

RELATÓRIO GERENCIAL

FII - SPX Real Estate Multiestratégia | SPXS11

Outubro de 2026



RESUMO

Código de Negociação
SPXS11

Gestor
SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

Administrador
BTG Pactual S.A. DTVM

Data de Início
03.08.2022

Taxa de Administração
0,80% a.a.

Taxa de Performance
20% do que exceder IPCA + Yield IMA-B

Informações Gerais
CNPJ: 43.010.543/0001-00
Público Alvo: Investidores em Geral
Quantidade de Cotistas: 19.037

Cota e Patrimônio Líquido (30/10)

Valor da Cota Patrimonial: R$ 9,14
Valor da Cota de Mercado: R$ 7,28
Patrimônio Líquido: R$ 184.508.679

Distribuição de Resultados
Periodicidade: Mensal
Data-base: 5° dia útil
Data de pagamento: 10° dia útil

Objetivo
O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento nas seguintes modalidades de ativos: I. CRI; II. Ações Imobiliárias; III. Cotas de FII; IV. Bens Imóveis; V. Debêntures Imobiliárias; VI. Participações em SPE Imobiliária; VII. Cotas de FIA Imobiliário; VIII. CEPAC; IX. Cotas de FIDC; X. Letras Hipotecárias; XI. Letras de Crédito Imobiliário; XII. Letras Imobiliárias Garantidas; e XIII. Outros Títulos Imobiliários.

Destaques do Mês

- **Distribuição de dividendos no valor de R$ 0,102/cota** (*Dividend Yield* [1]: 1,4% a.m. ou 16,8% a.a.);
- Volume médio diário de negociação do Fundo no mercado secundário de ~R$ 511 mil ao longo de 2026;
- Amortização integral do CRI Franco Ribeiro e nova integralização no CRI BLVD. Alti, no valor de R$2,25 M.

[1] *Dividend yield* calculado com o preço de fechamento de mercado da cota

Comentários do Gestor

Durante o mês de outubro e início de novembro, as tensões geopolíticas permaneceram elevadas no cenário externo, mantendo os bancos centrais dos países desenvolvidos com um viés de alta de juros. Esse movimento encarece o custo global do dinheiro e reduz o fluxo de capital para países emergentes, impondo desafios adicionais à economia brasileira.

No Brasil, confirmou-se a reeleição do Presidente Lula após uma disputa acirrada, o que desencadeou forte volatilidade nos ativos domésticos e renovou as incertezas quanto à sustentabilidade fiscal de médio prazo, diante de uma dívida pública bruta superior a 80% do PIB. Com isso, o mercado passa a precificar que o próximo mandato não entregará o ajuste fiscal estrutural necessário sobre os componentes mais rígidos do orçamento, como a previdência, a indexação de benefícios e vinculações constitucionais de saúde e educação, intensificando os riscos de desvalorização cambial, inflação e desaceleração econômica.

Diante da desancoragem das expectativas inflacionárias, que exigia cautela na condução da política monetária, e da perda de tração da atividade econômica, que reduzia a necessidade de novas altas, o Copom manteve a taxa Selic inalterada em 13,75% a.a. por unanimidade em novembro. A autoridade monetária sinalizou que a postura substancialmente contracionista deve prevalecer por período mais prolongado até que se observe a reancoragem das expectativas e a efetiva convergência da inflação à meta, apoiadas pela disciplina fiscal. Em paralelo, a indefinição da nova equipe econômica segue dificultando a reancoragem das expectativas de mercado.

Além disso, a carteira de ações do Fundo apresentou desvalorização de 24,9%, enquanto o índice IMOB registrou queda de 22,9%.

Na carteira de Fundos Imobiliários, o Fundo apresentou desvalorização de 11,9% no mês, enquanto o IFIX recuou 2,9%. O *dividend yield* anualizado da carteira atingiu 12,2% no mês.

Em outubro, aplicamos um *haircut* de 20% na marcação do CRI Selenza. A obra do empreendimento já foi concluída, mas o custo final superou o orçamento original, o que exigiu recursos adicionais via aumento da emissão. Com isso, as garantias do projeto passaram a ser insuficientes para a quitação integral do saldo devedor. Para cobrir essa diferença, foram constituídas garantias adicionais em outros projetos da CIA, cuja venda deverá ser usada para amortizar o saldo remanescente. Caso as negociações não avancem, essas participações poderão ser executadas. A marcação reflete a incerteza quanto ao prazo e ao valor de realização desses ativos.

O Fundo alocou mais R$ 2,25 milhões no CRI BLVD. Alti, operação lastreada na obra de um empreendimento residencial vertical em São Paulo. A operação foi estruturada a uma taxa de CDI + 4,0%, acrescida de um prêmio inicial de juros de 2,0%.

Ao final de outubro, a alocação do Fundo estava em 86% do PL.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADO

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de outubro de 2026 foi de R$ 0,102 por cota. Como destaques da carteira de CRIs, tivemos a amortização extraordinária dos CRIs OAD, Convisa, CashMe, MRV, Franco Ribeiro e Pinheiro de Sá.

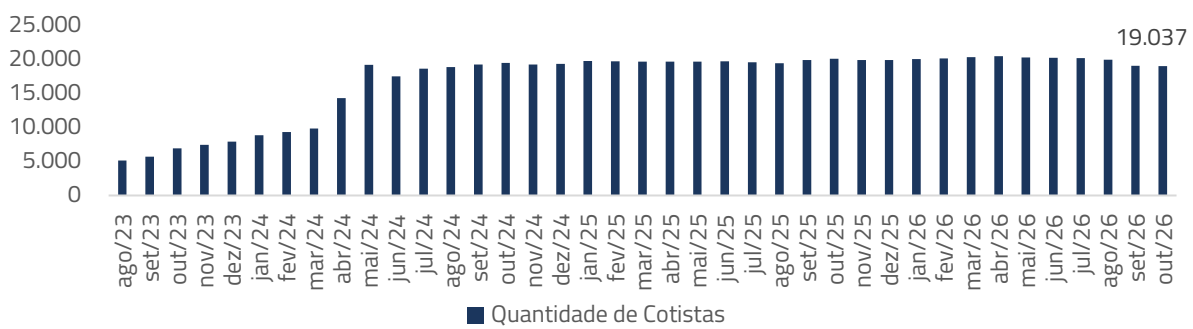
Fluxo Financeiro	ago/26	set/26	out/26	2026
Receitas	**2.012.307**	**1.877.177**	**2.025.719**	**21.653.264**
Receitas CRI	1.541.517	1.426.530	1.582.947	16.863.404
Receitas FII e Ação	252.837	250.489	223.522	2.641.960
Receitas Renda Fixa	217.953	200.158	219.251	2.147.900
Despesas	**-145.688**	**-139.254**	**-139.488**	**-2.012.487**
Resultado	**1.866.620**	**1.737.923**	**1.886.231**	**19.640.777**
Rendimento Distribuído	**2.018.904**	**2.039.093**	**2.059.282**	**19.643.936**
Distribuição média por cota	**0,100**	**0,101**	**0,102**	**0,973**
Dividend Yield a.a Mercado	*16,0%*	*16,4%*	*16,8%*	*14,4%*
Resultado Acumulado	**474.583**	**173.413**	**362**	**362**

**Dividend yield* calculado com o preço de fechamento de mercado da cota no último dia útil.

LIQUIDEZ

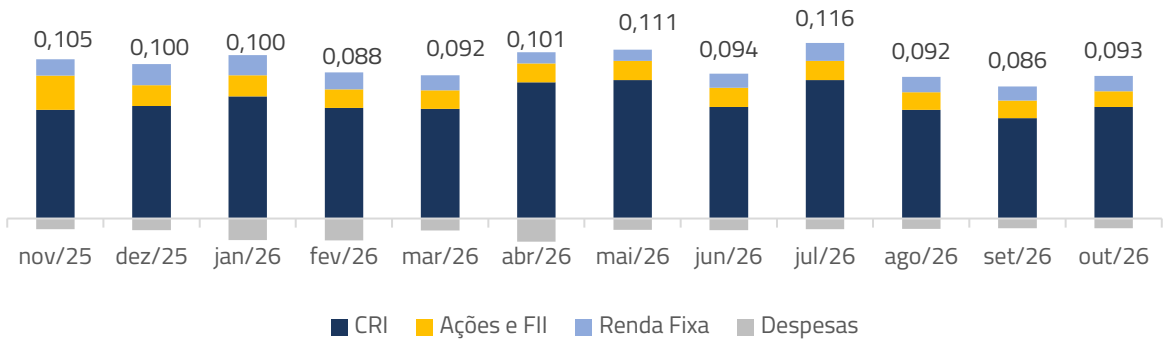
Em outubro, a liquidez do Fundo foi de R$ 10,37 milhões, o que representa um volume médio diário de R$ 493.810. Em 2026, o volume médio diário foi de R$ 511.333.

Mercado Secundário	ago/26	set/26	out/26	2026
Volume (R$)	**9.070.000**	**10.270.000**	**10.370.000**	**107.380.000**
Volume Médio Diário (R$)	**431.905**	**489.048**	**493.810**	**511.333**
Giro de cotas	**5,99%**	**6,84%**	**6,84%**	**65,18%**

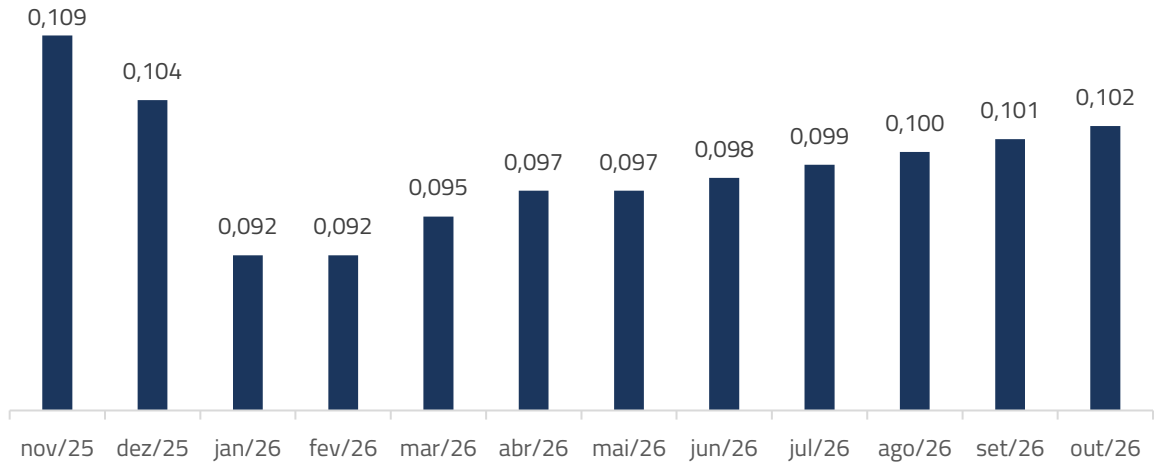


ANÁLISE E RESULTADOS

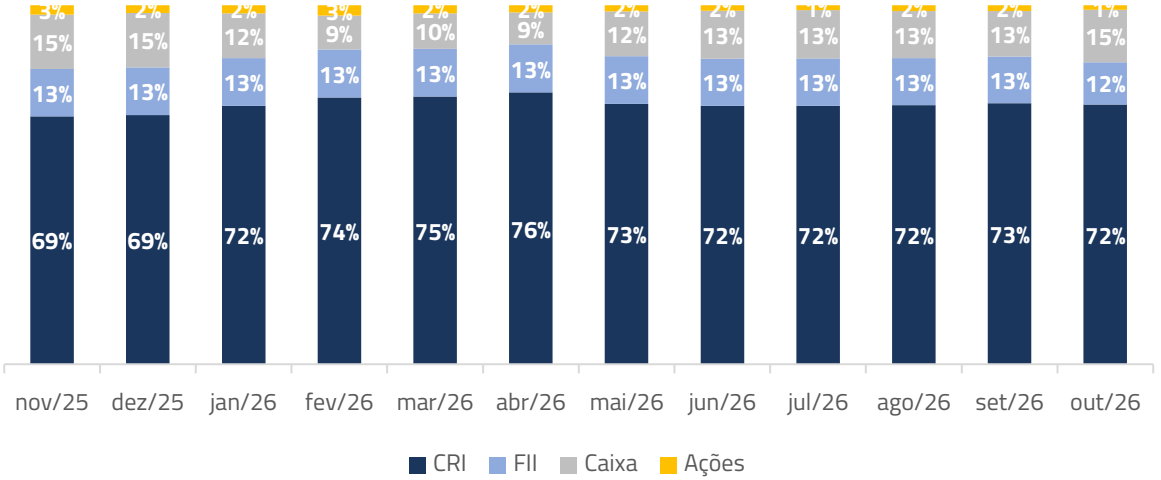
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R$)



HISTÓRICO DE DIVIDENDOS (R$)



ATIVOS ALVO - % ATIVOS



PERFORMANCE

SENSIBILIDADE EM RELAÇÃO AO VALOR DA COTA

A tabela a seguir tem como objetivo detalhar aos cotistas a sensibilidade da taxa média de aquisição da carteira de CRIs do Fundo em relação ao preço da cota no mercado secundário.

As premissas utilizadas são as projeções de dados macroeconômicos, o valor de mercado da cota no fechamento do mês e o valor patrimonial por cota.

Importante ressaltar que a carteira de CRI representa 72% dos ativos do SPXS11, portanto a tabela de sensibilidade não leva em consideração a rentabilidade da carteira de ações e FIIs.

Premissas	
CDI[1]	14,51%
IPCA[1]	7,03%

Data Ref. (30/10)	
Cota Patrimonial	R$ 9,14
Cota Mercado	R$ 7,28

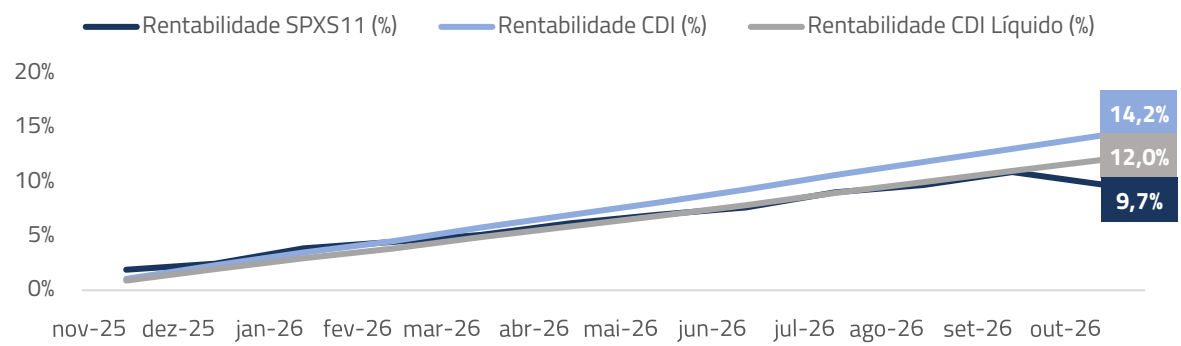
	Preço Mercado (R$)	Último *Dividend Yield* Anualizado	Taxa Média Carteira (IPCA+) Bruto	Taxa Média Carteira (IPCA+) Líquido[2]	Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Bruto	Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Líquido[2]
	7,15	17,1%	25,3%	24,3%	17,1%	16,2%
Cota Mercado (30/10)	7,28	16,8%	24,3%	23,4%	16,2%	15,3%
	7,35	16,7%	23,8%	22,8%	15,7%	14,8%
	7,55	16,2%	22,4%	21,4%	14,4%	13,5%
	7,75	15,8%	20,9%	19,9%	13,0%	12,1%
	7,95	15,4%	19,4%	18,5%	11,6%	10,7%
	8,15	15,0%	18,0%	17,0%	10,2%	9,4%
	8,35	14,7%	16,5%	15,6%	8,9%	8,0%
	8,55	14,3%	15,0%	14,1%	7,5%	6,6%
	8,75	14,0%	13,5%	12,6%	6,1%	5,3%
	8,95	13,7%	12,1%	11,2%	4,8%	3,9%
Cota PL (30/10)	9,14	13,4%	10,7%	9,8%	3,5%	2,6%

[1] Projeção de IPCA e CDI para o mesmo *duration* da carteira
[2] Taxa média da carteira líquida de taxa de administração e gestão

RENTABILIDADE DO FUNDO

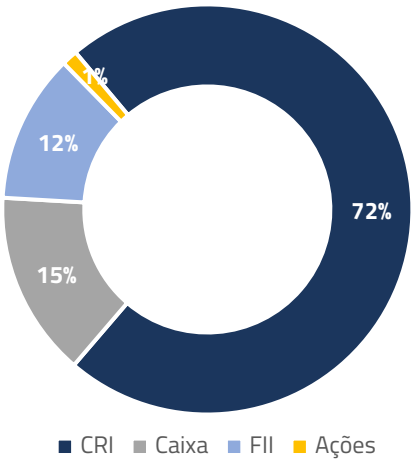
O gráfico a seguir tem como objetivo a comparação da rentabilidade do fundo SPXS11, que é isento de Imposto de Renda, com o CDI líquido de IR, considerando-se uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

A rentabilidade do fundo SPXS11 foi calculada considerando a variação patrimonial do Fundo, as distribuições de dividendos e o reinvestimento dos dividendos a CDI líquido.

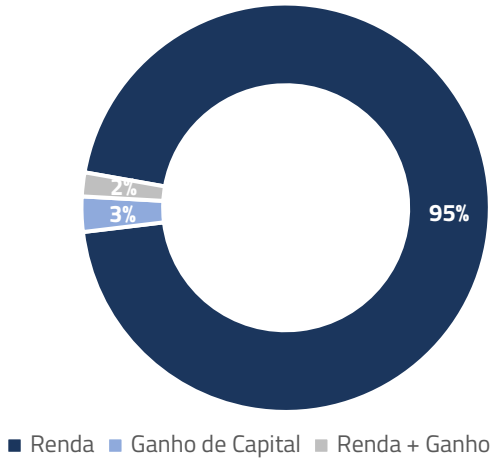


PORTFÓLIO

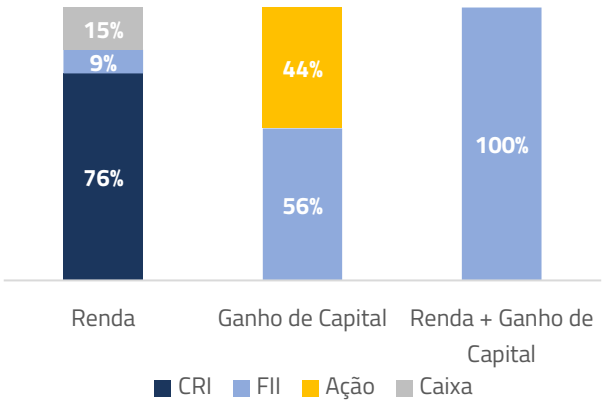
Classe de Ativos - % Ativos



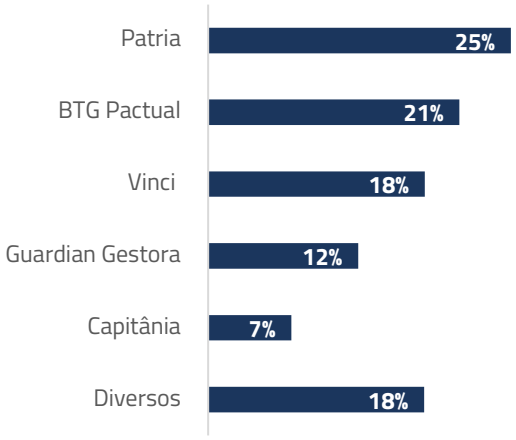
Estratégia - % Ativos



Estratégia - % Classe de Ativos



Gestoras - % da carteira de FIIs



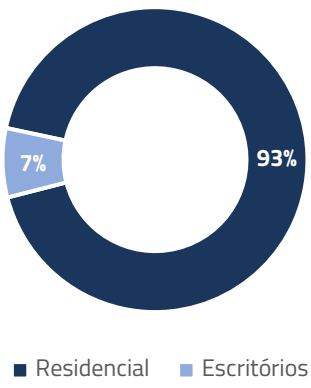
CARTEIRA DE FIIs

	Gestora	Montante	% PL	Dividendo/Cota	DY Anualizado	Estratégia
MVBI11	Patria	R$ 5.099.474	2,8%	R$ 1,17	13,8%	Renda
APTO11	Vinci	R$ 3.854.585	2,1%	R$ 0,05	9,3%	Renda
BTYU11	BTG Pactual	R$ 3.498.846	1,9%	R$ 5,00	8,6%	Renda + Ganho de Capital
GARE11	Guardian Gestora	R$ 2.671.166	1,4%	R$ 0,08	12,1%	Renda
CPTS11	Capitânia	R$ 1.479.310	0,8%	R$ 0,09	15,4%	Ganho de Capital
VRTA11	Fator	R$ 1.404.303	0,8%	R$ 0,85	14,9%	Renda
XPCI11	XP Vista AM	R$ 1.178.189	0,6%	R$ 0,82	12,8%	Renda
BTCI11	BTG Pactual	R$ 975.344	0,5%	R$ 0,10	13,8%	Ganho de Capital
VGIP11	Valora	R$ 692.390	0,4%	R$ 0,67	11,7%	Renda
KIVO11	Kilima	R$ 303.405	0,2%	R$ 0,92	20,8%	Renda
Outros		R$ 552.723	0,3%			
		R$ 21.709.736	**12%**		**12%**	

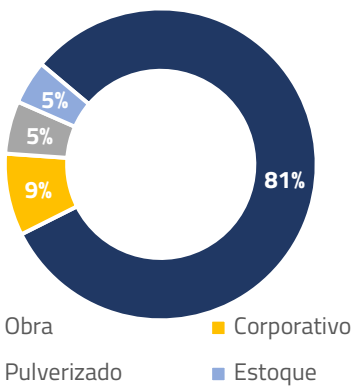
PORTFÓLIO

CRI	Código Ativo	Segmento	Emissor	Estado	Montante (R$)	% PL	Indexador	Taxa Spread	Duration (anos)	Estratégia
Zarin	24I1980366	Residencial	Opea	São Paulo	R$ 17.033.946	9,2%	CDI	5,5%	1,9	Renda
MMC	26H2340709	Residencial	Opea	Minas Gerais	R$ 16.768.104	9,1%	IPCA	9,4%	1,0	Renda
Liberato	24D3725569	Residencial	Virgo	Santa Catarina	R$ 12.857.814	7,0%	IPCA	10,0%	1,6	Renda
PHV	23J2272828	Residencial	Opea	Minas Gerais	R$ 11.087.116	6,0%	IPCA	10,5%	0,2	Renda
Canopus	22G1232724	Residencial	Opea	São Paulo	R$ 10.562.257	5,7%	IPCA	8,2%	4,6	Renda
BLVD. Alti	25E4068927	Residencial	Opea	São Paulo	R$ 10.477.767	5,7%	CDI	4,0%	2,8	Renda
Tríplice	25G2885888	Residencial	Habitasec	Goiás	R$ 6.161.908	3,3%	CDI	4,9%	1,6	Renda
Caprem	25D4148876	Residencial	Opea	São Paulo	R$ 5.577.315	3,0%	CDI	5,0%	2,3	Renda
You Inc	21L0329279	Residencial	Vert	São Paulo	R$ 4.927.234	2,7%	CDI	4,3%	0,0	Renda
MSilvia	21L0666609	Escritórios	Opea	São Paulo	R$ 4.913.729	2,7%	CDI	1,6%	0,5	Renda
FLSquare	21L0668716	Escritórios	Opea	São Paulo	R$ 4.907.261	2,7%	CDI	1,6%	0,5	Renda
Convisa	22I0879235	Residencial	Opea	Santa Catarina	R$ 4.184.021	2,3%	IPCA	10,0%	0,9	Renda
OAD	23E1781398	Residencial	Opea	Santa Catarina	R$ 3.599.772	2,0%	CDI	6,0%	0,1	Renda
Varandas Park	24F2007358	Residencial	Habitasec	Goiás	R$ 3.060.785	1,7%	CDI	5,0%	0,7	Renda
MRV Flex	23L1605236	Residencial	Opea	Pulverizado	R$ 3.042.178	1,6%	IPCA	10,1%	4,9	Renda
Blend	25L3394161	Residencial	Canal	Paraná	R$ 2.511.636	1,4%	CDI	4,0%	2,1	Renda
Pinheiro de Sá	24G2828593	Residencial	Opea	Espírito Santo	R$ 2.483.622	1,3%	IPCA	12,5%	0,9	Renda
CashME Sênior	22H1666875	Residencial	Opea	Pulverizado	R$ 2.413.015	1,3%	IPCA	7,2%	1,5	Renda
Selenza	21G0708865	Residencial	Virgo	São Paulo	R$ 2.208.767	1,2%	IPCA	13,0%	32,9	Renda
Helbor	22H1104501	Residencial	Bari	São Paulo	R$ 1.437.858	0,8%	CDI	2,4%	0,4	Renda
CashMe Mezanino	22H1697882	Residencial	Opea	Pulverizado	R$ 1.338.640	0,7%	IPCA	7,8%	2,9	Renda
Bioma Apinajés	25K2509302	Residencial	Opea	São Paulo	R$ 1.305.022	0,7%	CDI	5,1%	2,1	Renda
Doppio	25B2866664	Residencial	Leverage	São Paulo	R$ 1.056.796	0,6%	CDI	6,3%	0,8	Renda
					R$133.916.562	**73%**			**1,65**	

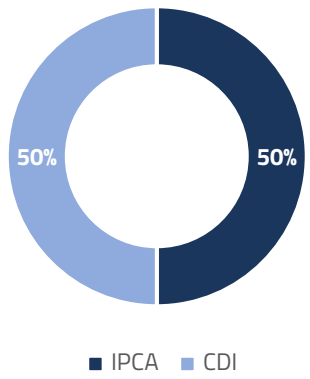
Segmento - % da carteira de CRIs



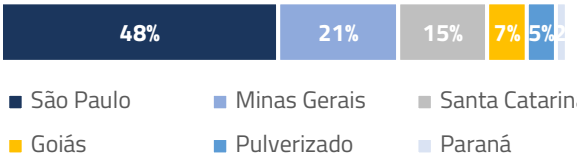
Tipo de Risco - % da carteira de CRIs Residenciais



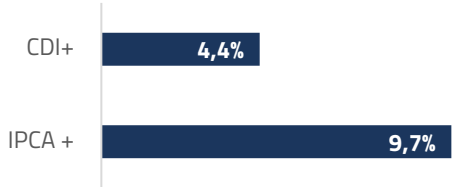
Indexador - % da carteira de CRIs



Localização - % da carteira de CRIs



Spread Médio* - % da carteira de CRIs



*Taxas referentes ao Patrimônio Líquido investido em CRIs

PORTFÓLIO

CRI Selenza



O CRI tem como lastro CCB emitida por uma SPE do grupo Hanei Minoru. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer, relativas às obras do empreendimento Selenza Anhanguera Park, localizado na cidade de São Paulo. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, aval dos sócios e constituição de fundos de despesas, reserva e obras. Adicionalmente, a operação está garantida por carta fiança de R$ 12 milhões e a cessão fiduciária de 60% dos dividendos da Aginan Incorporação e Planejamento de Imóveis Ltda., sociedade responsável pelo desenvolvimento do empreendimento Cumaru SP Golf. A Hanei Minoru é uma incorporadora fundada em 2018, por Celso Minoru.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
1,2%	Virgo	21G0708865	23/07/2021	22/09/2026	IPCA	13,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI PHV



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 Unique, da incorporadora PHV. 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 constituição de fundos de reserva e de despesas. O Grupo PHV é um conglomerado empresarial composto por diversas empresas. A PHV Engenharia foi fundada em 1997 e atualmente é uma das maiores construtoras do país, segundo o Ranking ITC.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
6,0%	Opea	23J2272828	30/11/2023	28/12/2026	IPCA	10,5% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

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
0,7%	Opea	25K2509302	04/03/2026	20/12/2028	CDI	5,1% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Brookfield



CRI lastreado nos créditos imobiliários provenientes da venda dos edifícios comerciais JK 1455, Miss Silvia Morizono, Faria Lima Square e Faria Lima Financial Center, todos localizados à Av. Faria Lima. A operação tem como principais garantias: alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis locatícios, alienação fiduciária das cotas dos FIIs devedores dos CRI, e constituição de fundos de reserva, com garantia de recomposição pelo BSREP IV LLC.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
5,3%	Opea	21L0668716 21L0666609	15/07/22	17/12/2027	CDI	1,6% a.a.	Trimestral	Bullet	Escritórios

CRI Doppio

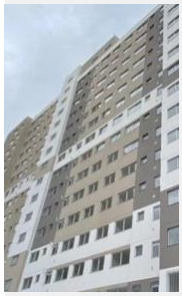


O CRI tem como lastro a emissão de notas comerciais. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer na construção do empreendimento Doppio, da incorporadora BCanton. O CRI conta com alienação fiduciária de unidades do empreendimento, alienação fiduciária da participação na respectiva SPE, cessão fiduciária de direitos creditórios, aval dos sócios e alienação fiduciária superveniente das cotas e dos recebíveis de outro empreendimento da incorporadora. A BCanton possui 6 anos de experiência com R$ 300 milhões de VGV lançado e R$ 37 milhões entregues. A companhia possui foco no alto padrão, sendo todos seus lançamentos concentrados no melhor bairro de Santo André.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
0,6%	Leverage	25B2866664	21/02/2025	20/08/2027	CDI	6,3% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

PORTFÓLIO

CRI Canopus



CRI lastreado em recebíveis da PPP Habitacional (integrante do grupo Canopus) no âmbito do Contrato de Concessão que derivou da Parceria Público Privada firmada entre a PPP Habitacional e o estado de São Paulo (via Companhia Paulista de Parcerias – CPP) para a construção de empreendimentos residenciais destinados a famílias de baixa renda, localizados na região central da cidade de São Paulo. As garantias do Contrato de Concessão foram cedidas pela PPP Habitacional à Securitizadora sob as seguintes modalidades: fiança prestada pela CPP, assegurada por penhor de cotas por ela detidas no fundo "BB CPP Projetos" e, de forma subsidiária à fiança e a título oneroso, Penhor de Direitos Creditórios oriundos da receita operacional da CDHU. Além das garantias recebidas em cessão, o CRI conta, adicionalmente, com Fundo de Reserva e fiança da Canopus Holding S.A., exclusivamente sobre a remuneração anual devida à CDHU como contraprestação pelo Penhor de Direitos Creditórios e sobre eventuais complementações que se façam necessárias, caso os recebíveis sofram qualquer tipo de compensação no âmbito do contrato de concessão.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
5,7%	Opea	22G1232724	10/08/22	15/01/36	IPCA	8,2% a.a.	Mensal	Mensal	Residencial

CRI OAD



A OAD Incorporações é uma sociedade entre as empresas Ommar Incorporações e Aloha Construtora, com mais de 10 anos de atuação em Florianópolis. O CRI tem como lastro notas comerciais emitidas por uma SPE controlada pela OAD e os recursos captados serão utilizados para o reembolso de despesas atinentes à aquisição do terreno e custeio da construção dos empreendimentos imobiliários residenciais denominados Los Mares e Las Lunas. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação na respectiva SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval das sócias.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
2,0%	Opea	23E1781398	26/05/2023	09/12/2026	CDI	6,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI CashMe Sênior e Mezanino

CRI lastreado pelos contratos de empréstimos de Home Equity cedidos pela CashMe Soluções Financeiras S.A.. Os créditos imobiliários cedidos contam com garantia em propriedades comerciais ou residenciais e o CRI tem como garantia a fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. que, em caso de má formalização dos créditos, honra o valor dos mesmos. A CashMe faz parte do grupo Cyrela, um dos maiores grupos do segmento imobiliário do Brasil. A empresa é uma *fintech* criada em 2017 focada em oferecer empréstimos garantidos por bens imóveis.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
2,0%	Opea	22H1666875 22H1697882	03/09/22	16/11/29 17/03/31	IPCA	7,2% a.a. 7,8% a.a.	Mensal	Mensal	Residencial

CRI Helbor



O CRI é lastreado por Cédulas de Crédito Bancário emitidas em virtude do financiamento obtido pela Helbor S.A., pela Toledo Ferrari S.A. e pela SPE Hesa 146 Investimentos Imobiliários Ltda junto à BR Partners Banco de Investimento S.A. O financiamento foi destinado ao desenvolvimento de empreendimentos residenciais e de uso misto e para o reembolso de despesas já incorridas com a aquisição dos terrenos e com as construções respectivas. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de unidades dos empreendimentos e constituição de fundos de reserva e de despesas.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
0,8%	Bari	22H1104501	01/09/22	26/08/27	CDI	2,4% 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 Cascável. 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
1,4%	Canal	25L3394161	16/12/2025	19/12/2028	CDI	4,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

PORTFÓLIO

CRI MMC



O CRI tem como lastro notas comerciais emitidas pela incorporadora MMC. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer, relativas às obras do empreendimento Urbanlife Lourdes. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação societária na SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, fiança dos sócios e a composição de fundos de reserva e de despesas. O Grupo MMC tem mais de 35 anos de mercado, com ampla atuação nos estados de São Paulo e Minas Gerais, atuando em incorporação e construção de empreendimentos residenciais, comerciais e industriais.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
9,1%	Opea	26H2340709	16/11/22	11/11/27	IPCA	9,4% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Convisa



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 Giovanni Di Pietro, da incorporadora Convisa. O CRI conta com alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios, fiança dos sócios e constituição de fundos de reserva, liquidez e obras. A Convisa é uma construtora e incorporadora com atuação em toda região norte catarinense com mais de 30 anos de atuação, possui um histórico de VGV Executado de mais de R$ 200 milhões e já entregou mais de 1.000 unidades em 38 empreendimentos.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
2,3%	Opea	22I0879235	13/09/2022	20/10/2027	IPCA	10,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI You Inc



O CRI tem como lastro créditos imobiliários originados por debêntures emitidas pela Symbol Participações S.A., subsidiária da You Inc. e controladora das SPEs desenvolvedoras de quatro empreendimentos. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para custear as obras de dois destes empreendimentos e a aquisição de parte dos terrenos de dois empreendimentos. O CRI conta com as seguintes garantias: cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da venda de parte das unidades já compromissadas e em estoque, alienação fiduciária de fração ideal dos imóveis integrantes de cada empreendimento e da totalidade das ações da Devedora Symbol, fiança da You Inc. e constituição de fundo de reserva.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
2,7%	Vert	21L0329279	09/12/2021	09/11/2026	CDI	4,3% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI MRV Flex

CRI lastreado em créditos imobiliários decorrentes da comercialização de unidades autônomas por sociedades do Grupo MRV. A MRV foi fundada em 1979 com foco em empreendimentos econômicos, seja com a aquisição de apartamentos prontos ou na planta. A operação conta com fundo de reserva e fundo de despesas, sendo que a alienação fiduciária das unidades será constituída à medida em que os Habite-se respectivos forem expedidos. Em caso de inadimplência pelo adquirente ou distrato anteriores à constituição da garantia, haverá o reembolso compulsório por parte da MRV, no valor equivalente ao saldo devedor do contrato de aquisição da unidade.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
1,6%	Opea	23L1605236	28/12/2023	15/09/2034	IPCA	10,1% a.a.	Mensal	Mensal	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
1,7%	Habitasec	24F2007358	20/06/2024	22/07/2027	CDI	5,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

PORTFÓLIO

CRI Franco Ribeiro



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de CCBs emitidas pela SPE Franco Ribeiro, subsidiária da Franco Ribeiro Construções. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento residencial Boulevard Sudoeste, em Goiânia. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação societária na SPE, cessão fiduciária dos recebíveis, aval dos sócios e fundos.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
0,0%	Habitasec	24F2418658	28/06/2024	29/06/2027	IPCA	11,5% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Liberato



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das NCs emitidas pela Mabrem Liberato SPE, subsidiária da Mabrem Empreendimentos e Participações. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento Liberato, em Itajaí. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação societária na SPE, cessão fiduciária dos recebíveis, aval dos sócios e fundos. A Mabrem faz parte de um grupo empresarial fundado em 1960. Ao longo de sua trajetória a companhia já construiu mais de 34.700 m² e lançou 260 unidades.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
7,0%	Virgo	24D3725569	26/04/2024	26/06/2028	IPCA	10,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Zarin



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das NCs emitidas pela Colinas Park SPE, subsidiária do Grupo Zarin. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento residencial Colinas Park. 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. A Zarin é uma Incorporadora com mais de 6 anos de história, com atuação focada no interior paulista. Ao longo da sua trajetória, a companhia já entregou mais de 20.000 unidades residenciais.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
9,2%	Opea	24I1980366	07/10/2024	20/10/2028	CDI	5,5% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Pinheiro de Sá



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das NCs emitidas pela Next SPE, subsidiária da Pinheiro de Sá Engenharia. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento Next Residence. 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. A Pinheiro de Sá é uma empresa com mais de 20 anos de história, com atuação focada no Espírito Santo. Ao longo de sua trajetória a companhia entregou 12 empreendimentos.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
1,3%	Opea	24G2828593	16/09/2024	15/10/2027	IPCA	12,5% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Tríplice



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

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
3,3%	Habitasec	25G2885888	11/07/2025	11/07/2028	CDI	4,9% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

PORTFÓLIO

CRI BLVD. Alti



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

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
5,7%	Opea	25E4068927	25/05/2025	25/09/2029	CDI	4,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Caprem



O CRI tem como lastro a emissão de notas comerciais. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer na construção do empreendimento San Pietro, localizado em Campinas, da incorporadora Caprem. O CRI conta com alienação fiduciária de unidades do empreendimento, alienação fiduciária da participação na respectiva SPE, cessão fiduciária de direitos creditórios, aval dos sócios e um fundo de reserva de 2 PMTs. A Caprem possui 20 anos de experiência com mais de 1 milhão de m² construídos e 6.000 unidades habitacionais entregues.

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