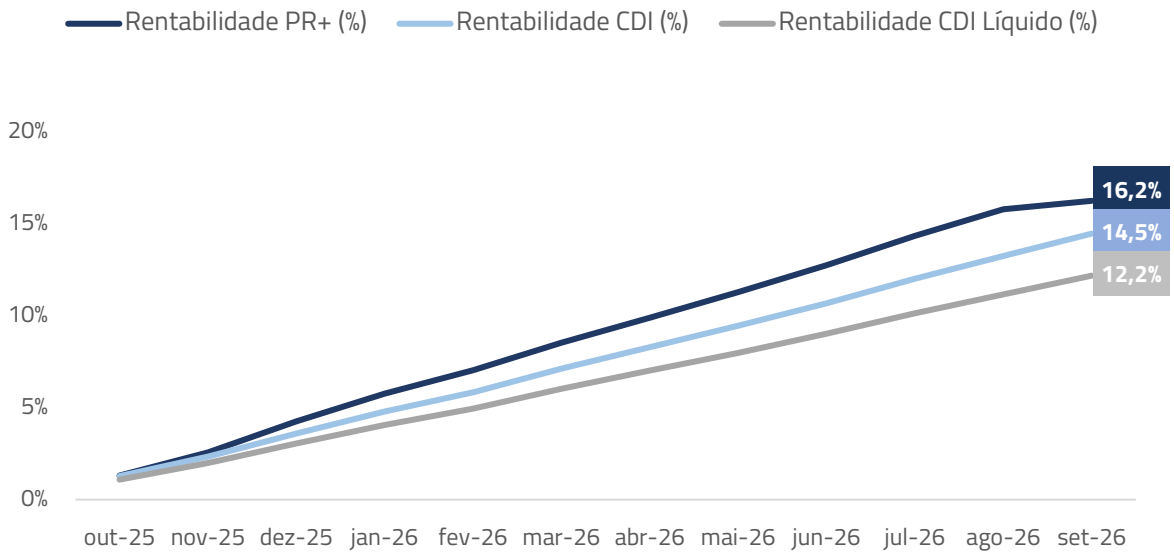


PORTFÓLIO

RENTABILIDADE DO FUNDO

O gráfico a seguir tem como objetivo a comparação da rentabilidade do Fundo Renda+, 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 Renda+ foi calculada considerando a variação patrimonial do Fundo, as distribuições de dividendos e o reinvestimento dos dividendos a CDI líquido.



CARTEIRA DE CRIs

CRI	Cód. Ativo	Segmento	Emissor	Estado	Montante (R$)	% PL	Indexador	Taxa *Spread*	*Duration* (anos)
CRI Blend	25L3394161	Residencial	Canal	Paraná	12.055.959	9,7%	CDI	4,0%	1,9
CRI Nordeste Yakã	25G5680732	Residencial	Virgo	Paraíba	12.043.291	9,6%	CDI	5,5%	2,2
CRI Inside	25J4303842	Residencial	Canal	Paraná	12.042.156	9,6%	CDI	5,0%	2,4
CRI Zarin	24I1980366	Residencial	Opea	São Paulo	12.006.128	9,6%	CDI	5,5%	1,7
CRI Varandas Park	24F2010431	Residencial	Habitasec	Goiás	11.985.645	9,6%	CDI	5,0%	0,8
CRI Doppio	25B2866664	Residencial	Leverage	São Paulo	11.418.618	9,1%	CDI	6,3%	0,8
CRI Tríplice	25G2885888	Residencial	Habitasec	Goiás	10.998.792	8,8%	CDI	4,9%	1,5
CRI Caprem	25D4148876	Residencial	Opea	São Paulo	8.069.888	6,5%	CDI	5,0%	2,1
CRI Native	25K2729143	Residencial	Opea	Minas Gerais	8.026.580	6,4%	CDI	4,0%	2,2
CRI BLVD. Alti	25E4068927	Residencial	Opea	São Paulo	7.590.091	6,1%	CDI	4,0%	2,4
CRI Liberato	24D3725570	Residencial	Virgo	Santa Catarina	7.019.134	5,6%	CDI	4,5%	1,5
CRI Gran Torino	24E2256413	Residencial	Virgo	Santa Catarina	6.952.478	5,6%	CDI	5,0%	1,6
CRI Sky	25K2714334	Residencial	Opea	São Paulo	2.006.645	1,6%	CDI	4,0%	1,9
					R$ 122.215.404	**98%**			**1,73**

PORTFÓLIO

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
9,6%	Habitasec	24F2010431	20/06/2024	22/07/2027	CDI	5,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Doppio



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 Doppio, da incorporadora BCanton. 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 alienação fiduciária superveniente das cotas e dos recebíveis de outro empreendimento da incorporadora. A BCanton possui 6 anos de experiência com R$ 300 milhões de VGV lançado e R$ 37 milhões entregues. A companhia possui foco no alto padrão, sendo todos seus lançamentos concentrados no melhor bairro de Santo André.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
9,1%	Leverage	25B2866664	21/02/2025	20/08/2027	CDI	6,3% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Caprem



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 San Pietro, localizado em Campinas, da incorporadora Caprem. 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 um fundo de reserva de 2 PMTs. A Caprem possui 20 anos de experiência com mais de 1 milhão de m² construídos e 6.000 unidades habitacionais entregues.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
6,5%	Opea	25D4148876	30/04/2025	20/04/2029	CDI	5,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Tríplice



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Tríplice Engenharia Construtora e Incorporadora LTDA. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras dos empreendimentos residenciais Ecohouse Atlântico e Casa Golf, em Goiânia. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária dos imóveis, alienação fiduciária da participação societária nas SPEs, cessão fiduciária dos direitos creditórios, aval dos sócios e fundos (reserva, despesas e obras). A Tríplice Engenharia é uma incorporadora com atuação focada em Goiânia. Ao longo da sua trajetória, a companhia já entregou 7 empreendimentos.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
8,8%	Habitasec	25G2885888	10/07/2025	10/07/2028	CDI	4,9% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Gran Torino



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Mabrem Gran Torino SPE LTDA. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento residencial Gran Torino, em Santa Catarina. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária dos imóveis, alienação fiduciária da participação societária nas SPEs, cessão fiduciária dos direitos creditórios, aval dos sócios e fundos (reserva, despesas e obras). A Mabrem faz parte de um 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
5,6%	Virgo	24E2256413	29/05/2025	26/07/2028	CDI	5,0% 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 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
9,6%	Opea	24I1980366	22/10/2024	20/10/2028	CDI	5,5% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Nordeste Yakã



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 Yakã Residence Resort, da Nordeste Incorporações. O CRI conta com alienação fiduciária de unidades do empreendimento, alienação fiduciária da participação na respectiva SPE, cessão fiduciária de direitos creditórios e aval dos sócios. A Nordeste Incorporações começou suas atividades em 2011 como uma empresa de construção, e em 2019, passou a atuar com incorporação.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
9,6%	Virgo	25G5680732	25/07/2025	24/07/2029	CDI	5,5% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI BLVD. Alti



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de NCs emitidas pela BLVD Alti SPE, subsidiária da Arqos. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento residencial BLVD Alti. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária da participação societária na SPE, cessão fiduciária dos recebíveis, aval dos sócios e fundos. A Arqos está desenvolvendo o DISTRITQ, um novo bairro em Alphaville SP com 600 mil m² de área proprietária que contará com 20 projetos residenciais.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
6,1%	Opea	25E4068927	25/05/2025	25/09/2029	CDI	4,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Inside



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de NCs emitidas pela Incorporadora Inside SPE, subsidiária da Wust, Casarotto & Cia. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento residencial Inside. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária da participação societária na SPE, cessão fiduciária dos recebíveis, aval dos sócios e fundos. A Wust Casarotto foi fundada em 2021 já tendo entregue mais de 300 mil m² no Oeste do Paraná.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
9,6%	Canal	25J4303842	22/10/2025	23/10/2029	CDI	5,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Liberato



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das NCs emitidas pela Mabrem Liberato SPE, 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 recebíveis, aval dos sócios e fundos. A Mabrem faz parte de um 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
5,6%	Virgo	24D3725570	26/04/2024	26/06/2028	CDI	4,5% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

PORTFÓLIO

CRI Blend



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Incorporadora Blend SPE. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento residencial Blend Home Club, em Cascavel. 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).

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
9,7%	Canal	25L3394161	16/12/2025	21/12/2028	CDI	4,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Native



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 Native Residencial Parque, da Pollo Engenharia. O CRI conta com alienação fiduciária de unidades do empreendimento, alienação fiduciária da participação na respectiva SPE, cessão fiduciária de direitos creditórios e aval dos sócios. A Pollo Engenharia começou suas atividades em 2001 e em 2014 se consolidou como uma das maiores construtoras e incorporadoras do sul de Minas, tendo entregue mais de 1.000 unidades e sido considerada pela Intec como uma das 100 Maiores Construtoras do Brasil.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
6,4%	Opea	25K2729143	13/11/2025	23/05/2029	CDI	4,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Sky



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 Skyvision 9 de Julho, da Pollo Engenharia. O CRI conta com alienação fiduciária de unidades do empreendimento, alienação fiduciária da participação na respectiva SPE, cessão fiduciária de direitos creditórios e aval dos sócios. A Pollo Engenharia começou suas atividades em 2001 e em 2014 se consolidou como uma das maiores construtoras e incorporadoras do sul de Minas, tendo entregue mais de 1.000 unidades e sido considerada pela Intec como uma das 100 Maiores Construtoras do Brasil.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
1,6%	Opea	25K2714334	13/11/2025	22/12/2028	CDI	4,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CONTATO

A SPX é uma gestora de investimentos fundada em 2010 por profissionais com extensa experiência e sucesso em gestão de recursos. Atualmente, a SPX detém uma presença global nos principais mercados financeiros do mundo. O grupo possui cerca de R$ 40 bilhões sob gestão, distribuídos entre as cinco verticais de investimentos: Multimercados, Ações, Crédito, *Real Estate e Private Equity*

A SPX Real Estate teve sua origem em 2021 a partir da união entre a expertise macroeconômica da SPX e a experiência imobiliária de sócios que trabalham juntos há mais de 13 anos nesse segmento. Nosso time é experiente e multidisciplinar e já investiu mais de R$ 30 bilhões em dezenas de transações imobiliárias no mercado brasileiro. Décadas de vivência de mercado construíram relações duradouras com diferentes stakeholders e uma atuação diversa em todos os tipos de ativos imobiliários, tanto de equity (corporativo, shoppings e logístico), quanto de dívida.

ri.real.estate@spxcapital.com

Regulamento

Linked.In

Site do Fundo

Mailing

Instagram

A SPX Real Estate 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 Real Estate 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 Real Estate, 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. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço, acesse a plataforma de transparência de taxas no endereço https://data.anbima.com.br/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

Moody's Local MQ1.br Avaliação referente a SPX Capital.

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos