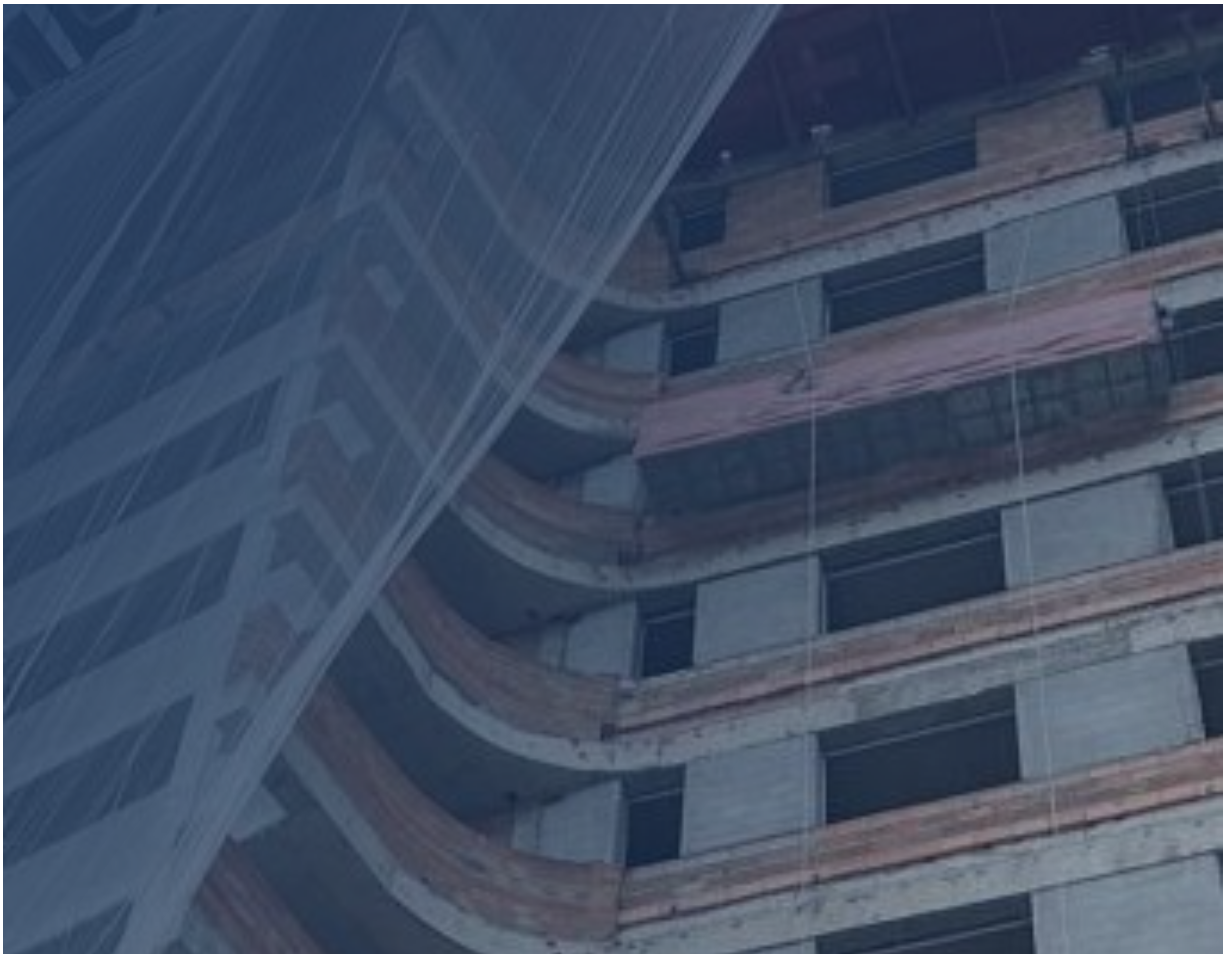




RELATÓRIO GERENCIAL

SPX Real Estate FII Portfolio Renda I
Setembro de 2025



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: 2.685

Cota e Patrimônio Líquido (30/09)

Patrimônio Líquido: R\$ 126.463.622

Cota Patrimonial: R\$ 99,34

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

No Brasil, os dados mais recentes do mercado apontam para uma desaceleração da atividade. O saldo de emprego formal do CAGED desacelerou, e a taxa de desemprego apurada pela PNAD foi na mesma direção. O cenário de desaceleração vem se consolidando.

No cenário externo, os efeitos das tarifas na inflação começaram a aparecer, com a inflação de bens se acelerando nos últimos meses. Espera-se que o repasse continue ocorrendo ao longo dos próximos meses. O Congresso aprovou uma expansão fiscal equivalente a 1% do PIB em 2026, concentrada em cortes de impostos para empresas e famílias. Esse impulso fiscal deve começar a surtir efeito no quarto trimestre de 2025. Os efeitos das tarifas já se refletem no mercado de trabalho, com um pequeno aumento no desemprego e uma desaceleração relevante na criação de vagas. Diante desse cenário, o Fed iniciou um moderado ciclo de corte de juros em setembro.

O Fundo encerrou o mês com 57% do capital comprometido em operações com taxa média de CDI + 5,5%, o que representa um *spread* de 70 pontos-base acima do apresentado no estudo de viabilidade do *roadshow*. Esse resultado reflete nossa capacidade de originar operações com bom equilíbrio entre risco e retorno, mesmo em um ambiente desafiador.

Nosso *pipeline* continua ativo e qualificado: no mês de outubro, estamos em fase de diligência de 30% do PL do Fundo. Considerando essas operações em estruturação e o capital comprometido, a taxa média esperada da carteira deve convergir para CDI + 5,1%, o que representa um *spread* de 30 pontos-base sobre o estudo de viabilidade do Fundo — reforçando a atratividade do portfólio em construção.

Duas operações que estavam em fase de estruturação apresentaram um leve atraso em relação ao cronograma inicialmente previsto, por motivos pontuais e controlados. Uma delas foi postergada em função do atraso na captação de recursos por parte do investidor âncora, enquanto a outra teve seu cronograma ajustado devido à substituição dos agentes de medição e monitoramento por empresas com as quais temos maior alinhamento e confiança. Apesar do impacto de curto prazo, essas decisões reforçam nosso compromisso com a qualidade e a governança das operações, preservando o padrão de diligência que orienta a gestão do Fundo.

Eventos Subsequentes

Na primeira semana de outubro, o Fundo concluiu a integralização de duas novas *tranches* em CRIs já investidos: R\$ 6 milhões no CRI Zarin e R\$ 4 milhões no CRI Caprem. As operações estavam inicialmente programadas para ocorrer em setembro, mas foram postergadas em função de trâmites burocráticos. Essas integralizações ocorreram em linha com o avanço físico das obras, reforçando o acompanhamento próximo dos projetos e a execução disciplinada do cronograma de alocação do Fundo.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADO

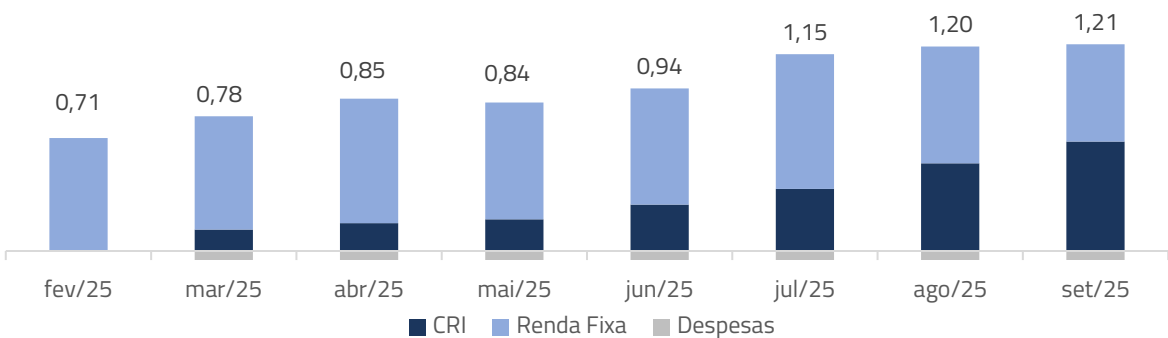
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de setembro de 2025 foi de R\$ 1,21 por cota.

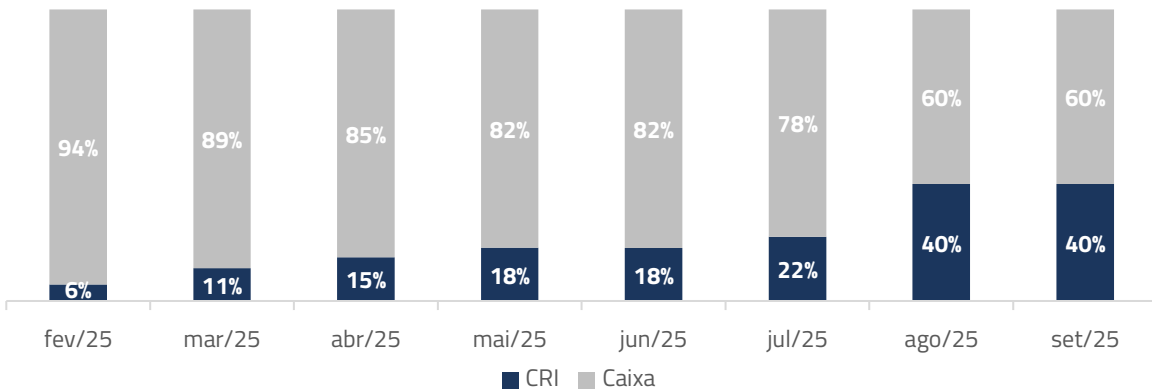
Fluxo Financeiro (R\$)	jul/25	ago/25	set/25	2025
Rendimentos	1.568.685	1.629.735	1.646.489	10.509.979
CRI	493.797	699.581	872.551	3.077.768
Renda Fixa	1.074.887	930.154	773.938	7.432.211
Despesas	-106.043	-106.651	-105.809	-761.056
Resultado	1.462.642	1.523.084	1.540.680	9.748.923
Rendimento Distribuído	1.464.054	1.565.901	1.540.439	9.688.215
Distribuição por cota	1,150	1,230	1,210	7,610
<i>Dividend Yield (a.a)¹</i>	<i>14,8%</i>	<i>15,9%</i>	<i>15,6%</i>	<i>11,6%</i>
Resultado Acumulado	103.283	60.467	60.708	60.708

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

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)

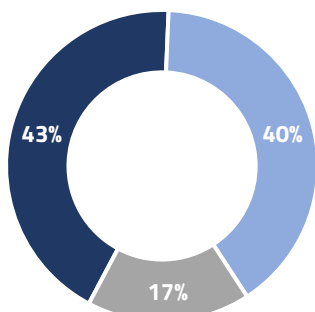


ATIVOS ALVO - % ATIVOS



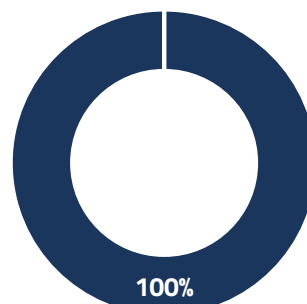
PORTFÓLIO

Classe de Ativos - % Ativos



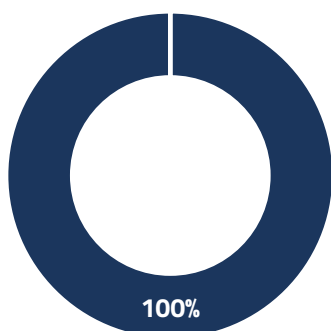
■ CRI ■ Caixa ■ LCI

Segmento - % da carteira



■ Residencial ■ Escritórios ■ Shopping

Tipo de Risco - % da carteira



■ Estoque ■ Obra
■ Pulverizado ■ Corporativo

Spread Médio* - % da carteira

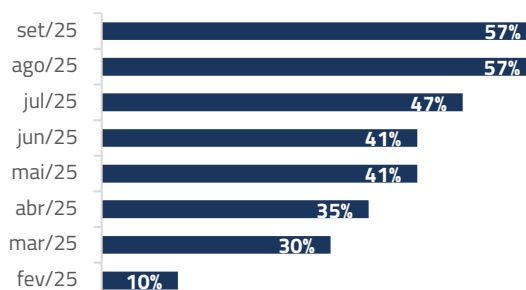


Localização - % da carteira de CRIs



■ São Paulo ■ Goiás ■ Paraíba

Capital Comprometido



CARTEIRA DE CRIs

CRI	Código	Segmento	Securitizadora	Estado	Montante (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Duration (anos)	Estratégia
CRI Nordeste Yakã	25G5680732	Residencial	Virgo	Paraíba	12.036.710	9,5%	CDI	5,5%	2,8	Renda
CRI Varandas Park	24F2009551	Residencial	Habitasec	Goiás	11.975.807	9,4%	CDI	5,0%	1,5	Renda
CRI Doppio	25B2866664	Residencial	Leverage	São Paulo	11.867.999	9,4%	CDI	6,3%	1,6	Renda
CRI Zarin	24I1980366	Residencial	True	São Paulo	6.024.550	4,8%	CDI	5,5%	2,4	Renda
CRI Caprem	25D4148876	Residencial	Opea	São Paulo	4.821.497	3,8%	CDI	5,0%	2,7	Renda
CRI Tríplice	25G2885888	Residencial	Habitasec	Goiás	3.920.912	3,1%	CDI	4,9%	2,2	Renda
					R\$50.647.475	40,0%			2,1	

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DAS OPERAÇÕES

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
9,4%	Habitasec	25A2896965	20/01/2025	13/01/2035	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\$300M de VGV lançado e R\$37M 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
9,4%	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 MM de m² construídos e 6.000 unidades habitacionais entregues.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
3,8%	Opea	25D4148876	30/04/2025	20/04/2029	CDI	5,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Triplíce



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Tríplíce 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 Tríplíce 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
3,1%	Habitasec	25G2900015 25G2885888	11/07/2025	11/07/2028	CDI	4,9% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DAS OPERAÇÕES

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
4,8%	True	2411980366	07/10/2024	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
9,5%	Virgo	25G5680732	25/07/2025	24/07/2029	CDI	5,5% 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\$ 60 bilhões sob gestão, distribuídos entre as seis 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.



Signatory of:



Principles for
Responsible
Investment

