



RELATÓRIO GERENCIAL

FII - SPX Real Estate Multiestratégia | SPXS11

Novembro de 2025



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: 19.934

Cota e Patrimônio Líquido (28/11)

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 9,55

Valor da Cota de Mercado: R\$ 8,42

Patrimônio Líquido: R\$ 192.829.782

Distribuição de Resultados

Periodicidade: Mensal

Data-base: 5º dia útil

Data de pagamento: 10º 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\$ 0,109/cota** (*Dividend Yield*¹: 1,3% a.m. ou 16,7% a.a.);
- Venda parcial da posição de ações, se aproveitando do momento de alta valorização;
- Evolução do CRI Tríplice com alocação de mais R\$ 1,2 milhão com avanço das obras.

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

Comentários do Gestor

No Brasil, a inflação corrente e as expectativas de inflação têm apresentado melhora. A atividade tem reiterado sinais de desaceleração: o PIB do terceiro trimestre demonstrou perda de dinamismo, sobretudo na parte mais cíclica. A taxa de desemprego se estabilizou em 5,8%, com a ocupação em queda e a geração de emprego formal em tendência de desaceleração. Nesse ambiente, o Copom deve iniciar um ciclo de corte de juros no primeiro trimestre de 2026, em janeiro ou março, a depender do apetite para o risco do BCB.

Nos Estados Unidos, os efeitos das tarifas sobre a inflação começaram a aparecer, com a inflação de bens acelerando nos últimos meses. O crescimento da economia vem surpreendendo, mas o mercado de trabalho segue enfraquecido, indicando algum risco de desaceleração.

Em novembro, a carteira de ações do Fundo apresentou uma valorização de 14,5%, enquanto o índice IMOB registrou uma alta de 13,4%. Aproveitamos o bom desempenho de algumas ações da carteira do Fundo para realizar a venda das posições e obter ganhos não recorrentes.

Na carteira de Fundos Imobiliários, o Fundo obteve uma valorização de 1,0% no mês, enquanto o IFIX teve uma alta de 1,9%. O *dividend yield* anualizado da carteira atingiu 11,9% no mês.

O Fundo alocou mais R\$ 1,2 milhão no CRI Tríplice, operação lastreada na obra de um empreendimento residencial horizontal em Goiânia, que possui tranches trimestrais. Essa integralização ocorreu em linha com o avanço físico das obras, reforçando o acompanhamento próximo dos projetos e a execução disciplinada do cronograma de alocação do Fundo.

O caixa do Fundo está integralmente comprometido com operações de CRI para financiamento de obra, em diferentes estágios de formalização, refletindo o avanço consistente na execução da nossa estratégia de alocação. As operações selecionadas apresentam retornos atrativos e lastros sólidos, ressaltando a qualidade do portfólio em construção e o bom momento para originação de crédito imobiliário estruturado.

Ao final de novembro, a alocação do Fundo estava em 85%.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADO

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de novembro de 2025 foi de R\$ 0,109 por cota. Como destaques da carteira de CRIs, tivemos a amortização extraordinária dos CRIs Helbor, You Inc, CashMe, MRV, e Franco Ribeiro.

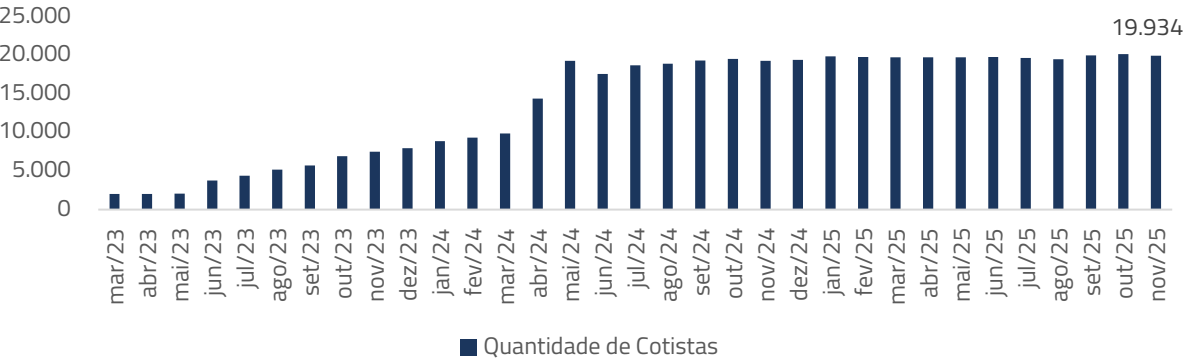
Fluxo Financeiro (R\$)	set/25	out/25	nov/25	2025
Rendimentos	2.581.413	2.136.585	2.261.522	24.523.073
CRI	1.941.105	1.602.954	1.542.802	18.608.335
Ações e FII	304.122	293.966	486.046	3.611.530
Renda Fixa	336.186	239.665	232.674	2.303.208
Despesas	-151.122	-154.301	-150.313	-1.729.870
Resultado	2.430.290	1.982.284	2.111.209	22.793.203
Rendimento Distribuído	2.200.605	2.200.605	2.200.605	22.732.859
Distribuição por cota	0,109	0,109	0,109	1,126
<i>Dividend Yield (a.a)*</i>	<i>16,2%</i>	<i>16,4%</i>	<i>16,7%</i>	<i>15,6%</i>
Resultado Acumulado	385.048	166.727	77.331	77.331

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

LIQUIDEZ

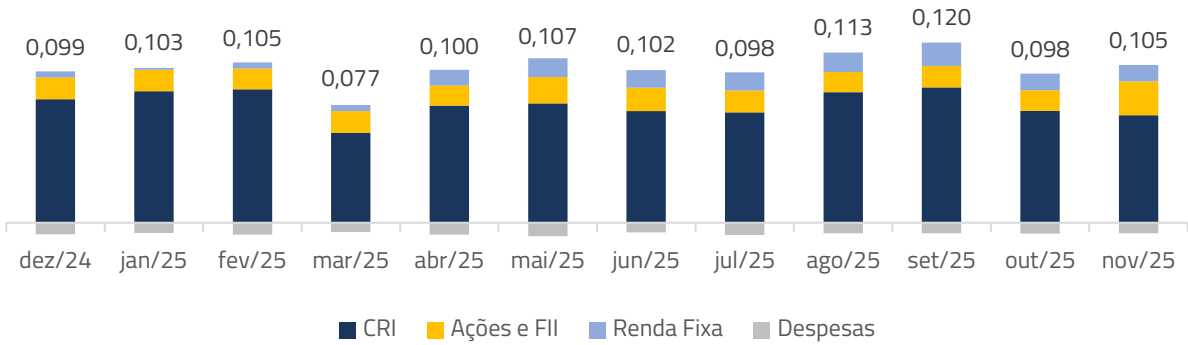
Em novembro, a liquidez do Fundo foi de R\$ 5,99 milhões, o que representa um volume médio diário de R\$ 315.263. Em 2025, o volume médio diário foi de R\$ 392.913.

Mercado Secundário	set/25	out/25	nov/25	2025
Volume (R\$)	5.490.000	8.220.000	5.990.000	90.370.000
Volume Médio Diário (R\$)	249.545	357.391	315.263	392.913
Giro de cotas	3,18%	4,81%	3,53%	53,09%

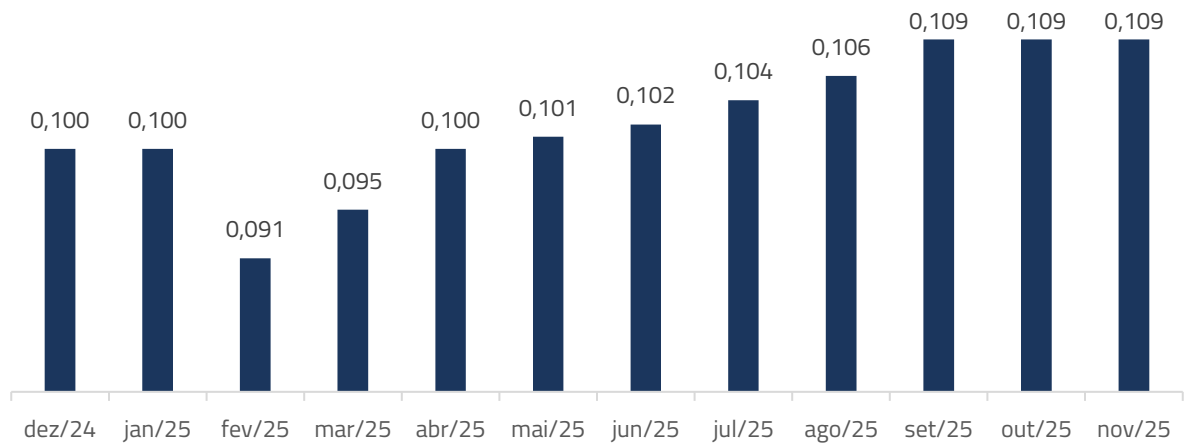


ANÁLISE E RESULTADOS

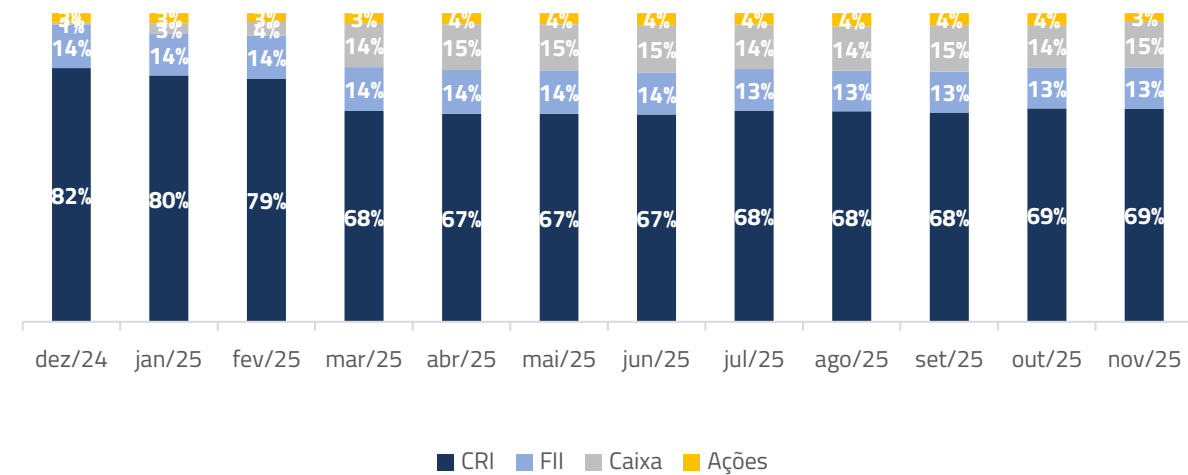
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



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 69% dos ativos do SPXS11, portanto a tabela de sensibilidade não leva em consideração a rentabilidade da carteira de ações e FIIs.

Premissas			Data Ref. (28/11)			
CDI ¹	12,67%		Cota Patrimonial	R\$ 9,55		
IPCA ¹	3,19%		Cota Mercado	R\$ 8,42		

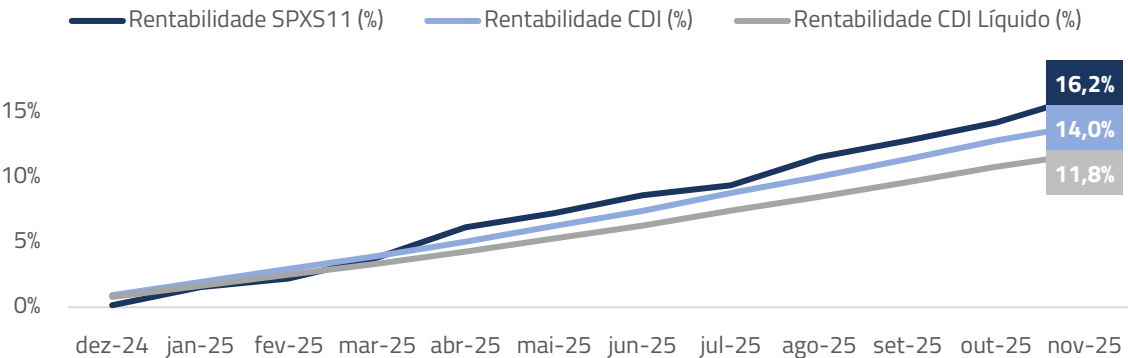
	Preço Mercado (R\$)	Último Dividend Yield Anualizado	Taxa Média Carteira (IPCA+) Bruto	Taxa Média Carteira (IPCA+) Líquido ²	Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Bruto	Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Líquido ²
	8,20	17,2%	20,5%	19,7%	10,4%	9,6%
	8,35	16,8%	19,5%	18,7%	9,5%	8,7%
Cota Mercado (28/11)	8,42	16,7%	19,0%	18,2%	9,0%	8,2%
	8,50	16,5%	18,5%	17,7%	8,5%	7,7%
	8,65	16,2%	17,5%	16,7%	7,6%	6,8%
	8,80	15,9%	16,5%	15,7%	6,7%	5,9%
	8,95	15,6%	15,5%	14,7%	5,8%	5,0%
	9,10	15,4%	14,5%	13,7%	4,9%	4,1%
	9,25	15,1%	13,5%	12,7%	3,9%	3,1%
	9,40	14,8%	12,5%	11,7%	3,0%	2,2%
Cota PL (28/11)	9,55	14,6%	11,5%	10,7%	2,1%	1,3%
	9,70	14,3%	10,5%	9,7%	1,2%	0,4%

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

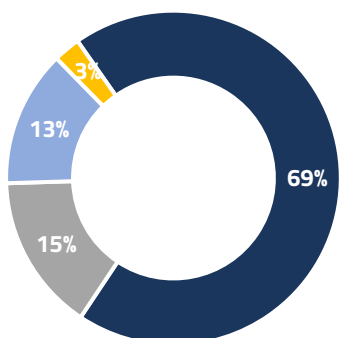
O gráfico a seguir tem como objetivo a comparação da rentabilidade do fundo SPXS11, que é isento de Imposto de Renda, com o CDI líquido de IR, considerando-se uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

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.



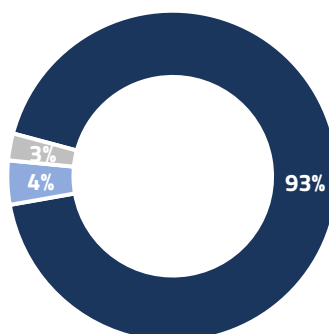
PORTFÓLIO

Classe de Ativos - % Ativos



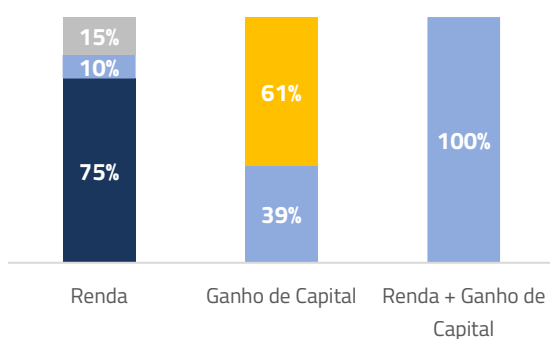
■ CRI ■ Caixa ■ FII ■ Ações

Estratégia - % Ativos



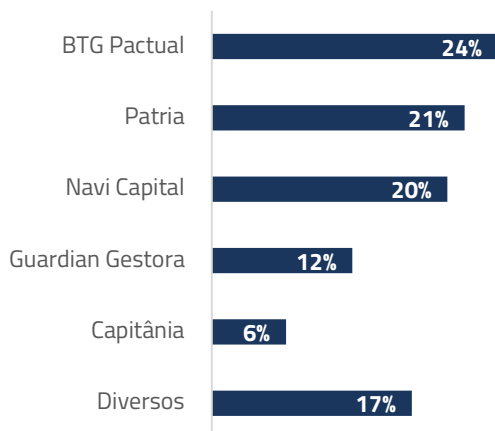
■ Renda ■ Ganho de Capital ■ Renda + Ganho de Capital

Estratégia - % Classe de Ativos



■ CRI ■ FII ■ Ação ■ Caixa

Gestoras - % da carteira de FIIs



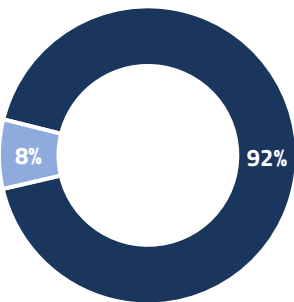
CARTEIRA DE FIIs

FIIs	Gestora	Montante	% PL	Liquidez Nov/25	Dividendo/Cota Nov/25	DY Anualizado	Estratégia
APTO11	Navi Capital	R\$ 5.043.828	2,6%	R\$ 0,35 M	R\$ 0,09	11,3%	Renda
BTYU11	BTG Pactual	R\$ 5.025.268	2,6%	-	R\$ 0,08	9,9%	Renda + Ganho de Capital
MVBI11	Patria	R\$ 5.012.918	2,6%	-	R\$ 1,17	15,0%	Renda
GARE11	Guardian Gestora	R\$ 3.009.948	1,6%	R\$ 120,9 M	R\$ 0,08	11,4%	Renda
CPTS11	Capitânia	R\$ 1.589.202	0,8%	R\$ 114,0 M	R\$ 0,09	13,1%	Ganho de Capital
VRTA11	Fator	R\$ 1.584.289	0,8%	R\$ 29,0 M	R\$ 0,85	12,0%	Renda
XPCI11	XP Vista AM	R\$ 1.244.326	0,6%	R\$ 36,9 M	R\$ 0,90	12,6%	Renda
BTCI11	BTG Pactual	R\$ 1.096.078	0,6%	R\$ 32,7 M	R\$ 0,10	12,1%	Ganho de Capital
VGIP11	Valora	R\$ 788.764	0,4%	R\$ 34,5 M	R\$ 0,65	9,0%	Renda
PSEC11	Patria	R\$ 395.448	0,2%	R\$ 34,7 M	R\$ 0,70	10,2%	Ganho de Capital
Outros		R\$ 661.493	0,3%				
		R\$ 25.451.562	13,2%			11,9%	

PORTFÓLIO

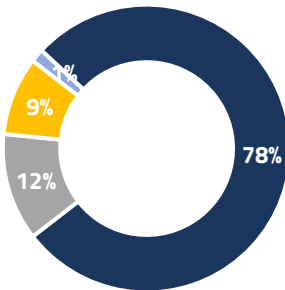
CRI	Código	Segmento	Securitizadora	Estado	Montante	% PL	Indexador	Cupom	Duration (anos)	Estratégia
Liberato	24D3725569	Residencial	Virgo	Santa Catarina	R\$ 12.199.644	6,3%	IPCA	10,0%	2,3	Renda
Canopus	22G1232724	Residencial	Opea	São Paulo	R\$ 10.889.025	5,6%	IPCA	8,2%	4,3	Renda
MMC	22K1019759	Residencial	True	Minas Gerais	R\$ 10.634.065	5,5%	IPCA	9,4%	1,0	Renda
PHV	23J2272828	Residencial	True	Minas Gerais	R\$ 10.207.990	5,3%	IPCA	10,5%	1,0	Renda
Zarin	24I1980366	Residencial	True	São Paulo	R\$ 9.983.261	5,2%	CDI	5,5%	2,3	Renda
OAD	23E1781398	Residencial	True	Santa Catarina	R\$ 9.962.611	5,2%	CDI	6,0%	0,9	Renda
Franco Ribeiro	24F2418658	Residencial	Habitasec	Goiás	R\$ 9.514.638	4,9%	IPCA	11,5%	1,4	Renda
Selenza	21G0708865	Residencial	Virgo	São Paulo	R\$ 6.355.395	3,3%	IPCA	13,0%	0,8	Renda
Convisa	22I0879235	Residencial	True	Santa Catarina	R\$ 5.513.648	2,9%	IPCA	10,0%	0,1	Renda
You Inc	21L0329279	Residencial	Vert	São Paulo	R\$ 5.288.426	2,7%	CDI	4,3%	0,9	Renda
CashME 2	23J1263506	Residencial	Província	Pulverizado	R\$ 5.096.542	2,6%	IPCA	10,0%	1,0	Renda
MSilvia	21L0666609	Escritórios	Opea	São Paulo	R\$ 5.012.045	2,6%	CDI	1,6%	1,3	Renda
FLSquare	21L0668716	Escritórios	Opea	São Paulo	R\$ 4.993.645	2,6%	CDI	1,6%	1,3	Renda
MRV Flex	23L1605236	Residencial	True	Pulverizado	R\$ 4.869.020	2,5%	IPCA	10,1%	4,8	Renda
Pinheiro de Sá	24G2828590	Residencial	True	Espírito Santo	R\$ 4.025.081	2,1%	IPCA	12,5%	1,6	Renda
CashME Sênior	22H1666875	Residencial	True	Pulverizado	R\$ 3.304.133	1,7%	IPCA	7,2%	1,9	Renda
Varandas Park	24F2007358	Residencial	Habitasec	Goiás	R\$ 3.051.632	1,6%	CDI	5,0%	1,4	Renda
Tríplice	25G2900015	Residencial	Habitasec	São Paulo	R\$ 2.811.277	1,5%	CDI	4,9%	2,1	Renda
BLVD. Alti	25E4068927	Residencial	Opea	São Paulo	R\$ 2.733.412	1,4%	CDI	4,0%	2,9	Renda
Ticem	22J1410467	Residencial	True	São Paulo	R\$ 2.301.646	1,2%	IPCA	10,0%	0,0	Renda
Helbor	22H1104501	Residencial	Bari	São Paulo	R\$ 1.832.537	1,0%	CDI	2,4%	0,9	Renda
CashMe Mezanino	22H1697882	Residencial	True	Pulverizado	R\$ 1.644.805	0,9%	IPCA	7,8%	3,1	Renda
Doppio	25B2866664	Residencial	Leverage	São Paulo	R\$ 1.080.404	0,6%	CDI	6,3%	1,5	Renda
					R\$ 133.304.882	69%				1,74

Segmento - % da carteira de CRIs



■ Residencial ■ Escritórios

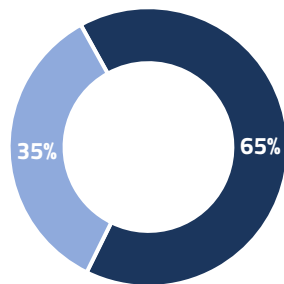
Tipo de Risco - % da carteira de CRIs Residenciais



■ Obra ■ Pulverizado

■ Corporativo ■ Estoque

Indexador - % da carteira de CRIs



■ IPCA ■ CDI

Localização - % da carteira de CRIs



■ São Paulo ■ Santa Catarina ■ Minas Gerais
■ Pulverizado ■ Goiás ■ Espírito Santo

Spread Médio* - % da carteira de CRIs

CDI+

4,4%

IPCA +

10,1%

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
3,3%	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
5,3%	True	23J2272828	30/11/2023	28/12/2026	IPCA	10,5% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI CashMe 2



CRI lastreado por contratos de empréstimo cedidos pela Cashme Soluções Financeiras S.A.. Os créditos imobiliários cedidos contam com garantia real sobre imóveis ou sobre fluxos de recebíveis e a Cyrela Brazil Realty S.A. afiançará as obrigações pecuniárias e indenizatórias assumidas pela CashMe pelo prazo de 90 dias contados da formalização da cessão ou até que as alienações fiduciárias estejam constituídas, o que por último ocorrer. 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
2,6%	Província	23J1263506	17/10/2023	15/10/2030	IPCA	10,0% a.a.	Mensal	Mensal	Home Equity

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 FIs 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
5,2%	Opea	21L0668716 21L0666609	15/07/22	17/12/27	CDI	1,6% a.a.	Trimestral	Bullet	Corporativo

CRI Doppio



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

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
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
5,6%	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
5,2%	True	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
2,6%	True	22H1666875 22H1697882	03/09/22	16/11/29 17/03/31	IPCA	7,2% a.a. 7,8% a.a.	Mensal	Mensal	Home Equity

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
1,0%	Bari	22H1104501	01/09/22	26/08/27	CDI	2,4% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Ticem



Os recursos do CRI serão utilizados para custear a construção do empreendimento Grand Garden Rio Claro, da incorporadora Ticem Realty. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação societária na respectiva SPE, e a cessão fiduciária dos recebíveis. A Ticem Realty tem mais de 10 anos de mercado, possui ampla atuação no estado de São Paulo, presente em seis cidades. O foco de suas atividades é a incorporação de empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
1,2%	True	22J1410467	01/11/22	15/12/25	IPCA	10,0% 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
5,5%	True	22K1019759	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
2,9%	True	22I0879235	13/09/2022	20/10/2025	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
2,5%	True	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
1,6%	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. A Franco Ribeiro é uma construtora com mais de 30 anos de história, com atuação focada nos estados de MS, GO, SP, RJ, MG e MT. Ao longo da sua trajetória, a companhia já entregou mais de 90 obras.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
4,9%	Habitasec	24F2418658	28/06/2024	29/06/2027	IPCA	11,5% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

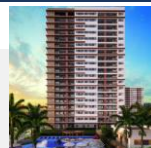
CRI Liberato



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 construí mais de 34.700 m² e lançou 260 unidades.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
6,3%	Virgo	24D3418727	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
5,2%	True	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
2,1%	True	24G2828590	16/09/2024	15/10/2027	IPCA	12,5% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Triplíce



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

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread	Juros	Amortização	Segmento
1,5%	Habitasec	25G2900015	11/07/2025	11/07/2028	CDI	4,9% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI BLVD. Altí



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de NCs emitidas pela BLVD Altí SPE, subsidiária da Arqos. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento residencial BLVD Altí. 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 DISTRITO, 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
1,4%	Opea	25E4068927	25/05/2025	25/09/2029	CDI	4,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CONTATO



A SPX é uma gestora de investimentos fundada em 2010 por profissionais com extensa experiência e sucesso em gestão de recursos. Atualmente, a SPX detém uma presença global nos principais mercados financeiros do mundo. O grupo possui cerca de R\$ 60 bilhões sob gestão, distribuídos entre as seis verticais de investimentos: Multimercados, Ações, Crédito, *Real Estate* e *Private Equity*

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



ri.real.estate@spxcapital.com



[Regulamento](#)



[Linked.In](#)



[Site do Fundo](#)



[Mailing](#)



[Instagram](#)

A SPX Real Estate é uma gestora de recursos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e constituída na forma da Resolução CVM Nº 21/21, aderente ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros. A SPX Real Estate não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou de qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste relatório são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito.

Nenhuma informação contida neste relatório constitui uma solicitação, material promocional ou publicitário, oferta ou recomendação para compra ou venda de cotas de fundos de investimento ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de forma contrária a qualquer lei de qualquer jurisdição. A SPX Real Estate, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações aqui divulgadas ou sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste relatório.



Signatory of:

