

# **SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)**

**(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**



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

**Shape the future  
with confidence**

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

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – SPX SYN Multiestratégia)  
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“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 exercício findo nessa data, 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 Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa o exercício findo nessa data, 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 esse principal assunto 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\$ 133.572 mil que representavam 70,39% 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 nº 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 da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos 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.

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,



Shape the future  
with confidence

inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rui Borges', is written over a faint, circular, stylized logo or watermark.

Rui Borges  
Contador CRC SP-207135/O

**SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)**  
**CNPJ: 43.010.543/0001-00**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

| <b>Ativo</b>                                       | <b>Nota</b>    | <b>31/12/2025</b> | <b>% do PL</b> | <b>31/12/2024</b> | <b>% do PL</b> |
|----------------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                                  |                |                   |                |                   |                |
| Aplicações Financeiras                             |                |                   |                |                   |                |
| De natureza não imobiliária                        |                |                   |                |                   |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                       | <b>5.1</b>     | 28.833            | 15,19%         | 3.391             | 1,84%          |
| De natureza imobiliária                            |                |                   |                |                   |                |
| Certificados de recebíveis imobiliários            | <b>5.2 (a)</b> | 133.572           | 70,39%         | 153.557           | 83,14%         |
| Cotas de fundos de investimento imobiliários       | <b>5.2 (b)</b> | 25.668            | 13,53%         | 26.229            | 14,20%         |
| Ações de companhias abertas                        | <b>5.2 (c)</b> | 4.239             | 2,23%          | 5.750             | 3,11%          |
| Dividendos e juros sobre capital próprio a receber |                | 4                 | 0,00%          | 5                 | 0,00%          |
| Outros créditos                                    |                | 10                | 0,01%          | 15                | 0,01%          |
| <b>Total do ativo</b>                              |                | <b>192.326</b>    | <b>101,35%</b> | <b>188.947</b>    | <b>102,31%</b> |
| <b>Passivo</b>                                     |                |                   |                |                   |                |
|                                                    | <b>Nota</b>    | <b>31/12/2025</b> | <b>% do PL</b> | <b>31/12/2024</b> | <b>% do PL</b> |
| <b>Circulante</b>                                  |                |                   |                |                   |                |
| Rendimentos a distribuir                           | <b>7</b>       | 1.912             | 1,01%          | 2.035             | 1,10%          |
| Impostos e contribuições a recolher                |                | 34                | 0,02%          | 69                | 0,04%          |
| Provisões e contas a pagar                         | <b>17.3</b>    | 617               | 0,33%          | 155               | 0,08%          |
| Obrigações por operações compromissadas            | <b>16</b>      | -                 | 0,00%          | 2.002             | 1,08%          |
| <b>Total do passivo</b>                            |                | <b>2.563</b>      | <b>1,35%</b>   | <b>4.261</b>      | <b>2,31%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                          |                |                   |                |                   |                |
| Cotas de investimentos integralizadas              | <b>8.1</b>     | 201.539           | 106,21%        | 201.539           | 109,13%        |
| Gastos com colocação de cotas                      | <b>8.4</b>     | (7.937)           | -4,18%         | (7.937)           | -4,30%         |
| Prejuízos acumulados                               |                | (3.839)           | -2,02%         | (8.916)           | -4,83%         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                 |                | <b>189.763</b>    | <b>100,00%</b> | <b>184.686</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>       |                | <b>192.326</b>    | <b>101,35%</b> | <b>188.947</b>    | <b>102,31%</b> |

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

**SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)**  
**CNPJ: 43.010.543/0001-00**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

|                                                                                     | Nota    | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                                   |         |                   |                   |
| Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                           | 5.2 (a) | 13.784            | 22.151            |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)           | 5.2 (a) | 3.664             | 2.308             |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)             | 5.2 (a) | 4.741             | (8.215)           |
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)                  | 5.2 (b) | 3.451             | 3.425             |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)        | 5.2 (b) | 676               | (2.965)           |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)       | 5.2 (b) | (20)              | 604               |
| Resultado em transações com ações de companhias abertas                             | 5.2 (c) | 324               | 315               |
| Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas                                | 5.2 (c) | 2.697             | (4.023)           |
| Receitas com juros sobre capital próprio                                            |         | 22                | 10                |
| Receitas de dividendos e juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas | 5.2 (c) | 172               | 268               |
| Despesas de IRPJ s/ ganho de capital de renda variável                              |         | (52)              | (139)             |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                                 |         | <b>29.459</b>     | <b>13.739</b>     |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                                    |         |                   |                   |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                            |         | 3.093             | 1.762             |
| CRI - Despesas de operações compromissadas                                          |         | (29)              | (2)               |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                              |         | (498)             | (346)             |
|                                                                                     |         | <b>2.566</b>      | <b>1.414</b>      |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                             |         |                   |                   |
| Despesa de consultoria                                                              | 10      | (266)             | (271)             |
| Taxa de administração e gestão                                                      | 6 e 10  | (1.428)           | (1.561)           |
| Taxa de performance                                                                 | 6 e 10  | (464)             | -                 |
| Outras despesas operacionais                                                        | 10      | (162)             | (147)             |
|                                                                                     |         | <b>(2.320)</b>    | <b>(1.979)</b>    |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                                   |         | <b>29.705</b>     | <b>13.174</b>     |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                                           | 8.1     | <b>20.189.040</b> | <b>20.189.040</b> |
| <b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>                                   |         | <b>1,47</b>       | <b>0,65</b>       |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>                                |         | <b>9,40</b>       | <b>9,15</b>       |

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

SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)  
CNPJ: 43.010.543/0001-00  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

|                            | Nota | Cotas de investimentos integralizadas | Gastos com colocação de cotas | Lucro/ (Prejuízo) acumulado | Total    |
|----------------------------|------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------|
| Em 31 de dezembro de 2023  |      | 201.539                               | (7.937)                       | 1.308                       | 194.910  |
| Lucro líquido do exercício |      | -                                     | -                             | 13.174                      | 13.174   |
| Rendimentos declarados     | 7    | -                                     | -                             | (23.398)                    | (23.398) |
| Em 31 de dezembro de 2024  |      | 201.539                               | (7.937)                       | (8.916)                     | 184.686  |
| Lucro líquido do exercício |      | -                                     | -                             | 29.705                      | 29.705   |
| Rendimentos declarados     | 7    | -                                     | -                             | (24.628)                    | (24.628) |
| Em 31 de dezembro de 2025  |      | 201.539                               | (7.937)                       | (3.839)                     | 189.763  |

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

**SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)**  
**CNPJ: 43.010.543/0001-00**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**  
 Em milhares de Reais

|                                                                                                | Nota    | 31/12/2025      | 31/12/2024      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                              |         |                 |                 |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                                       |         | 3.093           | 1.762           |
| Pagamento de despesas de consultoria                                                           |         | (285)           | (252)           |
| Pagamento de taxa de performance                                                               |         | -               | (736)           |
| Pagamento de taxa de administração e gestão                                                    | 6       | (1.422)         | (1.582)         |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM                                                       |         | (30)            | (30)            |
| Outros pagamentos operacionais                                                                 |         | (156)           | (156)           |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa                              |         | (470)           | (335)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                               |         | <b>730</b>      | <b>(1.329)</b>  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                                           |         |                 |                 |
| Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).      | 16      | (2.031)         | -               |
| Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)           | 16      | -               | 2.000           |
| Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                  | 5.2 (a) | 17.494          | 25.491          |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                        | 5.2 (a) | 203.222         | 111.792         |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                    | 5.2 (a) | (195.485)       | (157.458)       |
| Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 5.2 (a) | 16.943          | 17.891          |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)                                   | 5.2 (b) | 1.217           | 17.277          |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)                               | 5.2 (b) | -               | (13.229)        |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)              | 5.2 (b) | 3.451           | 3.425           |
| Aquisição de ações de companhias abertas                                                       | 5.2 (c) | -               | (4.152)         |
| Venda de ações de companhias abertas                                                           | 5.2 (c) | 4.532           | 2.792           |
| Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas                                       | 5.2 (c) | 173             | 316             |
| IRRF sobre ganho de capital                                                                    |         | (53)            | (171)           |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                                            |         | <b>49.463</b>   | <b>5.974</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                                          |         |                 |                 |
| Rendimentos distribuídos                                                                       | 7       | (24.751)        | (23.499)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                                           |         | <b>(24.751)</b> | <b>(23.499)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                                       |         | <b>25.442</b>   | <b>(18.854)</b> |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>                                     |         | <b>3.391</b>    | <b>22.245</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>                                        | 5.1     | <b>28.833</b>   | <b>3.391</b>    |

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

SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)

CNPJ: 43.010.543/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 15 de maio de 2022, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 3 de agosto de 2022.

A Classe tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos ("Ativos Imobiliários"): I. quaisquer direitos reais sobre imóveis ("Bens Imóveis"); II. ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"); III. debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Debêntures Imobiliárias"); IV. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; V. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; VI. certificados de potencial adicional de construção; VII. cotas de outros FII; VIII. certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; IX. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; X. letras hipotecárias ("LH"); XI. letras de crédito imobiliário ("LCI"); XII. letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e XIII. bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis. É vedada a subscrição de cotas do Fundo ("Cotas") por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.

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 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

| SPXS11 (Valores expressos em reais) | Preço de fechamento - ano corrente | Preço de fechamento - ano anterior |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Janeiro                             | 7,87                               | 9,30                               |
| Fevereiro                           | 8,19                               | 9,69                               |
| Março                               | 8,44                               | 9,47                               |
| Abril                               | 8,80                               | 9,66                               |
| Maio                                | 8,83                               | 9,85                               |
| Junho                               | 8,60                               | 9,31                               |
| Julho                               | 8,34                               | 9,27                               |
| Agosto                              | 8,50                               | 9,41                               |
| Setembro                            | 8,64                               | 9,35                               |
| Outubro                             | 8,43                               | 9,35                               |
| Novembro                            | 8,42                               | 9,00                               |
| Dezembro                            | 9,22                               | 8,69                               |

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras 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 exercício 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 acrescido 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, na seguinte categoria:

. Ativos financeiros 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 classificados como para negociação 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 imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

**SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)

CNPJ: 43.010.543/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários**

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 exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.3.3 Ações de companhias abertas**

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração das evoluções do patrimônio líquido.

**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.

**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 Operações compromissadas**

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

**3.8 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".

**3.9 Lucro (prejuízo) por cota**

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

**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 afetem 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 ativos mobiliários 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 ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**4.1.6 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)

CNPJ: 43.010.543/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**4.1.7 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.

**4.1.8 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).

**4.1.9 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.

**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 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

**4.2.7 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.

**4.2.8 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.

**SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)

CNPJ: 43.010.543/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não mobiliário**

- (a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.
- (b) Cotas do SPX CASH TES FC FIRF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM e possui classe única de cotas. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo da classe é 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 permitidos no anexo do regulamento e de acordo com as restrições previstas na legislação vigente. Para atingir os seus objetivos, a classe investirá em cotas de fundos de investimento que apliquem no mínimo 95% do seu patrimônio líquido em (a) títulos da dívida pública federal, (b) operações compromissadas lastreadas em títulos da dívida pública federal ou (c) em operações de derivativos, com o propósito exclusivo de proteger a carteira.

| 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------|------------|
| 9.920      | 3.389      |
| 18.913     | 2          |
| 28.833     | 3.391      |

**5.2 De caráter mobiliário**

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
- (b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs
- (c) Ações de companhias abertas

| 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------|------------|
| 133.572    | 153.557    |
| 25.668     | 26.229     |
| 4.239      | 5.750      |
| 163.479    | 185.536    |

**(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs**

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiro 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.

**Composição da carteira**

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

| 31/12/2025                           |            |        |                   |                  |                 |                    |                           |                            |                |             |
|--------------------------------------|------------|--------|-------------------|------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|-------------|
| Emissor                              | Ativo      | Lastro | Rating de emissão | Emissão e Séries | Data de Emissão | Data de Vencimento | Indexador e Taxa de juros | Quantidade em carteira (*) | Valor de curva | Valor justo |
| Opea Securitizadora S.A.             | 22G1019759 | (3)    | -                 | 93 / 1           | 16/11/2022      | 16/11/2027         | IPCA+9,40%                | 11.239                     | 11.539         | 11.274      |
| Opea Securitizadora S.A.             | 22G1232724 | (3)    | -                 | 19 / 1           | 03/08/2022      | 15/01/2036         | IPCA+8,18%                | 11.860                     | 11.496         | 10.847      |
| Opea Securitizadora S.A.             | 23J2272828 | (3)    | -                 | 244 / 1          | 30/11/2023      | 28/12/2026         | IPCA+10,50%               | 10.000                     | 10.601         | 10.246      |
| True Securitizadora S.A.             | 24I1980366 | (3)    | -                 | 352 / 1          | 07/10/2024      | 20/10/2028         | 100,00% DI+5,50%          | 9.950                      | 9.996          | 9.991       |
| Opea Securitizadora S.A.             | 23E1781398 | (3)    | -                 | 150 / 1          | 26/05/2023      | 09/12/2026         | 100,00% DI+6,00%          | 11.000                     | 9.986          | 9.986       |
| Habitasec Securitizadora S.A.        | 24F2418658 | (4)    | -                 | 62 / 1           | 28/06/2024      | 29/06/2027         | IPCA+11,50%               | 10.000                     | 9.486          | 9.233       |
| Virgo Companhia De Securitização     | 24D3725569 | (2)    | -                 | 154 / 2          | 26/04/2024      | 26/06/2028         | IPCA+10,00%               | 8.000                      | 8.396          | 8.395       |
| Virgo Companhia De Securitização     | 21G0708865 | (4)    | -                 | 4 / 265          | 23/07/2021      | 22/09/2026         | IPCA+13,00%               | 5.000                      | 6.528          | 6.510       |
| Opea Securitizadora S.A.             | 22I0879235 | (3)    | -                 | 61 / 1           | 13/09/2022      | 20/10/2027         | IPCA+12,50%               | 4.732                      | 5.503          | 5.299       |
| Vert Companhia Securitizadora        | 21I0329279 | (5)    | -                 | 60 / 2           | 09/12/2021      | 09/11/2026         | 100,00% DI+4,25%          | 9.943                      | 5.260          | 5.289       |
| Companhia Provincia De Securitização | 23J1263506 | (3)    | -                 | 39 / 2           | 09/10/2023      | 15/10/2030         | IPCA+10,00%               | 6.000                      | 5.244          | 5.120       |
| Opea Securitizadora S.A.             | 21I0666609 | (3)    | -                 | 1 / 400          | 03/12/2021      | 19/04/2027         | 100,00% DI+1,70%          | 4.700                      | 5.025          | 5.077       |
| Opea Securitizadora S.A.             | 21I0668716 | (3)    | -                 | 1 / 454          | 03/12/2021      | 19/04/2027         | 100,00% DI+1,70%          | 4.700                      | 5.025          | 5.059       |
| Opea Securitizadora S.A.             | 23L1605236 | (3)    | -                 | 267 / 1          | 28/12/2023      | 15/09/2034         | IPCA+10,07%               | 10.000.000                 | 4.614          | 4.656       |
| Riza Securitizadora S.A.             | 24D3418727 | (2)    | -                 | 154 / 1          | 26/04/2024      | 26/06/2028         | IPCA+10,00%               | 3.578                      | 3.852          | 3.850       |
| Opea Securitizadora S.A.             | 22H1666875 | (3)    | AAA               | 24 / 2           | 15/08/2022      | 16/11/2029         | IPCA+7,14%                | 8.000                      | 3.341          | 3.213       |
| Habitasec Securitizadora S.A.        | 24F2007358 | (2)    | -                 | 59 / 1           | 20/06/2024      | 22/07/2027         | 100,00% DI+4,75%          | 3.053                      | 3.062          | 3.052       |
| Opea Securitizadora S.A.             | 25E4068927 | (2)    | -                 | 411 / 1          | 25/05/2025      | 25/09/2029         | 100,00% DI+4,00%          | 2.718                      | 2.724          | 2.724       |
| Opea Securitizadora S.A.             | 24G2828590 | (3)    | -                 | 262 / 1          | 16/09/2024      | 15/10/2027         | IPCA+12,50%               | 2.500                      | 2.534          | 2.504       |
| Canal Companhia De Securitização     | 25L3394161 | (2)    | -                 | 173 / 1          | 16/12/2025      | 21/12/2028         | 100,00% DI+4,00%          | 2.500                      | 2.505          | 2.525       |
| Habitasec Securitizadora S.A.        | 25G2885888 | (2)    | -                 | 91 / 1           | 10/07/2025      | 10/07/2028         | 100,00% DI+4,85%          | 1.961                      | 1.981          | 1.981       |
| Bari Securitizadora S.A.             | 22H1104501 | (4)    | -                 | 8 / 1            | 17/08/2022      | 26/08/2027         | 100,00% DI+2,30%          | 18.830                     | 1.723          | 1.718       |
| Opea Securitizadora S.A.             | 22H1697882 | (3)    | AA                | 24 / 3           | 02/09/2022      | 17/03/2031         | IPCA+7,80%                | 4.000                      | 1.694          | 1.603       |
| Leverage Companhia Securitizadora    | 25B2866664 | (2)    | -                 | 31 / 1           | 21/02/2025      | 20/08/2027         | 100,00% DI+6,25%          | 1.087                      | 1.081          | 1.081       |
| Opea Securitizadora S.A.             | 24G2828592 | (3)    | -                 | 262 / 2          | 16/09/2024      | 15/10/2027         | IPCA+12,50%               | 1.000                      | 1.012          | 1.008       |
| Habitasec Securitizadora S.A.        | 25G2900015 | (2)    | -                 | 91 / 2           | 11/07/2025      | 11/07/2028         | 100,00% DI+4,86%          | 824                        | 832            | 832         |
| Opea Securitizadora S.A.             | 24G2828593 | (3)    | -                 | 262 / 3          | 16/09/2024      | 15/10/2027         | IPCA+12,50%               | 500                        | 501            | 499         |
|                                      |            |        |                   |                  |                 |                    |                           |                            | 135.541        | 133.572     |

| 31/12/2024                          |            |        |                   |                      |                 |                    |                           |                            |                |             |
|-------------------------------------|------------|--------|-------------------|----------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|-------------|
| Emissor                             | Ativo      | Lastro | Rating de emissão | Emissão e Séries     | Data de Emissão | Data de Vencimento | Indexador e Taxa de juros | Quantidade em carteira (*) | Valor de curva | Valor justo |
| Opea Securitizadora S.A.            | 22G1232724 | (3)    | -                 | Emissão 19 Série 1   | 03/08/2022      | 15/01/2036         | IPCA + 8.1866%            | 11.860                     | 11.592         | 11.177      |
| True Securitizadora S.A.            | 23E1781398 | (3)    | -                 | Emissão 150 Série 1  | 26/05/2023      | 09/12/2026         | CDIE + 6%                 | 11.000                     | 11.086         | 11.104      |
| True Securitizadora S.A.            | 24I1980366 | (3)    | -                 | Emissão 352 Série 1  | 07/10/2024      | 20/10/2028         | CDIE + 5.5%               | 9.950                      | 9.989          | 9.984       |
| True Securitizadora S.A.            | 23J2272828 | (3)    | -                 | Emissão 244 Série 1  | 27/11/2023      | 28/12/2026         | IPCA + 10.5%              | 10.000                     | 10.071         | 9.662       |
| Habitasec Securitizadora S.A.       | 19I0737680 | (3)    | -                 | Emissão 1 Série 163  | 23/09/2019      | 21/09/2034         | CDIE + 1.3%               | 10.000                     | 8.879          | 8.747       |
| Habitasec Securitizadora S.A.       | 24F2418658 | (4)    | -                 | Emissão 62 Série 1   | 28/06/2024      | 29/06/2027         | IPCA + 11.5%              | 8.785                      | 8.982          | 8.675       |
| True Securitizadora S.A.            | 23L1605236 | (3)    | -                 | Emissão 267 Série 1  | 28/12/2023      | 15/09/2034         | IPCA + 10.07%             | 10.000.000                 | 9.857          | 8.052       |
| Virgo Companhia de Securitização    | 24D3725569 | (2)    | -                 | Emissão 154 Série 2  | 26/04/2024      | 26/06/2028         | IPCA + 10%                | 8.000                      | 8.009          | 7.989       |
| True Securitizadora S.A.            | 22K1019759 | (3)    | -                 | Emissão 93 Série 1   | 16/11/2022      | 16/11/2027         | IPCA + 9.4%               | 8.651                      | 7.764          | 7.609       |
| Bari Securitizadora S.A.            | 22H1104501 | (4)    | -                 | Emissão 8 Série 1    | 17/08/2022      | 26/08/2027         | CDIE + 2.3%               | 18.830                     | 6.509          | 6.259       |
| Vert Companhia Securitizadora       | 21I0329279 | (5)    | -                 | Emissão 60 Série 2   | 09/12/2021      | 09/11/2026         | CDIE + 4.25%              | 9.943                      | 5.525          | 5.593       |
| Virgo Companhia de Securitização    | 21G0708865 | (4)    | -                 | Emissão 4 Série 265  | 23/07/2021      | 22/09/2026         | IPCA + 13%                | 5.000                      | 5.916          | 5.523       |
| Cia Provincia de Sec. de Creditos I | 23J1263506 | (3)    | -                 | Emissão 39 Série 2   | 17/10/2023      | 15/10/2030         | IPCA + 10%                | 6.000                      | 5.377          | 5.277       |
| True Securitizadora S.A.            | 22I0879235 | (3)    | -                 | Emissão 61 Série 1   | 13/09/2022      | 20/10/2025         | IPCA + 10%                | 4.732                      | 5.250          | 5.216       |
| True Securitizadora S.A.            | 22I1410467 | (3)    | -                 | Emissão 74 Série 1   | 01/11/2022      | 15/12/2025         | IPCA + 10%                | 9.800                      | 6.221          | 5.097       |
| Opea Securitizadora S.A.            | 21I0668295 | (3)    | -                 | Emissão 1 Série 453  | 03/12/2021      | 19/04/2027         | CDIE + 1.7%               | 4.700                      | 4.946          | 5.030       |
| Opea Securitizadora S.A.            | 21I0668716 | (3)    | -                 | Emissão 1 Série 454  | 03/12/2021      | 19/04/2027         | CDIE + 1.7%               | 4.700                      | 4.946          | 4.999       |
| Opea Securitizadora S.A.            | 21I0666609 | (3)    | -                 | Emissão 1 Série 400  | 03/12/2021      | 19/04/2027         | CDIE + 1.7%               | 4.700                      | 4.946          | 4.999       |
| Opea Securitizadora S.A.            | 21I0694148 | (3)    | -                 | Emissão 1 Série 455  | 03/12/2021      | 19/04/2027         | CDIE + 1.7%               | 4.700                      | 4.947          | 4.999       |
| True Securitizadora S.A.            | 22H1666875 | (3)    | AAA               | Emissão 24 e Série 2 | 15/08/2022      | 16/11/2029         | IPCA + 7.1439%            | 8.000                      | 4.572          | 4.222       |
| Virgo Companhia de Securitização    | 24D3418727 | (2)    | -                 | Emissão 154 Série 1  | 26/04/2024      | 26/06/2028         | IPCA + 10%                | 3.578                      | 3.661          | 3.479       |
| Habitasec Securitizadora S.A.       | 24F2007358 | (2)    | -                 | Emissão 59 Série 1   | 20/06/2024      | 22/07/2027         | CDIE + 4.75%              | 3.053                      | 3.062          | 3.046       |
| True Securitizadora S.A.            | 24G2828590 | (3)    | -                 | Emissão 262 Série 1  | 16/09/2024      | 15/10/2027         | IPCA + 12.5%              | 2.500                      | 3.309          | 2.430       |
| True Securitizadora S.A.            | 22H1697882 | (3)    | AA                | Emissão 24 e Série 3 | 15/08/2022      | 17/03/2031         | IPCA + 7.8049%            | 4.000                      | 2.191          | 2.009       |
| Virgo Companhia de Securitização    | 24F0236430 | (5)    | -                 | Emissão 23 Série 1   | 06/06/2022      | 25/05/2026         | CDIE + 4.5%               | 7.418                      | 2.122          | 1.379       |
| True Securitizadora S.A.            | 22G2828592 | (3)    | -                 | Emissão 262 Série 2  | 16/09/2024      | 15/10/2027         | IPCA + 12.5%              | 1.000                      | 1.011          | 1.001       |
|                                     |            |        |                   |                      |                 |                    |                           |                            | 160.740        | 163.557     |

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True ([www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br)), Habitasec ([www.habitasec.com.br](http://www.habitasec.com.br)), Opea Securitizadora S.A. (<https://www.opecapital.com/>), Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>), Vert Companhia Securitizadora ([www.vert-capital.com](http://www.vert-capital.com)), Bari Securitizadora S.A. ([www.bariuisc.com.br](http://www.bariuisc.com.br)), Leverage Companhia Securitizadora (<https://www.leveragesec.com.br/>) e Cia Provincia de Sec. de Creditos I (<https://www.provinciasecuritizadora.com.br/>).

SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)

CNPJ: 43.010.543/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição por devedor e garantias

| Emissor                              | Ativo      | Devedor                                               | Garantia                               | 31/12/2025 |
|--------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|
| Opea Securitizadora S.A.             | 22K1019759 | MMC Lourdes Bahia Incorporações SPE Ltda.             | (a); (b); (d); (i); (j)                | 11.274     |
| Opea Securitizadora S.A.             | 22G1232724 | Estado de São Paulo                                   | (f); (i); (j)                          | 10.847     |
| Opea Securitizadora S.A.             | 23J2272828 | PHV ISV SPE SLQ 402 Construção e Incorp. Imob. LTDA.  | (a); (b); (d); (g); (h); (j)           | 10.246     |
| True Securitizadora S.A.             | 24I1980366 | COLINAS DO PARK EMPREENDIMENTOS IMOB. SPE LTDA        | (a); (b); (d); (h); (i); (k)           | 9.991      |
| Opea Securitizadora S.A.             | 23E1781398 | SPE Morro das Pedras (OAD)                            | (a); (b); (d); (g); (h); (j)           | 9.986      |
| Habitasec Securitizadora S.A.        | 24F2418658 | SPE Franco Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a); (b); (d); (g); (h); (k)           | 9.233      |
| Virgo Companhia De Securitização     | 24D3725569 | Mabrem Liberato Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda | (a); (b); (d); (g); (h); (k)           | 8.395      |
| Virgo Companhia De Securitização     | 21G0708865 | Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imob. SPE LTDA | (a); (b); (d); (i); (g); (j)           | 6.510      |
| Opea Securitizadora S.A.             | 22I0879235 | Convisa Construções e Incorporações S.A               | (a); (b); (d); (h); (i)                | 5.299      |
| Vert Companhia Securitizadora        | 21L0329279 | Symbol S.A (Corporate) (Holding das SPEs da YOU)      | (a); (b); (d); (g); (j)                | 5.289      |
| Companhia Província De Securitização | 23J1263506 | Pulverizado                                           | (a); (b); (d)                          | 5.120      |
| Opea Securitizadora S.A.             | 21L0666609 | MS Fil                                                | (a); (b); (d); (k)                     | 5.077      |
| Opea Securitizadora S.A.             | 21L0668716 | FI Square Fil                                         | (a); (b); (d)                          | 5.059      |
| Opea Securitizadora S.A.             | 23L1605236 | Pulverizado                                           | (a); (b); (d)                          | 4.656      |
| Riza Securitizadora S.A.             | 24D3418727 | Mabrem Liberato Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda | (a); (b); (d); (g); (h); (k)           | 3.850      |
| Opea Securitizadora S.A.             | 22H1666875 | Pulverizado                                           | (b)                                    | 3.213      |
| Habitasec Securitizadora S.A.        | 24F2007358 | Realiza Empreendimento Goiania I SPE LTDA             | (a); (b); (d); (h); (i); (k)           | 3.052      |
| Opea Securitizadora S.A.             | 25E4068927 | BLVD ALTI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA             | (a); (b); (d); (g); (h); (k)           | 2.724      |
| Opea Securitizadora S.A.             | 24G2828590 | Next Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.           | (a); (b); (d); (g); (h); (k)           | 2.524      |
| Canal Companhia De Securitização     | 25L3394161 | INCORPORADORA BLEND SPE LTDA.                         | (a); (b); (d); (g); (h); (k)           | 2.605      |
| Habitasec Securitizadora S.A.        | 25G2885888 | Tríplice Engenharia Construtora e Incorporadora Ltda. | (a); (b); (d); (g); (h); (k); (l)      | 1.981      |
| Bari Securitizadora S.A.             | 22H1104501 | Pulverizado                                           | (b); (d); (g)                          | 1.718      |
| Opea Securitizadora S.A.             | 22H1697882 | Pulverizado                                           | (b)                                    | 1.603      |
| Leverage Companhia Securitizadora    | 25E286664  | SPE BCANTON DOPPIO FIGUEIRAS 433 LTDA                 | (a); (b); (c); (d); (g); (h); (i); (k) | 1.081      |
| Opea Securitizadora S.A.             | 24G2828592 | Next Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.           | (a); (b); (d); (g); (h); (k)           | 1.008      |
| Habitasec Securitizadora S.A.        | 25G2900015 | Tríplice Engenharia Construtora e Incorporadora Ltda. | (a); (b); (d); (g); (h); (k); (l)      | 832        |
| Opea Securitizadora S.A.             | 24G2828593 | Next Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.           | (a); (b); (d); (g); (h); (k)           | 499        |
|                                      |            |                                                       |                                        | 133.572    |

| Emissor                             | Ativo      | Devedor                                               | Garantia                      | 31/12/2024 |
|-------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|
| Opea Securitizadora S.A.            | 22G1232724 | Estado de São Paulo                                   | (f); (i); (j)                 | 11.177     |
| True Securitizadora S.A.            | 23E1781398 | SPE Morro das Pedras (OAD)                            | (a); (b); (d); (g); (h); (j)  | 11.104     |
| True Securitizadora S.A.            | 24I1980366 | COLINAS DO PARK EMPREENDIMENTOS IMOB. SPE LTDA        | (a); (b); (d); (h); (i); (k)  | 9.984      |
| True Securitizadora S.A.            | 23J2272828 | PHV ISV SPE SLQ 402 Construção e Incorp. Imob. LTDA.  | (a); (b); (d); (g); (h); (j)  | 9.662      |
| Habitasec Securitizadora S.A.       | 19I0737680 | Callia Administração e Comércio S.A.                  | (a); (b); (e); (i); (j)       | 8.747      |
| Habitasec Securitizadora S.A.       | 24F2418658 | SPE Franco Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a); (b); (d); (g); (h); (k)  | 8.675      |
| True Securitizadora S.A.            | 23L1605236 | Pulverizado                                           | (a); (b); (d)                 | 8.052      |
| Virgo Companhia de Securitização    | 24D3725569 | Mabrem Liberato Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda | (a); (b); (d); (g); (h); (k)  | 7.989      |
| True Securitizadora S.A.            | 22K1019759 | MMC Lourdes Bahia Incorporações SPE Ltda.             | (a); (b); (d); (i); (j)       | 7.609      |
| Bari Securitizadora S.A.            | 22H1104501 | Pulverizado                                           | (b); (d); (g)                 | 6.259      |
| Vert Companhia Securitizadora       | 21L0329279 | Symbol S.A (Corporate) (Holding das SPEs da YOU)      | (a); (b); (d); (g); (j)       | 5.593      |
| Virgo Companhia de Securitização    | 21G0708865 | Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imob. SPE LTDA | (a); (b); (d); (i); (g); (j); | 5.523      |
| Cia Província de Sec. de Créditos I | 23J1263506 | Pulverizado                                           | (a); (b); (d)                 | 5.277      |
| True Securitizadora S.A.            | 22I0879235 | Convisa Construções e Incorporações S.A               | (a); (b); (d); (h); (i)       | 5.216      |
| True Securitizadora S.A.            | 22J1410467 | Grand Garden Rio Claro Empreendimento                 | (a); (b); (h); (i)            | 5.097      |
| Opea Securitizadora S.A.            | 21L0668295 | FLFC Fil                                              | (a); (b); (d)                 | 5.030      |
| Opea Securitizadora S.A.            | 21L0668716 | FI Square Fil                                         | (a); (b); (d)                 | 4.999      |
| Opea Securitizadora S.A.            | 21L0666609 | MS Fil                                                | (a); (b); (d); (k)            | 4.999      |
| Opea Securitizadora S.A.            | 21L0694148 | JK 1455 Fil                                           | (a); (b); (d)                 | 4.999      |
| True Securitizadora S.A.            | 22H1666875 | Pulverizado                                           | (b)                           | 4.222      |
| Virgo Companhia de Securitização    | 24D3418727 | Mabrem Liberato Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda | (a); (b); (d); (g); (h); (k)  | 3.479      |
| Habitasec Securitizadora S.A.       | 24F2007358 | Realiza Empreendimento Goiania I SPE LTDA             | (a); (b); (d); (h); (i); (k)  | 3.046      |
| True Securitizadora S.A.            | 24G2828590 | Next Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.           | (a); (b); (d); (g); (h); (k)  | 2.430      |
| True Securitizadora S.A.            | 22H1697882 | Pulverizado                                           | (b)                           | 2.009      |
| Virgo Companhia de Securitização    | 22F0236430 | Vitacon Participações S.A.                            | (a); (b); (d); (i); (j)       | 1.379      |
| True Securitizadora S.A.            | 24G2828592 | Next Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.           | (a); (b); (d); (g); (h); (k)  | 1.001      |
|                                     |            |                                                       |                               | 153.567    |

Legendas

Lastro

- (1) - Créditos Imobiliários  
(2) - Notas Comerciais  
(3) - CCI  
(4) - CCB  
(5) - Debêntures

(\*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Regime de Garantias

- (a) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditório  
(b) - Alienação fiduciária do imóvel  
(c) - Regime Fiduciário  
(d) - Fundo de reserva  
(e) - Hipoteca

- (f) - Penhor de Direitos Creditórios  
(g) - Aval  
(h) - Fundo de Obras  
(i) - Fiança  
(j) - Penhor de cotas

- (k) - Alienação de cotas

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)  
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)  
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Saldo em 31 de dezembro de 2025

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

|           |
|-----------|
| 135.029   |
| 157.458   |
| (111.792) |
| (8.215)   |
| 22.151    |
| 2.308     |
| (25.491)  |
| (17.891)  |
| 153.567   |
| 195.485   |
| (203.222) |
| 4.741     |
| 13.784    |
| 3.664     |
| (17.494)  |
| (16.943)  |
| 133.572   |

SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)

CNPJ: 43.010.543/0001-00  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

| 31/12/2025                                                                                                    |                        |                         |                             |                              |               |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|--------|
| Fundo                                                                                                         | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Quantidade de cotas detidas | Percentual das cotas detidas | Valor de cota | Total  |
| Navi Residencial Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                                | Não                    | (2)                     | 597.610                     | 12,96%                       | 8,47          | 5.063  |
| Btg Pactual You Inc. Desenvolvimento Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidad (*) (a)  | Não                    | (2)                     | 500.000                     | 1,67%                        | 10,10         | 5.049  |
| Fundo De Investimento Imobiliário Vbi Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitada (*) (a)             | Não                    | (2)                     | 50.000                      | 1,43%                        | 100,06        | 5.003  |
| Guardian Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada                           | Não                    | (2)                     | 325.752                     | 0,11%                        | 9,06          | 2.951  |
| Fator Verita Fundo De Investimento Imobiliario                                                                | Não                    | (2)                     | 20.453                      | 0,13%                        | 82,60         | 1.689  |
| Capitânia Securities II Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)                       | Não                    | (2)                     | 211.330                     | 0,06%                        | 7,75          | 1.638  |
| Xp Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário                                                    | Não                    | (2)                     | 15.345                      | 0,18%                        | 82,98         | 1.273  |
| Btg Pactual Crédito Imobiliário - Fundo De Cri - Fi Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)                 | Não                    | (2)                     | 118.367                     | 0,12%                        | 9,34          | 1.106  |
| Valora Cri Índice De Preço Fundo De Investimento Imobiliário - Fi Responsabilidade Limitada (*)               | Não                    | (2)                     | 10.039                      | 0,09%                        | 80,23         | 805    |
| Patria Securities Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                               | Não                    | (2)                     | 6.268                       | 0,03%                        | 64,55         | 405    |
| Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada          | Não                    | (2)                     | 5.716                       | 0,26%                        | 64,94         | 371    |
| Santander Papéis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Resp Limitada                               | Não                    | (1)                     | 16.320                      | 0,06%                        | 9,20          | 150    |
| Brio Multiestratégia - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                            | Não                    | (2)                     | 13.487                      | 0,23%                        | 6,12          | 83     |
| Cri Integral Brei Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)                             | Não                    | (1)                     | 1.693                       | 0,18%                        | 48,65         | 82     |
|                                                                                                               |                        |                         |                             |                              |               | 25.668 |
| 31/12/2024                                                                                                    |                        |                         |                             |                              |               |        |
| Fundo                                                                                                         | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Quantidade de cotas detidas | Percentual das cotas detidas | Valor de cota | Total  |
| Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário (a)                                                        | Não                    | (2)                     | 597.610                     | 12,96%                       | 8,80          | 5.258  |
| BTG Pactual You Inc. Desenvolvimento Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade (*) (a) | Não                    | (2)                     | 500.000                     | 1,67%                        | 10,24         | 5.120  |
| Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia (*)                                             | Não                    | (1)                     | 50.000                      | 1,43%                        | 98,61         | 4.931  |
| Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate                                                        | Não                    | (3)                     | 325.752                     | 0,22%                        | 8,50          | 2.769  |
| Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliario                                                                | Não                    | (1)                     | 20.453                      | 0,13%                        | 79,10         | 1.618  |
| Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII (*)                                           | Não                    | (1)                     | 211.330                     | 0,07%                        | 6,83          | 1.443  |
| XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário                                                    | Não                    | (1)                     | 15.345                      | 0,18%                        | 78,16         | 1.199  |
| Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário (*)                                       | Não                    | (1)                     | 118.367                     | 0,12%                        | 8,68          | 1.027  |
| Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário- FII                                            | Não                    | (3)                     | 227.970                     | 0,25%                        | 3,66          | 834    |
| Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII (*)                                        | Não                    | (1)                     | 10.039                      | 0,09%                        | 79,31         | 796    |
| VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário                                                   | Não                    | (3)                     | 6.268                       | 0,06%                        | 64,40         | 404    |
| Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário                                      | Não                    | (1)                     | 5.716                       | 0,01%                        | 59,89         | 342    |
| Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário                                          | Não                    | (2)                     | 1.976                       | 0,04%                        | 86,65         | 171    |
| Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário                                               | Não                    | (1)                     | 16.320                      | 0,11%                        | 7,39          | 121    |
| Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral Brei (*)                                                    | Não                    | (1)                     | 1.693                       | 0,18%                        | 61,22         | 104    |
| Brio Multiestrategia - Fundo de Investimento Imobiliário                                                      | Não                    | (3)                     | 13.487                      | 0,23%                        | 6,73          | 91     |
|                                                                                                               |                        |                         |                             |                              |               | 26.229 |

Legendas

(\*) Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3

- (1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária  
(2) Híbrido  
(3) Renda

Seguem as informações sobre o principal Fundo de Investimento Imobiliário - FII que compõe a carteira do Fundo:

Navi Residencial Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

O Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário inscrito no CNPJ 42.432.327/0001-82, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A. e possui gestão realizada pela Navi Capital, gestora independente com atuação no mercado de crédito e ativos estruturados. Seu objetivoé proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos no setor imobiliário residencial, com foco na aquisição, desenvolvimento, incorporação, venda e/ou exploração de ativos imobiliários. É destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da regulamentação da CVM.

Btg Pactual You Inc. Desenvolvimento Imobiliário

O BTG Pactual You Inc Desenvolvimento Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ 54.645.216/0001-33, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. Seu objetivo principal é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos voltados ao desenvolvimento imobiliário, explorando oportunidades no setor de incorporação e construção. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário por meio de projetos de desenvolvimento e valorização de ativos.

Fundo De Investimento Imobiliário Vbi Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitada

VBI Crédito Multiestratégia – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ 51.802.350/0001-02, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela Pátria VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda. Seu objetivo principal é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de uma estratégia multiestratégia de crédito imobiliário, explorando oportunidades em operações estruturadas de CRIs e outros ativos ligados ao mercado imobiliário. O fundo busca combinar geração de renda recorrente com ganhos de capital, sendo destinado a investidores que desejam exposição ao setor imobiliário através de instrumentos de crédito e diversificação de portfólio

Movimentação do exercício

|                                                                                   |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2023                                                   | 32.638   |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)                  | 13.229   |
| Venda de cotas de fundos imobiliários                                             | (17.277) |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário            | 604      |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)      | (2.965)  |
| Saldo em 31 de dezembro de 2024                                                   | 26.229   |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)                      | (1.217)  |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)     | (20)     |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)      | 676      |
| Saldo em 31 de dezembro de 2025                                                   | 25.668   |
| Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários  | -        |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023                                                   | -        |
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)                | 3.425    |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs) | (3.425)  |
| Saldo em 31 de dezembro de 2024                                                   | -        |
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)                | 3.451    |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs) | (3.451)  |
| Saldo em 31 de dezembro de 2025                                                   | -        |

(c) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3.

SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)

CNPJ: 43.010.543/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

| 31/12/2025                                        |                        |                         |                             |                    |               |       |
|---------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------|-------|
| Companhias                                        | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Quantidade de ações detidas | % da ações detidas | Valor da ação | Total |
| MRV Engenharia e Participações S.A.               | Não                    | Incorporação            | 498.600                     | 0,09%              | 7,79          | 3.884 |
| Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. | Não                    | Incorporação            | 95.300                      | 0,09%              | 3,72          | 355   |
|                                                   |                        |                         |                             |                    |               | 4.239 |
| 31/12/2024                                        |                        |                         |                             |                    |               |       |
| Companhias                                        | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Quantidade de ações detidas | % da ações detidas | Valor da ação | Total |
| MRV Engenharia e Participações S.A.               | Não                    | Incorporação            | 498.600                     | 0,09%              | 5,31          | 2.648 |
| Allos S.A.                                        | Não                    | Shopping Centers        | 81.800                      | 0,02%              | 18,11         | 1.481 |
| Iguatemi S.A.                                     | Não                    | Shopping Centers        | 44.100                      | 0,00%              | 17,27         | 762   |
| Helbor Empreendimentos S.A.                       | Não                    | Incorporação            | 308.900                     | 0,23%              | 1,38          | 426   |
| Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. | Não                    | Incorporação            | 95.300                      | 0,09%              | 2,90          | 276   |
| Log Commercial Properties                         | Não                    | Administração de bens   | 8.715                       | 0,01%              | 18,01         | 157   |
|                                                   |                        |                         |                             |                    |               | 5.750 |

Seguem as infortmações sobre a principal ação de companhias abertas que compõe a carteira do Fundo:

MRV Engenharia e Participações S.A.

A MRV Engenharia e Participações S.A., inscrita no CNPJ 08.343.492/0001-20, é uma companhia aberta constituída sob a forma de sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cujas ações ordinárias são negociadas na B3 sob o código MRVE3, no segmento Novo Mercado, que reúne empresas com os mais elevados padrões de governança corporativa. A companhia foi fundada em 1979, está sediada em Belo Horizonte (MG) e atua no setor de construção civil e incorporação imobiliária residencial. A MRV é uma das maiores construtoras residenciais da América Latina, com forte atuação no desenvolvimento, construção e comercialização de empreendimentos habitacionais, sobretudo voltados aos segmentos econômico e médio padrão, com relevante participação em programas habitacionais como o Minha Casa, Minha Vida. Além do mercado brasileiro, a companhia possui presença internacional, especialmente nos Estados Unidos, por meio de subsidiárias focadas em desenvolvimento e locação residencial. As ações da MRV destinam-se a investidores que buscam exposição ao setor imobiliário residencial, com perfil cíclico, sensível às condições macroeconômicas, taxas de juros e políticas habitacionais, oferecendo potencial de retorno associado à dinâmica do mercado de habitação, à execução operacional da companhia e à valorização de seus ativos e projetos imobiliários.

Movimentação do exercício

|                                                                   |         |
|-------------------------------------------------------------------|---------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2023                                   | 8.098   |
| Aquisição de ações de companhias abertas                          | 4.152   |
| Venda de ações de companhias abertas                              | (2.792) |
| Resultado em transações com ações de companhias abertas           | 315     |
| Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas | (4.023) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2024                                   | 5.750   |
| Venda de ações de companhias abertas                              | (4.532) |
| Resultado em transações com ações de companhias abertas           | 324     |
| Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas | 2.697   |
| Saldo em 31 de dezembro de 2025                                   | 4.239   |

Compreendem os dividendos a receber proveniente de ações de companhias abertas

|                                                                                    |       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2023                                                    | 53    |
| Receitas de dividendos e juros sobre capital própriode ações de companhias abertas | 268   |
| Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas                           | (316) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2024                                                    | 5     |
| Receitas de dividendos e juros sobre capital própriode ações de companhias abertas | 172   |
| Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas                           | (173) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2025                                                    | 4     |

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

|                                | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Taxa de administração e gestão | 1.428      | 1.561      |
| Taxa de performance            | 464        | -          |
|                                | 1.892      | 1.561      |

Em decorrência da prestação dos serviços de gestão, administração, tesouraria, custódia e escrituração das Cotas da Classe, prestados pela Administradora e pelo Gestor, conforme o caso, será cobrada uma Taxa Global equivalente à (i) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculada e provisionada diariamente por período vencido e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (ii) um valor variável de até 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, sujeito, contudo, a um mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), a ser corrigido anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo perante a CVM, pela variação do IPCA, correspondente aos serviços de escrituração das cotas da Classe, na forma prevista no Regulamento.

À Taxa Global da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Além da remuneração acima que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente e, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, observado que, a exclusivo critério da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá (i) ser realizado de forma parcelada ao longo do semestre subsequente ou (ii) ser aplicado pelo Gestor, desde que mediante divulgação de fato relevante acompanhado da respectiva justificativa. A Taxa de Performance será o equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a cada semestre (incluindo o valor das Cotas e as distribuições realizadas) o IPCA somado ao Yield IMA-B, sendo este considerado a média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice, de acordo com as taxas diárias divulgadas pela ANBIMA. A Taxa de Performance é calculada conforme descrito acima e conforme a fórmula que encontra-se no Regulamento. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Não são cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas e é vedada a cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxas de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo pagou o montante de R\$ 1.422 referente a taxa de administração e gestão (2024: R\$ 1.582).

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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. O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre, caso exista, poderá, a critério da Administradora, conforme indicado pela Gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao mês do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% (noventa e cinco por cento) previsto acima, que não tenha sido distribuído como antecipação poderá, a critério da Administradora, conforme indicado pela Gestora: (i) ser distribuído aos cotistas no 10º (décimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência; admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)

CNPJ: 43.010.543/0001-00  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

|                                                                                                         | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Rendimentos</b>                                                                                      |               |               |
| Lucro líquido do exercício                                                                              | 29.705        | 13.174        |
| Valores a receber                                                                                       | 18            | (14)          |
| Despesas operacionais não pagas                                                                         | 51            | (758)         |
| Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                               | 3.159         | (4.260)       |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)                                 | (4.741)       | 8.215         |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)                            | (676)         | 2.965         |
| Ajuste ao valor justo com ações de companhias abertas                                                   | (2.697)       | 4.023         |
| Receitas de dividendos e juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas                     | -             | 53            |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>                            | <b>24.819</b> | <b>23.398</b> |
| Retenção de rendimentos de até 5%                                                                       | (191)         | -             |
| <b>Rendimentos declarados</b>                                                                           | <b>24.628</b> | <b>23.398</b> |
| Rendimentos (a distribuir)                                                                              | (1.912)       | (2.035)       |
| Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício                                                 | 2.035         | 2.136         |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                                          | <b>24.751</b> | <b>23.499</b> |
| <b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>                                   | <b>1,23</b>   | <b>1,16</b>   |
| % do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 99,23%        | 100,00%       |
| Diferença entre a distribuição apurada e declarada                                                      | 191           | -             |

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

| 31/12/2025     |                   | 31/12/2024     |                   |
|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| R\$            | Quantidade        | R\$            | Quantidade        |
| 201.539        | 20.189.040        | 201.539        | 20.189.040        |
| <b>201.539</b> | <b>20.189.040</b> | <b>201.539</b> | <b>20.189.040</b> |
|                | <b>9,98</b>       |                | <b>9,98</b>       |

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

A Classe iniciou suas operações tão logo atingiu o patrimônio mínimo inicial de R\$ 80.000 (oitenta milhões de reais), correspondente a 800.000 (oitocentas mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada.

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora, por ato do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000 (cinco bilhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do Anexo I do Regulamento.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 123.820 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 1.238.196 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 28 de julho de 2022 e encerrada em 4 de agosto de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 5.462, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 77.719 com valor unitário de R\$ 99,55, totalizando 780.708 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 14 de julho de 2023 e encerrada em 21 de setembro de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.475, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em 17 de outubro de 2023, a Administradora e a Gestora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que, aprovou, conforme Ato do Administrador publicado nesta data, o desdobramento das Cotas, segundo a razão de 1:10 (um para dez), a realizar-se no fechamento dos mercados de 20 de outubro de 2023 ("Data Base" e "Desdobramento", respectivamente). Diante disso, o Fundo contava com 2.018.904 (dois milhões, dezoito mil e novecentos e nove) cotas, de modo que, após o Desdobramento, passou a contar com 20.189.040 (vinte milhões, cento e oitenta e nove mil e quarenta) cotas no total.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve emissão de novas cotas.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável. Caso a Classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

| 31/12/2025   | 31/12/2024   |
|--------------|--------------|
| 7.937        | 7.937        |
| <b>7.937</b> | <b>7.937</b> |

Durante os exercícios findos em 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas e o saldo registrado na conta redutora do patrimônio líquido totaliza o montante de R\$7.937 (2024 - R\$7.937).

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 Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima, até que se atinja o limite acima previsto. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a até 3% (três por cento) do valor total do Patrimônio Líquido do Fundo. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

| 31/12/2025    | 31/12/2024   |
|---------------|--------------|
| 29.705        | 13.174       |
| 184.686       | 194.910      |
| -             | -            |
| <b>16,08%</b> | <b>6,76%</b> |

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (\*)

(\*) 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.

10. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração e gestão  
Taxa de performance  
Despesa de consultoria  
Outras (receitas) despesas operacionais

| 31/12/2025   |                | 31/12/2024   |                |
|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Valores      | Percentual     | Valores      | Percentual     |
| 1.428        | 0,75%          | 1.561        | 0,81%          |
| 464          | 0,24%          | -            | 0,00%          |
| 266          | 0,14%          | 271          | 0,14%          |
| 162          | 0,09%          | 147          | 0,08%          |
| <b>2.320</b> | <b>1,22%</b>   | <b>1.979</b> | <b>1,03%</b>   |
|              | <b>189,754</b> |              | <b>191,951</b> |

Patrimônio líquido médio do exercício

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.

SPX Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - SPX SYN Multiestratégia)

CNPJ: 43.010.543/0001-00  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 6 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:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

- Cotas de fundo de renda fixa
- Cotas de fundos de investimento imobiliário
- Certificados de recebíveis imobiliários
- Ações de companhias abertas

Total do ativo

| 31/12/2025 |         |         |         |
|------------|---------|---------|---------|
| Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total   |
| -          | 28.833  | -       | 28.833  |
| 15.616     | 10.052  | -       | 25.668  |
| -          | 133.572 | -       | 133.572 |
| 4.239      | -       | -       | 4.239   |
| 19.855     | 172.457 | -       | 192.312 |

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

- Cotas de fundo de renda fixa
- Cotas de fundos de investimento imobiliário
- Certificados de recebíveis imobiliários
- Ações de companhias abertas

Total do ativo

| 31/12/2024 |         |         |         |
|------------|---------|---------|---------|
| Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total   |
| -          | 3.391   | -       | 3.391   |
| 26.229     | -       | -       | 26.229  |
| -          | 153.557 | -       | 153.557 |
| 5.750      | -       | -       | 5.750   |
| 31.979     | 156.948 | -       | 188.927 |

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundos de investimento imobiliário, Certificados de recebíveis imobiliários e Ações de companhias abertas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Obrigações por operações compromissadas com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Referem-se a obrigações por operações compromissadas om lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Saldo em 31 de dezembro de 2023

- Aquisição de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
- Despesas de atualização de obrigação por operações compromissadas

|       |
|-------|
| -     |
| 2.000 |
| 2     |

Saldo em 31 de dezembro de 2024

- Liquidação de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
- Despesas de atualização de obrigação por operações compromissadas

|         |
|---------|
| 2.002   |
| (2.031) |
| 29      |
| -       |

Saldo em 31 de dezembro de 2025

17. Outras informações

17.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício 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.

17.2 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.

17.3 Em 31 de dezembro de 2025 a rubrica de provisões e contas a pagar no montante de R\$ 617 é composto por despesas com taxa de administração, taxa de performance e auditoria externa (2024 - R\$ 155 - taxa de administração, auditoria externa e consultoria).

17.4 Em 09 de junho de 2025, através do Ato do Administrador, a Administradora adaptou o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as seguintes premissas: 1. A constituição da CLASSE ÚNICA DE COTAS do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passou a ser "SPX REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e a nova Classe Única foi denominada "CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPX REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". 2. A instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA" do Anexo I do Novo Regulamento. O Regulamento passou a vigorar com essa deliberação no fechamento do dia 09 de junho de 2025.

17.5 Conforme o Instrumento Particular de Alteração, realizado em 05 de junho de 2025, foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) Alterar a definição de "Gestor" no §5º do artigo 1º do Regulamento do Fundo; e (ii) Alterar a denominação do Fundo para "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – SPX REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA", refletindo tal alteração no Regulamento do Fundo. Tais deliberações passaram a ter efeito no fechamento do dia 05 de junho de 2025.

17.6 Em 20 de fevereiro de 2025, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que: I. Em complemento ao Fato Relevante publicado no dia 10/08/2022, o Fundo em comum acordo com o BANCO FATOR, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017 – 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, decidiram pela não continuidade da prestação de serviços de formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos do Art. 31, IV, da Instrução CVM nº 472 ("Antigo Formador de Mercado"), com rescisão efetiva em 07 de fevereiro de 2025. II. Paralelamente, o Fundo contratou a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com escritório na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 29º e 30º andares, inscrita CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, para prestar os serviços de formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos do Art. 31, IV, da Instrução CVM nº 472 ("Novo Formador de Mercado"), pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses. A atuação do Formador de Mercado terá início na abertura do mercado do dia 21 de fevereiro de 2025.

17.7 Em decorrência do Comunicado ao Mercado publicado em 25 de agosto de 2025 pela Virgo Companhia de Securitização e das notícias veiculadas relativas a Vert Companhia Securitizadora ao longo do primeiro trimestre de 2026, a Administradora informa que vem acompanhando de forma diligente os ativos emitidos pelas referidas companhias, reforçando seu compromisso com a transparência, a governança e o monitoramento contínuo dos ativos. Desde o surgimento dos questionamentos acerca da atuação das securitizadoras, 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. Os CRIs atualmente mantidas 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.

18. 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