SPX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda I

CNPJ (58.290.688/0001-71)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Internal Use Only

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
SPX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA I
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SPX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda I ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 05 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SPX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda I em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 05 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimento em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R$ 113.998 mil que representavam 91,73% do seu patrimônio líquido. Consideramos o investimento em certificados de recebíveis imobiliários como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pelo fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, o envolvimento de especialistas em avaliação para a análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos selecionados em base amostral através de dados do mercado e a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações e juros ocorridas durante o período auditado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa n° 5.2 (a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Shape the future
with confidence

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Shape the future
with confidence

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

SPX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda I
CNPJ (58.290.688/0001-71)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de Reais

Ativo	**Nota**	**31/12/2025**	**% do PL**
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	3.953	3,18%
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	**5.2**	113.998	91,73%
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	**5.2**	8.405	6,76%
Total do ativo		**126.356**	**101,67%**

Passivo		**31/12/2025**	**% do PL**
Circulante			
Rendimentos a distribuir	**7**	1.945	1,57%
Provisões e contas a pagar		135	0,11%
Total do passivo		**2.080**	**1,67%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	127.309	102,44%
Gastos com colocação de cotas	**8.4**	(3.329)	-2,68%
Lucros acumulados		296	0,24%
Total do patrimônio líquido		**124.276**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**126.356**	**101,67%**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Internal Use Only

SPX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda I
CNPJ (58.290.688/0001-71)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado no período de 05 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	05/02/2025 a 31/12/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	**5.2**	7.575
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	**5.2**	(66)
Receita de letras de créditos imobiliários (LCIs)	**5.2**	2.947
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**10.456**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	7.425
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.507)
		5.918
Despesas operacionais		
Taxa de administração e gestão	**6 e 10**	(1.089)
Outras despesas operacionais	**10**	(123)
		(1.212)
Lucro líquido do período		**15.162**
Quantidade de cotas integralizadas	**8.1**	**1.273.090**
Lucro líquido / Prejuízo por cota integralizada - R$		**11,91**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**97,62**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Internal Use Only

SPX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda I
CNPJ (58.290.688/0001-71)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido no período de 05 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 05 de fevereiro de 2025	**8.2**	127.309	-	-	127.309
Gastos com colocação de cotas	**8.4**	-	(3.329)	-	(3.329)
Lucro líquido do período	**9**	-	-	15.162	15.162
Rendimentos declarados	**7**	-	-	(14.866)	(14.866)
Em 31 de dezembro de 2025		**127.309**	**(3.329)**	**296**	**124.276**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Internal Use Only

SPX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda I

CNPJ (58.290.688/0001-71)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) no período de 05 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais

	Nota	05/02/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	**5,1**	7.425
Pagamento de taxa de administração e gestão		(989)
Pagamento (compensação) de IR		(1.507)
Outros recebimentos operacionais		(88)
Caixa líquido das atividades operacionais		**4.841**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2**	(113.930)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2**	291
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2**	7.150
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	**5.2**	(30.004)
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	**5.2**	24.546
Caixa líquido das atividades de investimento		**(111.947)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	**8.2**	127.309
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	**8.4**	(3.329)
Rendimentos distribuídos	**7**	(12.921)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**111.059**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**3.953**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**5.1**	**3.953**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Internal Use Only

SPX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda I

CNPJ (58.290.688/0001-71)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 05 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O SPX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda I ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do SPX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda I ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 02 de dezembro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 05 de fevereiro de 2025, com prazo de duração determinado, encerrando-se em 6 anos contados da data de 1ª integralização de cotas do Fundo, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de sua emissão ("Cotas"), conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação nos seguintes ativos, nos termos do Capítulo 3 abaixo: (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. As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item "i" acima; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários ("Ativos de Liquidez"). O objetivo da Classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliário

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.3 Letras de Crédito Imobiliário

As Letras de Crédito Imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo das Letras de crédito imobiliário é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Internal Use Only

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.,

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Internal Use Only

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  • Mínimo de 100 cotistas;
  • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
• Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
• Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
• Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
• Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
• Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
• Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
• Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
• Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025
(a) SPX Cash Tesouro Selic Simples INSTIT FICFIRF RESP	3.180
(b) BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	773
	3.953

(a) Estão compostos por cotas do SPX Cash Tesouro Selic Simples INSTIT FICFIRF RESP, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é proporcionar rentabilidade próxima à variação da Taxa Selic (meta do Banco Central) ou da taxa DI, investindo majoritariamente em títulos públicos federais (Tesouro Selic), com custo baixo (frequentemente taxa zero de administração/performance).

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

No período findo em 31 de dezembro de 2025, a receita de cotas de fundo de renda fixa foi de R$ 7.425.

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2025
(a) Certificados de recebíveis imobiliários	113.998
(b) Letras de Crédito Imobiliárias	8.405
	122.403

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Internal Use Only

SPX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda I

CNPJ (58.290.688/0001-71)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 05 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

								31/12/2025	
Emissor	Ativo	Lastro	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24F2009551	(2)	59 / 2	20/06/2024	22/07/2027	100,00% DI+5,00%	7.147	7.168	7.168
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D4148876	(3)	424 / 1	30/04/2025	20/04/2029	100,00% DI+5,00%	8.800	8.839	8.839
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2866664	(2)	31 / 1	21/02/2025	20/08/2027	100,00% DI+6,25%	11.931	11.868	11.868
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E4068927	(2)	411 / 1	25/05/2025	25/09/2029	100,00% DI+4,00%	2.509	2.514	2.514
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25G2900015	(2)	91 / 2	11/07/2025	11/07/2028	100,00% DI+4,86%	1.976	1.995	1.995
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24F2010431	(2)	59 / 3	20/06/2024	22/07/2027	100,00% DI+5,00%	4.800	4.814	4.808
RIZA SECURITIZADORA S.A.	25G5680732	(3)	270 / 1	25/07/2025	24/07/2029	100,00% DI+5,50%	12.000	12.037	12.037
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24I1980366	(3)	352 / 1	07/10/2024	20/10/2028	100,00% DI+5,50%	11.950	12.005	11.999
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25G2885888	(2)	91 / 1	10/07/2025	10/07/2028	100,00% DI+4,85%	4.707	4.756	4.756
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2714334	(3)	458 / 1	13/11/2025	22/12/2028	100,00% DI+4,00%	2.000	2.000	1.992
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4303842	(2)	156 / 1	22/10/2025	23/10/2029	100,00% DI+5,00%	12.000	12.045	12.045
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24D3725570	(2)	154 / 3	26/04/2024	26/06/2028	100,00% DI+4,50%	7.000	7.020	7.020
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2729143	(3)	549 / 1	13/11/2025	23/05/2029	100,00% DI+4,00%	8.000	8.000	7.977
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25L3394161	(2)	173 / 1	16/12/2025	21/12/2028	100,00% DI+4,00%	12.000	12.025	12.026
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24E2256413	(2)	153 / 3	29/05/2025	26/07/2028	100,00% DI+5,00%	6.933	6.954	6.954
								114.040	**113.998**

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2025
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24F2009551	Realiza Empreendimento Goiania I SPE LTDA	(a); (b); (d); (h); (i); (k); (l);	7.168
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D4148876	CPR7 Campinas Empreendimento Imobiliário SPE LTDA.	(a); (b); (d); (g); (h); (k); (l); (m); (n)	8.839
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2866664	SPE BCANTON DOPPIO FIGUEIRAS 433 LTDA	(a); (b); (c); (d); (g); (h); (i); (k); (l)	11.868
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E4068927	BLVD ALTI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	(a); (b); (d); (g); (h); (k)	2.514
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25G2900015	Tríplice Engenharia Construtora e Incorporadora Ltda.	(a); (b); (d); (g); (h); (k); (l)	1.995
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24F2010431	Realiza Empreendimento Goiania I SPE LTDA	(a); (b); (d); (h); (i); (k); (l);	4.808
RIZA SECURITIZADORA S.A.	25G5680732	CONSTRUTORA DO NORDESTE SPE	(a); (b); (d); (g); (h); (k); (l)	12.037
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24I1980366	Colinas Park Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	(a); (b); (c); (d); (h); (i); (k); (l)	11.999
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25G2885888	Tríplice Engenharia Construtora e Incorporadora Ltda.	(a); (b); (d); (g); (h); (k); (l)	4.756
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2714334	Pollo Engenharia Sky Vision Evolution Jundiai Empreendimento Imobiliario SPE LTDA	(a); (b); (d); (g); (h); (k); (l); (n)	1.992
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4303842	Incorporadora Inside SPE Ltda	(a); (b); (d); (g); (h); (k); (l)	12.045
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24D3725570	Mabrem Liberato Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	(a); (b); (d); (g); (h); (k); (l)	7.020
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2729143	Pollo Engenharia Residencial Poços de Caldas Empreendimenyo Imobiliário SPE LTDA;	(a); (b); (d); (g); (h); (k); (l); (n)	7.977
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25L3394161	INCORPORADORA BLEND SPE LTDA.	(a); (b); (d); (g); (h); (k)	12.026
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24E2256413	MABREM GRAN TORINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	(a); (b); (d); (g); (h); (k); (l)	6.954
				113.998

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br), True Securitizadora S.A. (www.truesecuritizadora.com.br), Riza Securitizadora S.A.(https://rizasec.com/), Opea Securitizadora S.A. (app.opeacapital.com), Leverage Companhia Securitizadora (https://www.leveragesec.com.br).

Legendas

Lastro	Regime de Garantias		
(1) - Créditos Imobiliários	(a) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditório	(f) - Penhor de Direitos Creditórios	(k) - Alienação de cotas
(2) - Notas Comerciais	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(g) - Aval	(l) - Fundo de Despesas
(3) - CCI	(c) - Regime Fiduciário	(h) - Fundo de Obras	(m) - Fundo de Juros
(4) - CCB	(d) - Fundo de reserva	(i) - Fiança	(n) - Seguros Garantias
(5) - Debêntures	(e) - Hipoteca	(j) - Penhor de cotas	

Movimentação do período

Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	7.575
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(66)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	113.930
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(291)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.150)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**113.998**

(b) Letras de Crédito Imobiliárias

Letra de crédito imobiliário é um instrumento financeiro de Renda Fixa emitida por instituições financeiras e que possui como lastro créditos imobiliários. Sua negociação é dada no mercado secundário e regulamentada pela Lei nª 10.931/2004 e a Circular do Banco Central n 3.614/12, pode ser remunerada por taxa pré ou pós fixada.

Composição da carteira

As aplicações em letras de crédito imobiliário estão compostas como a seguir:

						31/12/2025	
Emissor	Ativo	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	25B02278299	12/02/2025	12/02/2026	95,40% CDI	5	5.606	5.606
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	25B02377014	13/02/2025	13/02/2026	94,40% CDI	10	2.799	2.799
						8.405	**8.405**

Movimentação do período

Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	30.004
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(24.546)
Receita de letras de créditos imobiliários (LCIs)	2.947
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**8.405**

Internal Use Only

6. Encargos, taxa de administração e gestão e taxa de performance

	05/02/2025 a 31/12/2025
Taxa de administração e gestão	1.089
	1.089

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): equivalente a correspondente a (a) 0,90% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa o montante equivalente a 0,02% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa, observado o valor mínimo mensal de R$ 5 referente ao valor deste item (b). À Taxa poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,91% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos acima, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe, observado que, alternativamente, a Taxa de Performance poderá ser paga de forma parcelada ou abdicada, à exclusivo critério do Gestor. A Taxa de Performance será o equivalente a 20% do que exceder a cada semestre (incluindo o valor das Cotas e as distribuições realizadas) 100% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") no período. No período findo em 31 de dezembro de 2025, não houve apuração de taxa de performance.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso. A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada

7. Política de distribuição dos resultados

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas mensalmente, sempre no 10º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	05/02/2025 a 31/12/2025
Lucro líquido do período	15.162
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(425)
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)	66
Despesas operacionais não pagas	168
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**14.971**
Retenção de rendimentos - até 5%	(105)
Rendimentos declarados	**14.866**
Rendimentos (a distribuir)	(1.945)
Rendimentos líquidos pagos no período	**12.921**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**- 0,15**
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,30%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(105)

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025	
	R$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	127.309	1.273.090
	127.309	**1.273.090**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**100,00**

8.2 Emissão de novas cotas

Caso o Gestor, em alinhamento com o Administrador, entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, durante o Período de Investimento, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas pela Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 35.000. Caso as novas emissões propostas superem o montante acima, será necessária aprovação em assembleia especial de cotistas

A 1ª emissão da oferta pública de cotas da classe única do Fundo foi registrada na CVM em 23 de dezembro de 2024, com preço de emissão de R$ 100,00 por cota e montante inicial de até R$ 350.000, correspondente a até 3.500.000 de cotas, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160. Ao final da oferta, foi atingido o montante mínimo, tendo a quantidade inicialmente ofertada sido reduzida para 1.273.090 cotas, perfazendo o montante total de R$ 127.309 totalmente subscrito e integralizado, conforme comunicado por meio do Anúncio de Encerramento divulgado em 6 de fevereiro de 2025.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	05/02/2025 a 31/12/2025
Gastos com colocação de cotas	3.329
	3.329

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R$ 3.329 registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025
Lucro líquido do período	15.162
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	127.309
Gastos com colocação de cotas	(3.329)
	123.980
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**12,23%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

Internal Use Only

10. Encargos debitados ao Fundo

	05/02/2025 a 31/12/2025	
	Valores	**Percentual**
Taxa de administração e gestão	1.089	0,86%
Outras despesas operacionais	123	0,10%
	1.212	**0,96%**
Patrimônio líquido médio do período		**126.858**

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14 Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6, 10 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	3.953	-	-	3.953
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	113.998	-	113.998
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	-	8.405	-	8.405
Total do ativo	**3.953**	**122.403**	**-**	**126.356**

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2025, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 Em 29 de maio de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo considerando que em 20 de dezembro de 2024, foi realizada a 10ª Alteração do Contrato Social do Gestor, na qual foi deliberada a alteração da denominação social de "SPX SYN Gestão de Recursos Ltda." para "SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda." resolve: (i) Alterar a definição de "Gestor" no item 1.1 da Parte Geral do Regulamento do Fundo, de forma que passe a vigorar com a seguinte nova redação: "SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 21º Andar, CEP 04.538-132, Itaim Bibi, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.005, publicado no Diário Oficial em 27 de julho de 2022 ("GESTOR" ou "Prestador de Serviço Essencial" e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os "Prestadores de Serviços Essenciais")." (ii) Aprovar a alteração da denominação do Fundo para "SPX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda I", bem como alterar a denominação da Classe para "Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do SPX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda I", refletindo tal alteração no Regulamento do Fundo. e (iii) Aprovar a versão consolidada do Regulamento, considerando as deliberações acima, que passará a vigorar, inclusive, a partir desta data, com a redação constante no Anexo A ao presente instrumento.

16.4 Em decorrência do Comunicado ao Mercado publicado em 25 de agosto de 2025 pela Virgo Companhia de Securitização, a Administradora informa que vem acompanhando de forma diligente os ativos emitidos pela referida companhia, reforçando seu compromisso com a transparência, a governança e o monitoramento contínuo dos ativos. Desde o surgimento dos questionamentos acerca da atuação da Virgo, foram adotadas medidas adicionais de supervisão sobre os CRIs em carteira, com foco na preservação dos interesses dos cotistas e na estrita observância às normas regulatórias aplicáveis. Cumpre destacar que o Fundo em questão não possui ativos diretamente envolvidos nas operações mencionadas nas notícias recentes. As CRIs atualmente mantidos em carteira permanecem adimplentes, e até o momento, não foi identificado qualquer impacto material sobre a rentabilidade ou a liquidez do Fundo. A Administradora permanece atenta aos desdobramentos regulatórios e operacionais, mantendo interlocução ativa com os gestores, auditores e demais agentes do mercado, com o objetivo de assegurar a adequada precificação dos ativos e a proteção integral dos cotistas.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *

Internal Use Only