



# RELATÓRIO GERENCIAL

---

FII - SPX Real Estate Multiestratégia | SPXS11

Junho de 2026



# RESUMO

## Código de Negociação

SPXS11

## Gestor

SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

## Administrador

BTG Pactual S.A. DTVM

## Data de Início

03.08.2022

## Taxa de Administração

0,80% a.a.

## Taxa de Performance

20% do que exceder IPCA + Yield IMA-B

## Informações Gerais

CNPJ: 43.010.543/0001-00

Público Alvo: Investidores em Geral

Quantidade de Cotistas: 20.264

## Cota e Patrimônio Líquido (30/06)

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 9,38

Valor da Cota de Mercado: R\$ 8,15

Patrimônio Líquido: R\$ 189.291.594

## Distribuição de Resultados

Periodicidade: Mensal

Data-base: 5º dia útil

Data de pagamento: 10º dia útil

## Objetivo

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

## Destaques do Mês

- **Distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,098/cota** (*Dividend Yield*<sup>1</sup>: 1,2% a.m. ou 14,4% a.a.);
- Volume médio diário de negociação do Fundo no mercado secundário de ~R\$ 522 mil ao longo de 2026;
- Alocação de R\$ 0,9 milhão no CRI Tríplice, com rentabilidade de CDI + 4,9%;

<sup>1</sup>Dividend yield calculado com o preço de fechamento de mercado da cota

## Comentários do Gestor

Durante o mês de junho e o início de julho, o alívio temporário no conflito do Oriente Médio, decorrente do avanço do cessar-fogo, foi revertido por novos ataques a navios no Estreito de Ormuz. A reescalada do conflito se deu pelo impasse no controle do Estreito, aumentando o prêmio de risco sobre as *commodities* energéticas e a pressão sobre a inflação global. Nos EUA, o cenário externo negativo, somado a uma atividade resiliente, levou o Fed a sinalizar uma postura mais *hawkish*, que conduziu o mercado a precificar a probabilidade de elevação dos juros americanos ainda em 2026.

No Brasil, a dinâmica inflacionária permanece desafiadora, sob impacto de um mercado de trabalho resiliente, falta de ociosidade econômica e pressões no setor de serviços. Observam-se também riscos adicionais relacionados a mudanças na jornada de trabalho e choques climáticos. Adicionalmente, a trajetória fiscal se deteriorou, indicando uma pausa no ciclo de cortes a partir de setembro de 2026.

Em junho, a carteira de ações do Fundo apresentou uma desvalorização de 9,5%, enquanto o índice IMOB registrou uma valorização de 1,8%.

Na carteira de Fundos Imobiliários, o Fundo apresentou uma desvalorização de 1,1% no mês, em linha com o IFIX. O *dividend yield* anualizado da carteira atingiu 13,0% no mês.

O Fundo alocou R\$ 0,9 milhão no CRI Tríplice, a uma taxa de CDI + 4,9%. A operação foi realizada para o término de obra do empreendimento Ecohouse, localizado em Goiânia.

Ao final de junho, a alocação do Fundo estava em 87%.

# DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADO

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de junho de 2026 foi de R\$ 0,098 por cota. Como destaques da carteira de CRIs, tivemos a amortização extraordinária dos CRIs You Inc, CashMe, Convisa, OAD, MRV e Franco Ribeiro.

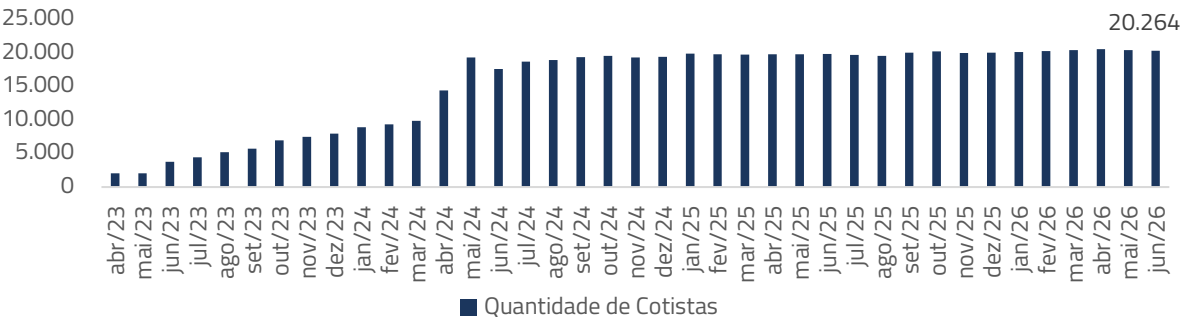
| Fluxo Financeiro                   | abr/26           | mai/26           | jun/26           | 2026              |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Receitas</b>                    | <b>2.361.255</b> | <b>2.395.878</b> | <b>2.059.071</b> | <b>13.246.416</b> |
| Receitas CRI                       | 1.935.163        | 1.966.173        | 1.583.495        | 10.346.835        |
| Receitas FII e Ação                | 268.255          | 272.705          | 273.662          | 1.642.613         |
| Receitas Renda Fixa                | 157.838          | 157.001          | 201.914          | 1.256.968         |
| <b>Despesas</b>                    | <b>-328.011</b>  | <b>-162.429</b>  | <b>-165.918</b>  | <b>-1.438.790</b> |
| <b>Resultado</b>                   | <b>2.033.245</b> | <b>2.233.449</b> | <b>1.893.154</b> | <b>11.807.626</b> |
| <b>Rendimento Distribuído</b>      | <b>1.958.337</b> | <b>1.958.337</b> | <b>1.978.526</b> | <b>11.527.942</b> |
| <b>Distribuição média por cota</b> | <b>0,097</b>     | <b>0,097</b>     | <b>0,098</b>     | <b>0,571</b>      |
| <i>Dividend Yield a.a Mercado</i>  | <i>13,7%</i>     | <i>13,9%</i>     | <i>14,4%</i>     | <i>13,3%</i>      |
| <b>Resultado Acumulado</b>         | <b>93.464</b>    | <b>368.576</b>   | <b>283.204</b>   | <b>283.204</b>    |

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

## LIQUIDEZ

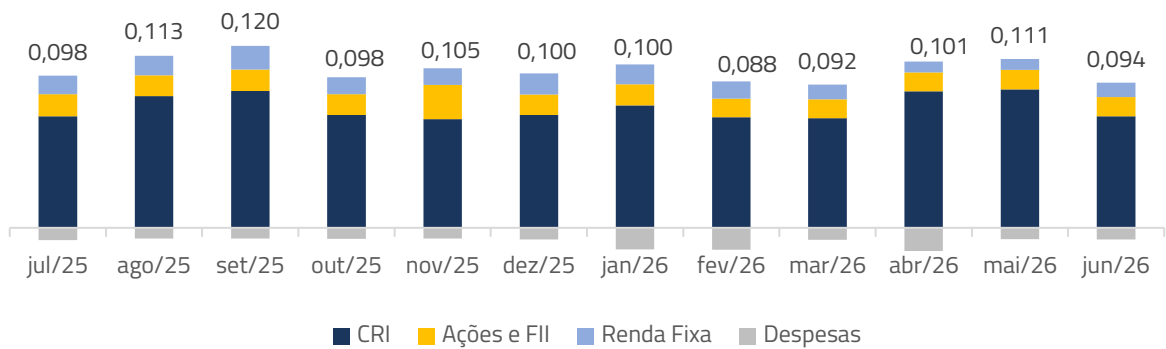
Em junho, a liquidez do Fundo foi de R\$ 6,6 milhões, o que representa um volume médio diário de R\$ 299.091. Em 2026, o volume médio diário foi de R\$ 522.339.

| Mercado Secundário               | abr/26            | mai/26           | jun/26           | 2026              |
|----------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Volume (R\$)</b>              | <b>11.320.000</b> | <b>8.220.000</b> | <b>6.580.000</b> | <b>64.770.000</b> |
| <b>Volume Médio Diário (R\$)</b> | <b>539.048</b>    | <b>411.000</b>   | <b>299.091</b>   | <b>522.339</b>    |
| <b>Giro de cotas</b>             | <b>6,59%</b>      | <b>4,90%</b>     | <b>4,36%</b>     | <b>37,84%</b>     |

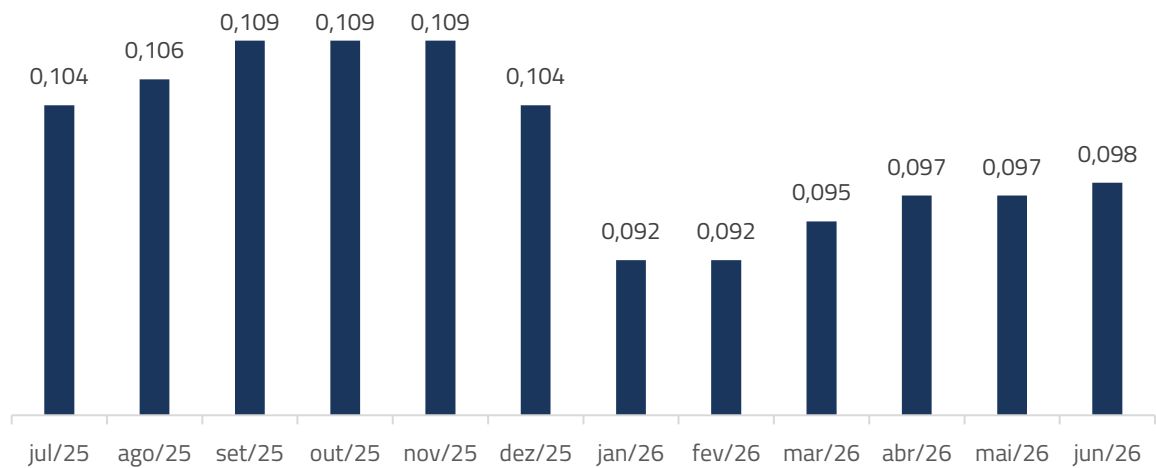


# ANÁLISE E RESULTADOS

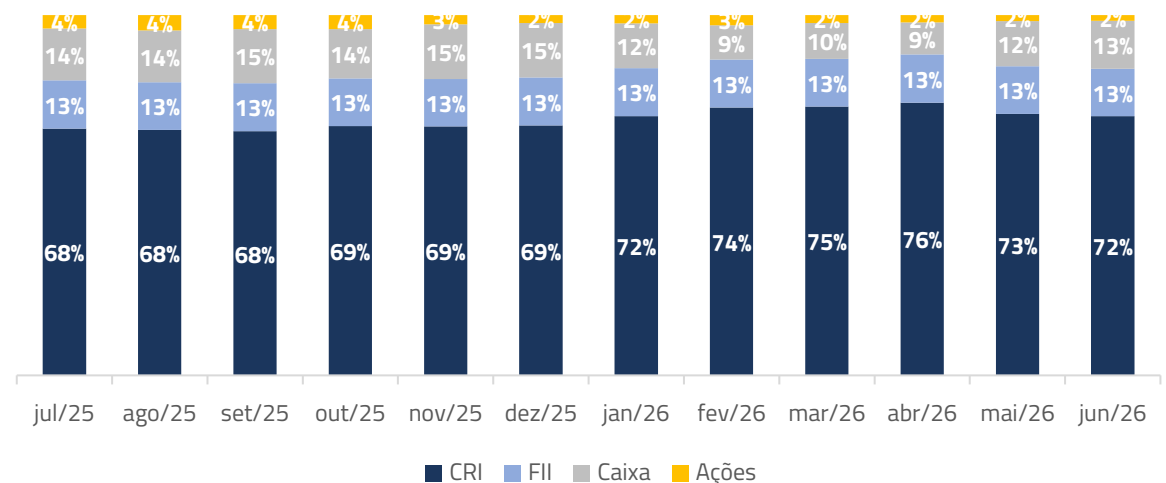
## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



## HISTÓRICO DE DIVIDENDOS (R\$)



## ATIVOS ALVO - % ATIVOS



# PERFORMANCE

## SENSIBILIDADE EM RELAÇÃO AO VALOR DA COTA

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

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

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

| Premissas         |        |  | Data Ref. (30/06) |          |  |  |
|-------------------|--------|--|-------------------|----------|--|--|
| CDI <sup>1</sup>  | 14,05% |  | Cota Patrimonial  | R\$ 9,38 |  |  |
| IPCA <sup>1</sup> | 2,36%  |  | Cota Mercado      | R\$ 8,15 |  |  |

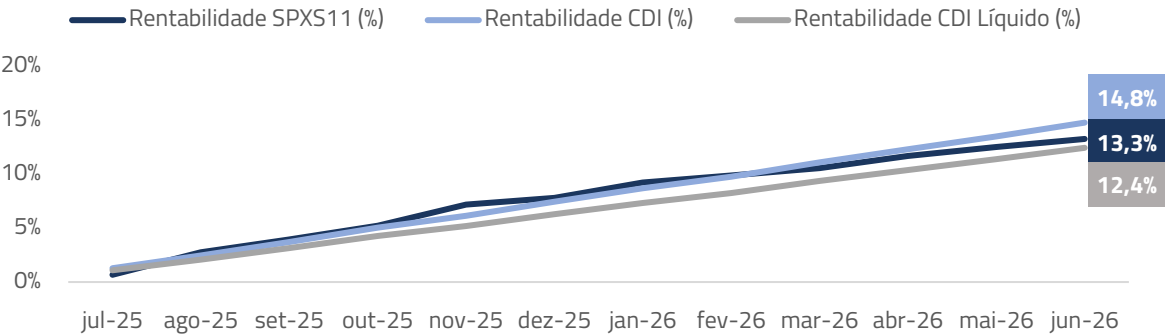
|                      | Preço Mercado (R\$) | Último Dividend Yield Anualizado | Taxa Média Carteira (IPCA+) Bruto | Taxa Média Carteira (IPCA+) Líquido <sup>2</sup> | Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Bruto | Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Líquido <sup>2</sup> |
|----------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Cota Mercado (30/06) | 8,00                | 14,7%                            | 23,5%                             | 22,5%                                            | 10,8%                                | 9,9%                                                |
|                      | 8,15                | 14,4%                            | 22,3%                             | 21,3%                                            | 9,8%                                 | 8,9%                                                |
|                      | 8,30                | 14,2%                            | 21,2%                             | 20,2%                                            | 8,8%                                 | 7,9%                                                |
|                      | 8,45                | 13,9%                            | 20,0%                             | 19,1%                                            | 7,7%                                 | 6,9%                                                |
|                      | 8,60                | 13,7%                            | 18,9%                             | 17,9%                                            | 6,7%                                 | 5,9%                                                |
|                      | 8,75                | 13,4%                            | 17,8%                             | 16,8%                                            | 5,7%                                 | 4,8%                                                |
|                      | 8,90                | 13,2%                            | 16,6%                             | 15,7%                                            | 4,7%                                 | 3,8%                                                |
|                      | 9,05                | 13,0%                            | 15,5%                             | 14,6%                                            | 3,6%                                 | 2,8%                                                |
|                      | 9,20                | 12,8%                            | 14,3%                             | 13,4%                                            | 2,6%                                 | 1,8%                                                |
|                      | 9,35                | 12,6%                            | 13,2%                             | 12,3%                                            | 1,6%                                 | 0,8%                                                |
| Cota PL (30/06)      | 9,38                | 12,5%                            | 13,0%                             | 12,1%                                            | 1,4%                                 | 0,6%                                                |
|                      | 9,50                | 12,4%                            | 12,0%                             | 11,2%                                            | 0,6%                                 | -0,2%                                               |

<sup>1</sup> Projeção de IPCA e CDI para o mesmo *duration* da carteira  
<sup>2</sup> Taxa média da carteira líquida de taxa de administração e gestão

## RENTABILIDADE DO FUNDO

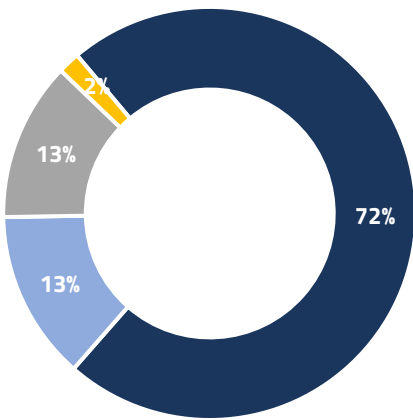
O gráfico a seguir tem como objetivo a comparação da rentabilidade do fundo SPXS11, que é isento de Imposto de Renda, com o CDI líquido de IR, considerando-se uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

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



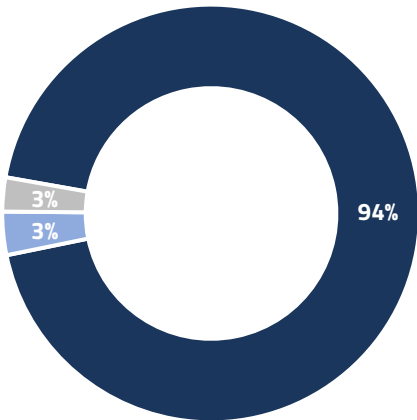
# PORTFÓLIO

Classe de Ativos - % Ativos



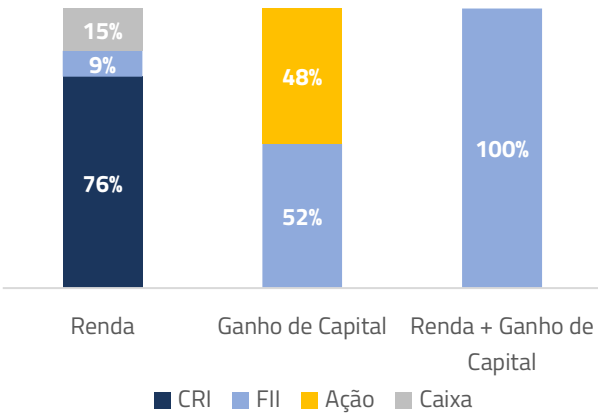
■ CRI ■ FII ■ Caixa ■ Ações

Estratégia - % Ativos



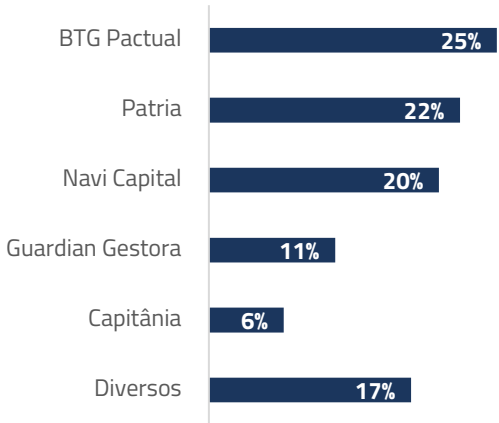
■ Renda ■ Ganho de Capital ■ Renda + Ganho de Capital

Estratégia - % Classe de Ativos



■ CRI ■ FII ■ Ação ■ Caixa

Gestoras - % da carteira de FIIs



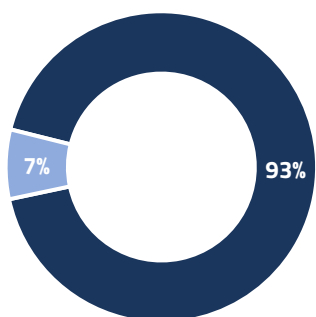
## CARTEIRA DE FIIs

|        | Gestora          | Montante              | % PL       | Dividendo/Cota | DY Anualizado | Estratégia               |
|--------|------------------|-----------------------|------------|----------------|---------------|--------------------------|
| BTYU11 | BTG Pactual      | R\$ 5.119.253         | 2,7%       | R\$ 0,09       | 10,5%         | Renda + Ganho de Capital |
| MVBI11 | Patria           | R\$ 5.020.519         | 2,7%       | R\$ 1,17       | 14,0%         | Renda                    |
| APTO11 | Navi Capital     | R\$ 4.954.187         | 2,6%       | R\$ 0,09       | 13,0%         | Renda                    |
| GARE11 | Guardian Gestora | R\$ 2.661.394         | 1,4%       | R\$ 0,08       | 12,2%         | Renda                    |
| CPTS11 | Capitânia        | R\$ 1.587.088         | 0,8%       | R\$ 0,09       | 14,4%         | Ganho de Capital         |
| VRTA11 | Fator            | R\$ 1.444.595         | 0,8%       | R\$ 0,85       | 14,4%         | Renda                    |
| XPCI11 | XP Vista AM      | R\$ 1.301.563         | 0,7%       | R\$ 0,93       | 13,2%         | Renda                    |
| BTCI11 | BTG Pactual      | R\$ 1.079.507         | 0,6%       | R\$ 0,11       | 13,8%         | Ganho de Capital         |
| VGIP11 | Valora           | R\$ 815.066           | 0,4%       | R\$ 1,05       | 15,5%         | Renda                    |
| PSEC11 | Patria           | R\$ 356.022           | 0,2%       | R\$ 0,55       | 11,6%         | Ganho de Capital         |
| Outros |                  | R\$ 638.598           | 0,3%       |                |               |                          |
|        |                  | <b>R\$ 24.977.793</b> | <b>13%</b> |                | <b>13%</b>    |                          |

# PORTFÓLIO

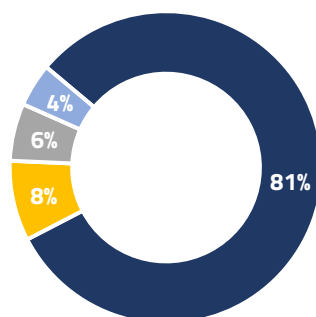
| CRI                    | Código Ativo | Segmento    | Emissor   | Estado         | Montante (R\$)     | % PL       | Indexador | Taxa Spread | Duration (anos) | Estratégia  |
|------------------------|--------------|-------------|-----------|----------------|--------------------|------------|-----------|-------------|-----------------|-------------|
| Zarin                  | 24I1980366   | Residencial | Opea      | São Paulo      | R\$ 17.010.487     | 9,0%       | CDI       | 5,5%        | 1,9             | Renda       |
| MMC                    | 22K1019759   | Residencial | Opea      | Minas Gerais   | R\$ 13.348.437     | 7,1%       | IPCA      | 9,4%        | 1,3             | Renda       |
| Liberato               | 24D3418727   | Residencial | Virgo     | Santa Catarina | R\$ 12.507.612     | 6,6%       | IPCA      | 10,0%       | 1,8             | Renda       |
| PHV                    | 23J2272828   | Residencial | Opea      | Minas Gerais   | R\$ 10.746.291     | 5,7%       | IPCA      | 10,5%       | 0,5             | Renda       |
| Canopus                | 22G1232724   | Residencial | Opea      | São Paulo      | R\$ 10.489.659     | 5,5%       | IPCA      | 8,2%        | 4,1             | Renda       |
| OAD                    | 23E1781398   | Residencial | Opea      | Santa Catarina | R\$ 7.369.532      | 3,9%       | CDI       | 6,0%        | 0,4             | Renda       |
| Tríplice               | 25G2885888   | Residencial | Habitasec | Goiás          | R\$ 6.168.053      | 3,3%       | CDI       | 4,9%        | 1,7             | Renda       |
| BLVD. Altí             | 25E4068927   | Residencial | Opea      | São Paulo      | R\$ 5.995.232      | 3,2%       | CDI       | 4,0%        | 2,5             | Renda       |
| You Inc                | 21L0329279   | Residencial | Vert      | São Paulo      | R\$ 5.089.072      | 2,7%       | CDI       | 4,3%        | 0,3             | Renda       |
| Franco Ribeiro         | 24F2418658   | Residencial | Habitasec | Goiás          | R\$ 5.074.300      | 2,7%       | IPCA      | 11,5%       | 0,9             | Renda       |
| MSílvia                | 21L0666609   | Escritórios | Opea      | São Paulo      | R\$ 5.047.922      | 2,7%       | CDI       | 1,6%        | 0,7             | Renda       |
| FLSquare               | 21L0668716   | Escritórios | Opea      | São Paulo      | R\$ 5.036.822      | 2,7%       | CDI       | 1,6%        | 0,7             | Renda       |
| Selenza                | 21G0708865   | Residencial | Virgo     | São Paulo      | R\$ 4.604.812      | 2,4%       | IPCA      | 13,0%       | 0,2             | Renda       |
| Convisa                | 22I0879235   | Residencial | Opea      | Santa Catarina | R\$ 4.207.068      | 2,2%       | IPCA      | 10,0%       | 1,2             | Renda       |
| Pinheiro de Sá         | 24G2828593   | Residencial | Opea      | Espírito Santo | R\$ 4.073.678      | 2,2%       | IPCA      | 12,5%       | 1,2             | Renda       |
| MRV Flex Varandas Park | 23L1605236   | Residencial | Opea      | Pulverizado    | R\$ 3.318.564      | 1,8%       | IPCA      | 10,1%       | 4,6             | Renda       |
| CashME Sênior          | 24F2007358   | Residencial | Habitasec | Goiás          | R\$ 3.054.626      | 1,6%       | CDI       | 5,0%        | 1,0             | Renda       |
| Caprem                 | 22H1666875   | Residencial | Opea      | Pulverizado    | R\$ 2.745.650      | 1,5%       | IPCA      | 7,2%        | 1,6             | Renda       |
| Blend                  | 25D4148876   | Residencial | Opea      | São Paulo      | R\$ 2.597.177      | 1,4%       | CDI       | 5,0%        | 2,2             | Renda       |
| CashMe Mezanino        | 25L3394161   | Residencial | Canal     | Paraná         | R\$ 2.510.255      | 1,3%       | CDI       | 4,0%        | 2,0             | Renda       |
| Helbor                 | 22H1697882   | Residencial | Opea      | Pulverizado    | R\$ 1.446.708      | 0,8%       | IPCA      | 7,8%        | 2,9             | Renda       |
| Biora Apinajés         | 22H1104501   | Residencial | Bari      | São Paulo      | R\$ 1.435.908      | 0,8%       | CDI       | 2,4%        | 0,6             | Renda       |
| Doppio                 | 25K2509302   | Residencial | Opea      | São Paulo      | R\$ 1.410.377      | 0,7%       | CDI       | 5,1%        | 2,1             | Renda       |
|                        | 25B2866664   | Residencial | Leverage  | São Paulo      | R\$ 1.112.082      | 0,6%       | CDI       | 6,3%        | 1,0             | Renda       |
|                        |              |             |           |                | <b>136.400.323</b> | <b>72%</b> |           |             |                 | <b>1,58</b> |

Segmento - % da carteira de CRIs



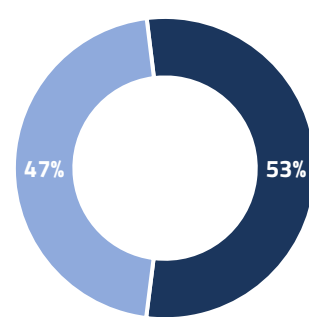
■ Residencial ■ Escritórios

Tipo de Risco - % da carteira de CRIs Residenciais



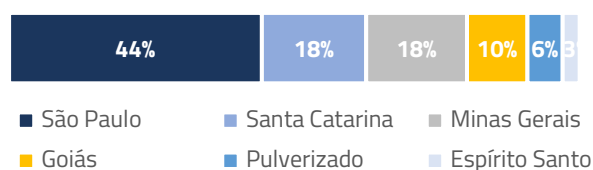
■ Obra ■ Pulverizado  
■ Corporativo ■ Estoque

Indexador - % da carteira de CRIs



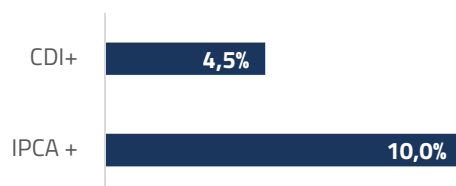
■ IPCA ■ CDI

Localização - % da carteira de CRIs



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

Spread Médio\* - % da carteira de CRIs



# PORTFÓLIO

## CRI Selenza



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,4% | Virgo   | 21G0708865 | 23/07/2021   | 22/09/2026 | IPCA      | 13,0% a.a.  | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI PHV



O CRI tem como lastro a emissão de notas comerciais. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer na construção do empreendimento Unique, da incorporadora PHV. O CRI conta com alienação fiduciária de unidades do empreendimento, alienação fiduciária da participação na respectiva SPE, cessão fiduciária de direitos creditórios, aval dos sócios e constituição de fundos de reserva e de despesas. O Grupo PHV é um conglomerado empresarial composto por diversas empresas. A PHV Engenharia foi fundada em 1997 e atualmente é uma das maiores construtoras do país, segundo o Ranking ITC.

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 5,7% | Opea    | 23J2272828 | 30/11/2023   | 28/12/2026 | IPCA      | 10,5% a.a.  | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI Bioma Apinajés



O CRI tem como lastro a emissão de notas comerciais. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer na construção do empreendimento Casa Vertical Apinajés, localizado em São Paulo, da incorporadora Bioma. O CRI conta com alienação fiduciária de unidades do empreendimento, alienação fiduciária da participação na respectiva SPE, cessão fiduciária de direitos creditórios, aval dos sócios. A Bioma possui R\$70M de VGV entregue e 230 unidades lançadas com sócios com aproximadamente 15 anos de experiência em construção civil.

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 0,7% | Opea    | 25K2509302 | 04/03/2026   | 20/12/2028 | CDI       | 5,1% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI Brookfield



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

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

## CRI Doppio



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

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

# PORTFÓLIO

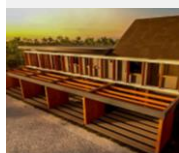
## CRI Canopus



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

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

## CRI OAD



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 3,9% | Opea    | 23E1781398 | 26/05/2023   | 09/12/2026 | CDI       | 6,0% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI CashMe Sênior e Mezanino



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

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

## CRI Helbor



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 0,8% | Bari    | 22H1104501 | 01/09/22     | 26/08/27   | CDI       | 2,4% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI Blend



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Incorporadora Blend SPE. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento residencial Blend Home Club, em Cascável. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação societária na SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, aval dos sócios e fundos (reserva, despesas e obras).

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 1,3% | Canal   | 25L3394161 | 16/12/2025   | 19/12/2028 | CDI       | 4,0% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

# PORTFÓLIO

## CRI MMC



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 7,1% | Opea    | 22K1019759 | 16/11/22     | 11/11/27   | IPCA      | 9,4% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI Convisa



O CRI tem como lastro a emissão de notas comerciais. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer na construção do empreendimento Giovanni Di Pietro, da incorporadora Convisa. O CRI conta com alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios, fiança dos sócios e constituição de fundos de reserva, liquidez e obras. A Convisa é uma construtora e incorporadora com atuação em toda região norte catarinense com mais de 30 anos de atuação, possui um histórico de VGV Executado de mais de R\$ 200 milhões e já entregou mais de 1.000 unidades em 38 empreendimentos.

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,2% | Opea    | 2210879235 | 13/09/2022   | 20/10/2027 | IPCA      | 10,0% a.a.  | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI You Inc



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

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

## CRI MRV Flex



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 1,8% | Opea    | 23L1605236 | 28/12/2023   | 15/09/2034 | IPCA      | 10,1% a.a.  | Mensal | Mensal      | Residencial |

## CRI Varandas Park



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Realiza Empreendimento Goiânia I SPE, subsidiária da Construtora Realiza. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento Varandas Park. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação societária na respectiva SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, fiança dos sócios e fundos (reserva, despesas e obras). A Realiza é uma construtora com mais de 40 anos de história, com atuação focada nos estados de MG, GO, SP e RJ. Ao longo da sua trajetória, a companhia já entregou um VGV superior a R\$ 2 bilhões.

| % PL | Emissor   | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|-----------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 1,6% | Habitasec | 24F2007358 | 20/06/2024   | 22/07/2027 | CDI       | 5,0% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

# PORTFÓLIO

## CRI Franco Ribeiro



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

| % PL | Emissor   | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|-----------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,7% | Habitasec | 24F2418658 | 28/06/2024   | 29/06/2027 | IPCA      | 11,5% a.a.  | Mensal | Bullet      | Residencial |

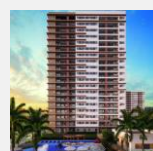
## CRI Liberato



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 6,6% | Virgo   | 24D3418727 | 26/04/2024   | 26/06/2028 | IPCA      | 10,0% a.a.  | Mensal | Bullet      | Residencial |

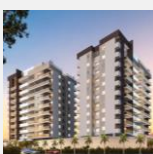
## CRI Zarin



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das NCs emitidas pela Colinas Park SPE, subsidiária do Grupo Zarin. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento residencial Colinas Park. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação societária na SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, aval dos sócios e fundos. A Zarin é uma Incorporadora com mais de 6 anos de história, com atuação focada no interior paulista. Ao longo da sua trajetória, a companhia já entregou mais de 20.000 unidades residenciais

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 9,0% | Opea    | 24I1980366 | 07/10/2024   | 20/10/2028 | CDI       | 5,5% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI Pinheiro de Sá



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das NCs emitidas pela Next SPE, subsidiária da Pinheiro de Sá Engenharia. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento Next Residence. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária da participação societária na SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, aval dos sócios e fundos. A Pinheiro de Sá é uma empresa com mais de 20 anos de história, com atuação focada no Espírito Santo. Ao longo de sua trajetória a companhia entregou 12 empreendimentos.

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,2% | Opea    | 24G2828593 | 16/09/2024   | 15/10/2027 | IPCA      | 12,5% a.a.  | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI Tríplice



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

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

# PORTFÓLIO

## CRI BLVD. Alti



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de NCs emitidas pela BLVD Alti SPE, subsidiária da Arqos. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento residencial BLVD Alti. O CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária da participação societária na SPE, cessão fiduciária dos recebíveis, aval dos sócios e fundos. A Arqos está desenvolvendo o DISTRIQ, um novo bairro em Alphaville SP com 600 mil m<sup>2</sup> de área proprietária que contará com 20 projetos residenciais.

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 3,2% | Opea    | 25E4068927 | 25/05/2025   | 25/09/2029 | CDI       | 4,0% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI Caprem



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 1,4% | Opea    | 25D4148876 | 30/04/2025   | 20/04/2029 | CDI       | 5,0% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

# CONTATO

---



A SPX é uma gestora de investimentos fundada em 2010 por profissionais com extensa experiência e sucesso em gestão de recursos. Atualmente, a SPX detém uma presença global nos principais mercados financeiros do mundo. O grupo possui cerca de R\$ 50 bilhões sob gestão, distribuídos entre as seis verticais de investimentos: Multimercados, Ações, Crédito, *Real Estate* e *Private Equity*.

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



[ri.real.estate@spxcapital.com](mailto:ri.real.estate@spxcapital.com)



[Regulamento](#)



[Linked.In](#)



[Site do Fundo](#)



[Mailing](#)



[Instagram](#)

---

A SPX Real Estate é uma gestora de recursos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e constituída na forma da Resolução CVM Nº 211/21, aderente ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros. A SPX Real Estate não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou de qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste relatório são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito.

Nenhuma informação contida neste relatório constitui uma solicitação, material promocional ou publicitário, oferta ou recomendação para compra ou venda de cotas de fundos de investimento ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de forma contrária a qualquer lei de qualquer jurisdição. A SPX Real Estate, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações aqui divulgadas ou sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste relatório. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço, acesse a plataforma de transparência de taxas no endereço <https://data.anbima.com.br/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos>.



Signatory of:

