

RELATÓRIO GERENCIAL

FII SPX RENDA IMOBILIÁRIA II

Setembro de 2026



RESUMO

Gestor
SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

Administrador
BTG Pactual S.A. DTVM

Data de Início
29.04.2026

Taxa de Administração
0,90% a.a.

Taxa de Performance
20% do que exceder o Benchmark:
(i)1°–2° ano: LTNs 2028, média dos 30 DU pré-integralização;
(ii) 3°–4° ano: LTNs 2030, média dos 30 DU antes do período;
(iii) Demais anos: LTNs 2032, média dos 30 DU antes do período.

Informações Gerais
CNPJ: 65.920.467/0001-03
Público-Alvo: Investidores Qualificados
Quantidade de Cotistas: 4.351

Cota e Patrimônio Líquido (30/09)
Patrimônio Líquido: R$ 273.961.730
Cota Patrimonial: R$ 100,83

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

Objetivo
A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de sua emissão ("Cotas"), buscando observar uma rentabilidade alvo projetada detalhada no Prospecto da oferta pública da primeira emissão de 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").

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.

Diante do cenário incerto, desaceleramos o ritmo de alocação do Fundo em relação ao Estudo de Viabilidade. Em setembro, foram alocados R$ 4,5 milhões no CRI Blend, operação lastreada na obra de um empreendimento residencial vertical em Cascavel, Paraná. A operação foi estruturada a uma taxa de CDI + 4,0%.

No fechamento de setembro, a alocação do Fundo atingiu aproximadamente 30% do Patrimônio Líquido. Além disso, outros sete ativos estão em fase de estruturação, com liquidação prevista para novembro e dezembro.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADO

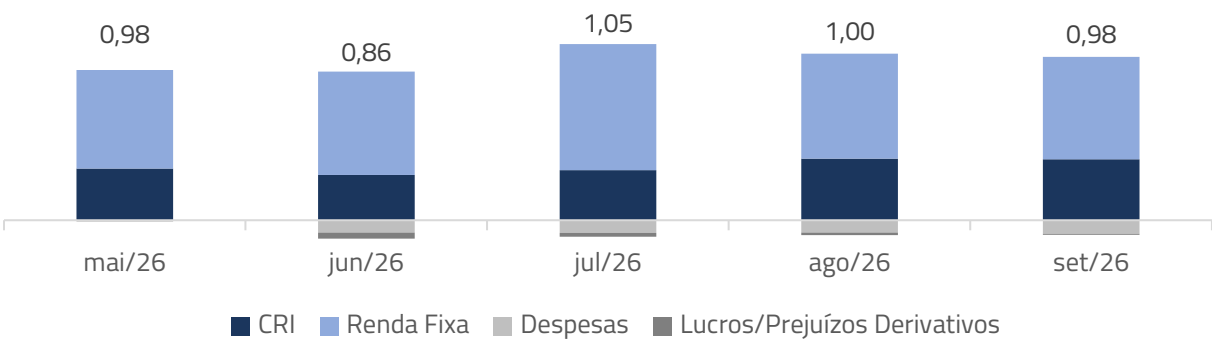
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de setembro de 2026 foi de R$ 1,01 por cota.

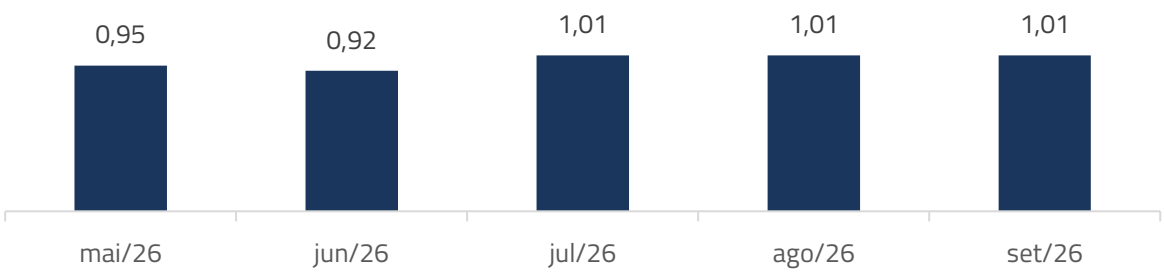
Fluxo Financeiro	jul/26	ago/26	set/26	2026
Receitas	**3.152.194**	**2.980.694**	**2.922.776**	**14.519.380**
Receitas CRI	894.737	1.100.748	1.092.365	4.826.518
Receitas Renda Fixa	2.257.457	1.879.946	1.830.411	9.692.862
Despesas	**-224.428**	**-220.276**	**-241.357**	**-935.315**
Lucros/Prejuízos Derivativos	**-72.259**	**-45.234**	**-21.168**	**-247.027**
Resultado	**2.855.507**	**2.715.184**	**2.660.251**	**13.337.038**
Rendimento Distribuído	**2.744.126**	**2.744.126**	**2.744.126**	**13.313.084**
Distribuição média por cota	**1,010**	**1,010**	**1,010**	**4,900**
Dividend Yield a.a Patrimonial[1]	*12,1%*	*12,1%*	*12,0%*	*11,6%*
Resultado Acumulado	**136.769**	**107.828**	**23.953**	**23.953**

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

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R$)

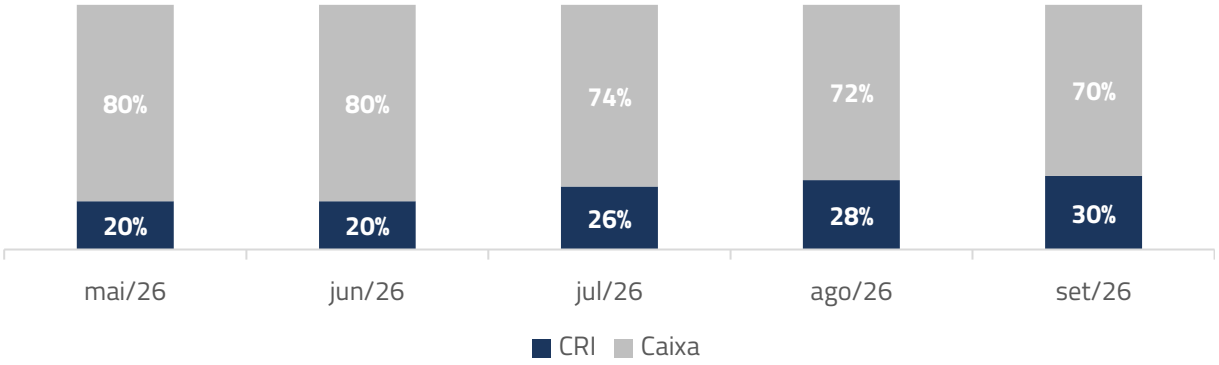


HISTÓRICO DE DIVIDENDOS (R$)

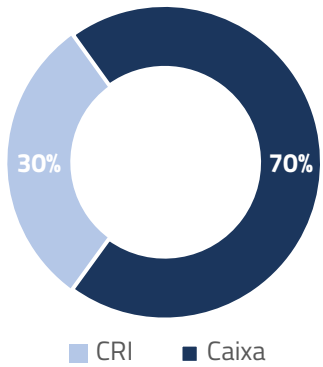


PORTFÓLIO

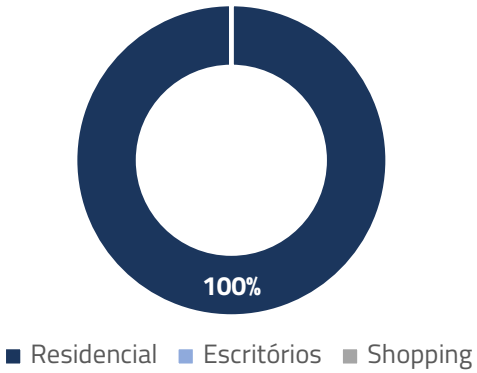
ATIVOS ALVO - % ATIVOS



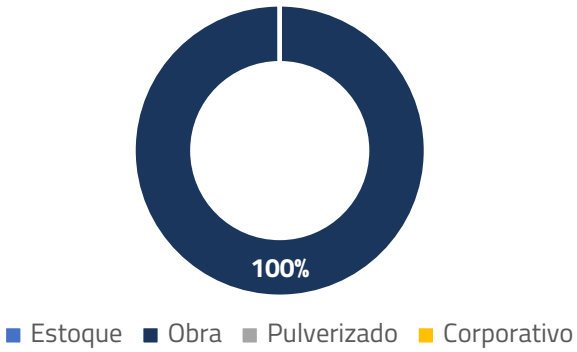
Classe de Ativos - % Ativos



Segmento - % da carteira



Tipo de Risco - % da carteira



Spread Médio* - % da carteira



Localização - % da carteira de CRIs



Comprometido*



*Considerando apenas os CRIs já estruturados.

PORTFÓLIO

CARTEIRA DE CRIs

CRI	Código	Segmento	Emissor	Estado	Montante (R$)	% PL	Indexador	Taxa *Spread*	Duration (anos)
CRI Native	25K2729905	Residencial	Opea	Minas Gerais	15.049.837	5,5%	CDI	4,8%	2,2
CRI Sky	25K2710710	Residencial	Opea	São Paulo	14.980.904	5,5%	CDI	4,3%	1,9
CRI Zarin	24I1980366	Residencial	Opea	São Paulo	14.574.133	5,3%	CDI	5,5%	1,7
CRI Inside	25J4303842	Residencial	Canal	Paraná	7.999.002	2,9%	CDI	5,0%	2,4
CRI Apinajés	25K2509302	Residencial	Opea	São Paulo	7.996.092	2,9%	CDI	5,0%	1,9
CRI Vilaurbe	26G3341515	Residencial	Canal	São Paulo	7.032.726	2,6%	CDI	4,0%	2,2
CRI Varandas Park	24F2010440	Residencial	Habitasec	Goiás	5.017.565	1,8%	CDI	5,0%	0,8
CRI Blend	25L3394161	Residencial	Canal	Paraná	4.520.985	1,7%	CDI	4,0%	1,9
CRI Yvy	24E2495083	Residencial	Leverage	Tocantins	1.786.716	0,7%	CDI	2,0%	1,3
					R$ 78.957.959	**29%**			**1,93**

PORTFÓLIO

CRI Bioma Apinajés



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 Casa Vertical Apinajés, localizado em São Paulo, da incorporadora Bioma. 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. A Bioma possui R$ 70 milhões de VGV entregue e 230 unidades lançadas com sócios com aproximadamente 15 anos de experiência em construção civil.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
2,9%	Opea	25K2509302	04/03/2026	20/12/2028	CDI	5,0% 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
5,5%	Opea	25K2729905	13/11/2025	23/05/2029	CDI	4,8% 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
5,5%	Opea	25K2710710	13/11/2025	20/12/2028	CDI	4,3% 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 & Cia 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
2,9%	Canal	25J4303842	22/10/2025	23/10/2029	CDI	5,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

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
5,3%	Opea	24I1980366	22/10/2024	20/10/2028	CDI	5,5% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

PORTFÓLIO

CRI VilaUrbe



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 Lago Azul, em Rio Claro, São Paulo. A operação possui como garantia a Alienação Fiduciária da matrícula, Alienação Fiduciária das cotas, Cessão fiduciária dos recebíveis e Aval. A VilaUrbe possui histórico de mais de 10 anos no setor imobiliário, com presença em cidades no interior do Estado de São Paulo. Ao longo de sua história entregou 6 empreendimentos, possui 5 canteiros ativos e 3 lançamentos contratados, resultando em um VGV de R$ 1 bilhão.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
2,6%	Canal	26G3341515	13/07/2026	22/06/2029	CDI	4,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Yvy



O CRI tem como lastro a emissão de Cédulas de Crédito Bancário. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer na construção do empreendimento Yvy Home, em Palmas, Tocantins. A operação possui como garantia a Alienação Fiduciária da matrícula, Alienação Fiduciária das cotas, Cessão fiduciária dos recebíveis e Aval. A TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário fundada em 2013, o TGRE é um fundo imobiliário híbrido cujo portfólio é composto por ativos de crédito (CRIs) e participações societárias (equity) em ativos.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
0,7%	Leverage	24E2495083	27/05/2024	22/01/2028	CDI	2,0% a.a.	Mensal	Bullet	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
1,8%	Habitasec	24F2010440	20/06/2024	22/07/2027	CDI	5,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

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
1,7%	Canal	25L3394161	16/12/2025	21/12/2028	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