



# RELATÓRIO GERENCIAL

---

FII - SPX Real Estate Multiestratégia | SPXS11  
Maio de 2025



# RESUMO

## Código de Negociação

SPXS11

## Gestor

SPX Real Estate Gestão de Recursos

## Administrador

BTG Pactual S.A. DTVM

## Data de Início

03.08.2022

## Taxa de Administração

0,80% a.a.

## Taxa de Performance

20% do que exceder IPCA + Yield IMA-B

## Informações Gerais

CNPJ: 43.010.543/0001-00

Público Alvo: Investidores em Geral

Quantidade de Cotistas: 19.732

## Cota e Patrimônio Líquido (30/05)

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 9,40

Valor da Cota de Mercado: R\$ 8,83

Patrimônio Líquido: R\$189.829.092

## 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\$ 0,101/cota** (*Dividend Yield*<sup>1</sup>: 1,1% a.m. ou 14,6% a.a.);
- *O dividend yield* anualizado da carteira de FIIs alcançou 14,9% em maio.
- Caixa do fundo está 95% comprometido com taxa média de CDI + 5%.

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

## Comentários do Gestor

No início do mês, predominou-se um tom mais positivo no cenário econômico brasileiro, com recuo da curva de juros, especialmente nos vértices longos, refletindo expectativas de um aperto monetário menos agressivo. O Banco Central elevou a taxa Selic em meio ponto percentual, mas sinalizou uma possível pausa no ciclo de alta, o que ancorou a percepção de estabilidade até o fim do ano. No cenário externo, a queda do dólar e sinais de avanço nas negociações tarifárias entre grandes potências favoreceram a valorização de ativos de risco e o fechamento da curva.

A partir da terceira semana do mês, o cenário doméstico se deteriorou, principalmente devido à piora na percepção fiscal. Anúncios de medidas, como a elevação da alíquota do IOF, aumentaram o receio de que o governo esteja menos comprometido com o controle de despesas, o que pressionou os vencimentos longos da curva, apesar de algum alívio pontual no final do mês.

Em maio, a carteira de ações do Fundo apresentou uma desvalorização de 0,9%, enquanto o índice IMOB registrou uma alta de 7,2%. O desempenho foi impactado negativamente por uma ação que representa uma parcela significativa do portfólio e teve um retorno expressivamente abaixo do mercado, comprometendo o resultado agregado da carteira.

Na carteira de Fundos Imobiliários, o Fundo obteve uma valorização de 1,2% no mês, frente a uma alta de 1,4% do índice IFIX. O *dividend yield* anualizado da carteira atingiu 14,9% no mês.

O caixa do Fundo está atualmente 95% comprometido com operações voltadas para o término de obras, com uma taxa média de CDI + 5%, refletindo nosso foco em alocações com boa relação risco-retorno. Diante de um cenário de crédito mais desafiador, com aumento relevante nas renegociações de dívidas por parte das empresas, reforçamos ainda mais nossos critérios de análise e diligência, mantendo a postura cautelosa que sempre norteou nossa atuação e redobrando a atenção para preservar a qualidade da carteira.

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

# DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADO

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de maio de 2025 foi de R\$ 0,101 por cota. Como destaques da carteira de CRIs, tivemos a amortização extraordinária dos CRIs You, Ticem, CashMe e Helbor.

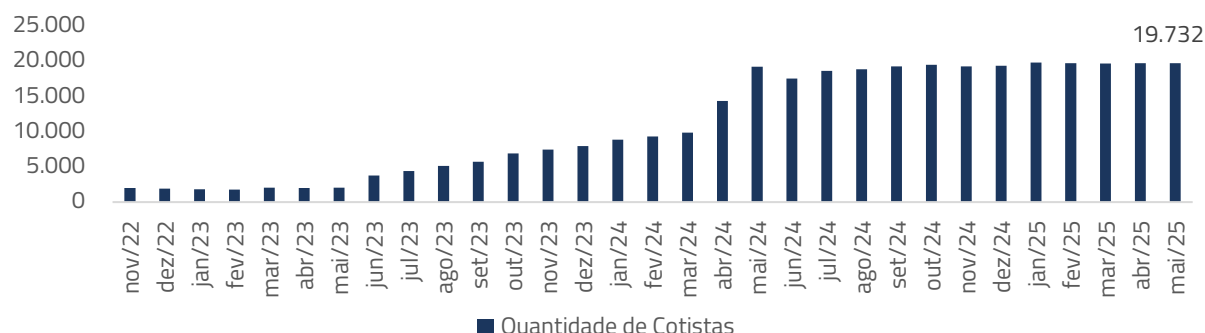
| Fluxo Financeiro (R\$)        | mar/25           | abr/25           | mai/25           | 2025              |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Rendimentos</b>            | <b>1.688.379</b> | <b>2.193.916</b> | <b>2.357.005</b> | <b>10.760.235</b> |
| CRI                           | 1.289.582        | 1.679.737        | 1.708.378        | 8.472.710         |
| Ações e FII                   | 308.554          | 286.765          | 380.011          | 1.583.236         |
| Renda Fixa                    | 90.243           | 227.414          | 268.615          | 704.289           |
| <b>Despesas</b>               | <b>-131.303</b>  | <b>-172.255</b>  | <b>-193.886</b>  | <b>-813.842</b>   |
| <b>Resultado</b>              | <b>1.557.076</b> | <b>2.021.661</b> | <b>2.163.119</b> | <b>9.946.393</b>  |
| <b>Rendimento Distribuído</b> | <b>1.917.959</b> | <b>2.018.904</b> | <b>2.039.093</b> | <b>9.832.062</b>  |
| <b>Distribuição por cota</b>  | <b>0,095</b>     | <b>0,100</b>     | <b>0,101</b>     | <b>0,487</b>      |
| <i>Dividend Yield (a.a)*</i>  | <i>14,4%</i>     | <i>14,5%</i>     | <i>14,6%</i>     | <i>15,4%</i>      |
| <b>Resultado Acumulado</b>    | <b>4.535</b>     | <b>7.293</b>     | <b>131.318</b>   | <b>131.318</b>    |

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

## LIQUIDEZ

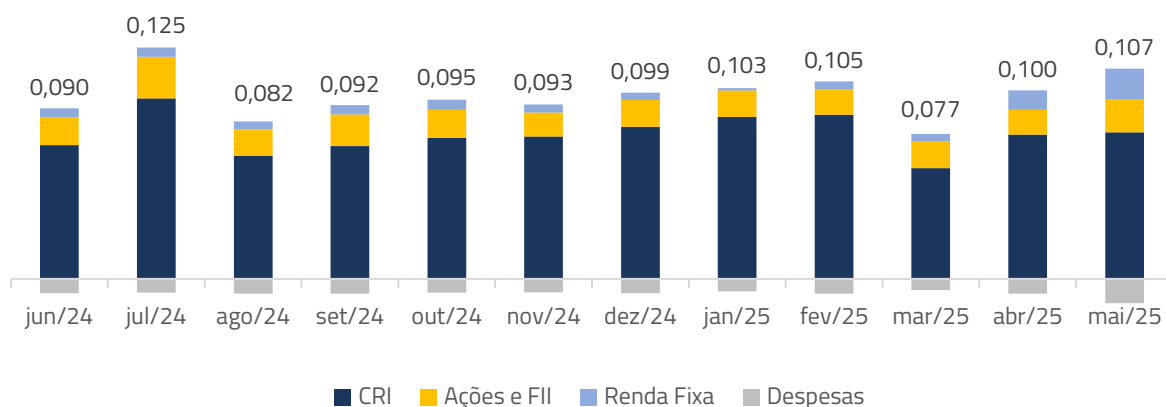
Em maio, a liquidez do fundo foi de R\$ 5,72 milhões, o que representa um volume médio diário de R\$ 272.381. Em 2025, o volume médio diário foi de R\$ 429.412.

| Mercado Secundário               | mar/25            | abr/25           | mai/25           | 2025              |
|----------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Volume (R\$)</b>              | <b>20.270.000</b> | <b>6.960.000</b> | <b>5.720.000</b> | <b>43.800.000</b> |
| <b>Volume Médio Diário (R\$)</b> | <b>1.066.842</b>  | <b>348.000</b>   | <b>272.381</b>   | <b>429.412</b>    |
| <b>Giro de cotas</b>             | <b>11,94%</b>     | <b>4,05%</b>     | <b>3,23%</b>     | <b>22,73%</b>     |

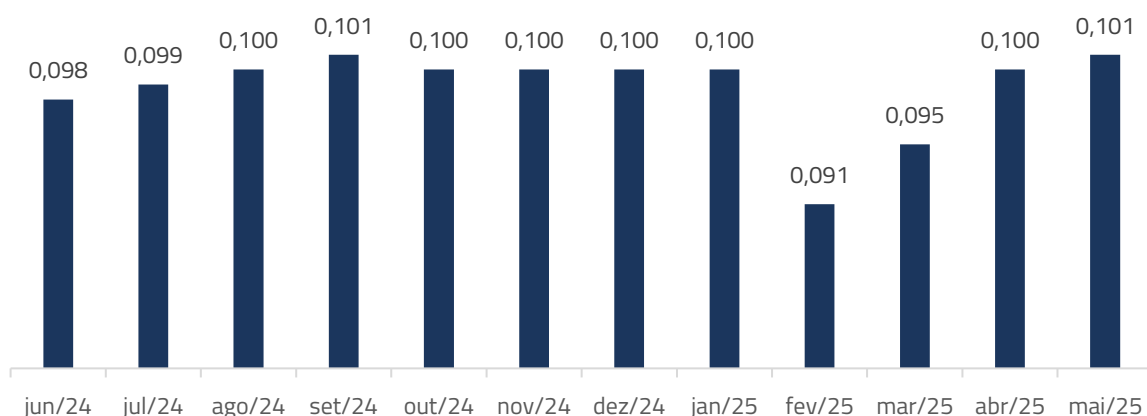


# ANÁLISE E RESULTADOS

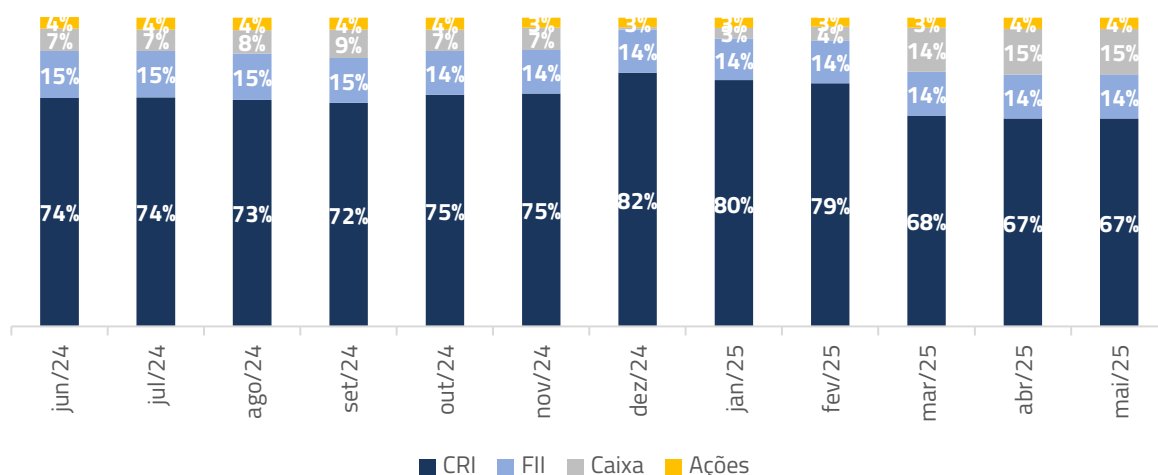
## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



## 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 67% dos ativos do SPXS11, portanto a tabela de sensibilidade não leva em consideração a rentabilidade da carteira de ações e FIIs.

| Premissas         |        | Data Ref (30/05) |          |
|-------------------|--------|------------------|----------|
| CDI <sup>1</sup>  | 13,63% | Cota Patrimonial | R\$ 9,40 |
| IPCA <sup>1</sup> | 4,31%  | Cota Mercado     | R\$ 8,83 |

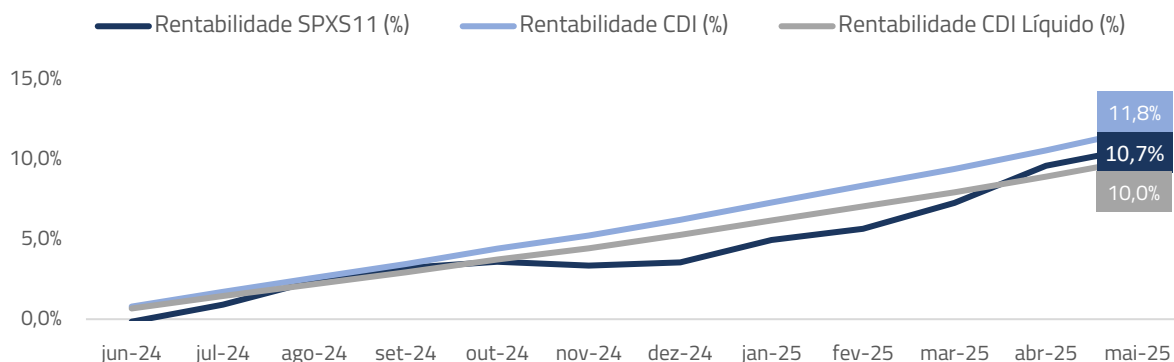
|                      | Preço Mercado (R\$) | Último Dividend Yield Anualizado | Taxa Média Carteira (IPCA+) Bruto | Taxa Média Carteira (IPCA+) Líquido <sup>2</sup> | Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Bruto | Taxa Média Carteira CRI (CDI+) Líquido <sup>2</sup> |
|----------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                      | 8,50                | 15,23%                           | 16,38%                            | 15,58%                                           | 6,83%                                | 6,03%                                               |
|                      | 8,60                | 15,04%                           | 15,81%                            | 15,01%                                           | 6,31%                                | 5,51%                                               |
|                      | 8,70                | 14,86%                           | 15,24%                            | 14,44%                                           | 5,78%                                | 4,98%                                               |
| Cota Mercado (30/05) | 8,83                | 14,62%                           | 14,49%                            | 13,69%                                           | 5,10%                                | 4,30%                                               |
|                      | 8,90                | 14,50%                           | 14,09%                            | 13,29%                                           | 4,73%                                | 3,93%                                               |
|                      | 9,00                | 14,33%                           | 13,52%                            | 12,72%                                           | 4,21%                                | 3,41%                                               |
|                      | 9,10                | 14,16%                           | 12,95%                            | 12,15%                                           | 3,68%                                | 2,88%                                               |
|                      | 9,20                | 14,00%                           | 12,38%                            | 11,58%                                           | 3,16%                                | 2,36%                                               |
|                      | 9,30                | 13,84%                           | 11,81%                            | 11,01%                                           | 2,64%                                | 1,84%                                               |
| Cota PL (30/05)      | 9,40                | 13,68%                           | 11,23%                            | 10,43%                                           | 2,11%                                | 1,31%                                               |
|                      | 9,50                | 13,53%                           | 10,66%                            | 9,86%                                            | 1,59%                                | 0,79%                                               |
|                      | 9,60                | 13,38%                           | 10,09%                            | 9,29%                                            | 1,06%                                | 0,26%                                               |

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

## RENTABILIDADE DO FUNDO

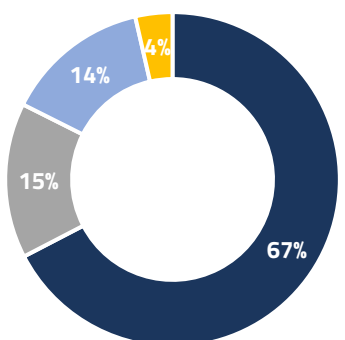
O gráfico a seguir tem como objetivo a comparação da rentabilidade do fundo SPXS11, que é isento de Imposto de Renda, com o CDI líquido de IR, considerando-se uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

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.



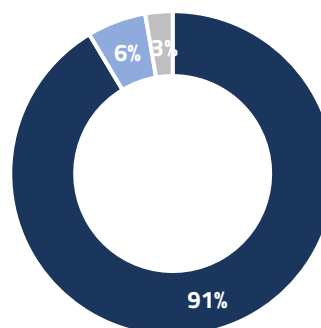
# PORTFÓLIO

Classe de Ativos - % Ativos



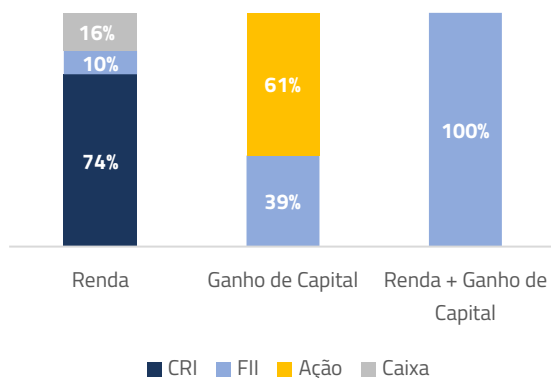
■ CRI ■ Caixa ■ FII ■ Ações

Estratégia - % Ativos



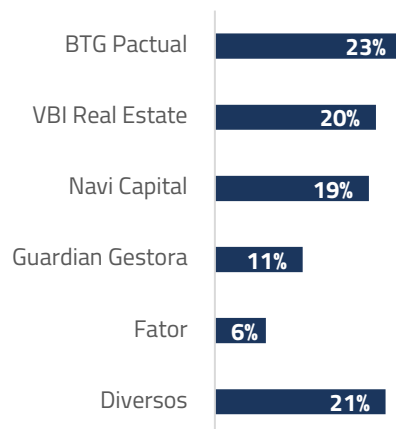
■ Renda ■ Ganho de Capital ■ Renda + Ganho de Capital

Estratégia - % Classe de Ativos



■ CRI ■ FII ■ Ação ■ Caixa

Gestoras - % da carteira de FIIs



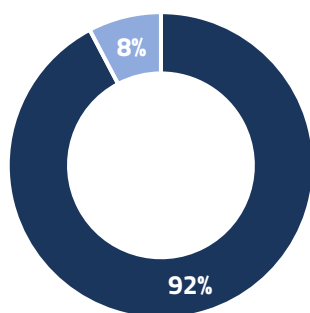
## CARTEIRA DE FIIs

| FIIs   | Gestora          | Montante (R\$)        | % PL         | Liquidez Mai/25 | Dividendo/Cota Mai/25 | DY Anualizado | Estratégia               |
|--------|------------------|-----------------------|--------------|-----------------|-----------------------|---------------|--------------------------|
| BTYU11 | BTG Pactual      | R\$ 5.160.536         | 2,7%         | -               | R\$ 0,20              | 26,9%         | Renda + Ganho de Capital |
| APTO11 | Navi Capital     | R\$ 5.115.542         | 2,7%         | R\$ 0,5 M       | R\$ 0,09              | 11,3%         | Renda                    |
| MVBI11 | VBI Real Estate  | R\$ 4.998.939         | 2,6%         | -               | R\$ 1,17              | 15,0%         | Renda                    |
| GARE11 | Guardian Gestora | R\$ 2.873.133         | 1,5%         | R\$ 125,3 M     | R\$ 0,08              | 11,4%         | Renda                    |
| VRTA11 | Fator            | R\$ 1.656.488         | 0,9%         | R\$ 32,6 M      | R\$ 0,85              | 12,0%         | Renda                    |
| CPTS11 | Capitânia        | R\$ 1.561.729         | 0,8%         | R\$ 174,3 M     | R\$ 0,09              | 12,3%         | Ganho de Capital         |
| XPCI11 | XP Vista AM      | R\$ 1.227.907         | 0,6%         | R\$ 22,0 M      | R\$ 0,90              | 12,6%         | Renda                    |
| BTCI11 | BTG Pactual      | R\$ 1.091.344         | 0,6%         | R\$ 29,5 M      | R\$ 0,10              | 12,2%         | Ganho de Capital         |
| SARE11 | Santander Asset  | R\$ 1.078.298         | 0,6%         | R\$ 14,6 M      | R\$ 0,03              | 7,1%          | Ganho de Capital         |
| VGIP11 | Valora           | R\$ 828.117           | 0,4%         | R\$ 25,9 M      | R\$ 1,13              | 16,1%         | Renda                    |
| RVBI11 | VBI Real Estate  | R\$ 415.443           | 0,2%         | R\$ 26,6 M      | R\$ 0,70              | 10,2%         | Ganho de Capital         |
| Outros |                  | R\$ 1.332.065         | 0,5%         |                 |                       |               |                          |
|        |                  | <b>R\$ 26.924.098</b> | <b>14,2%</b> |                 |                       | <b>14,9%</b>  |                          |

# PORTFÓLIO

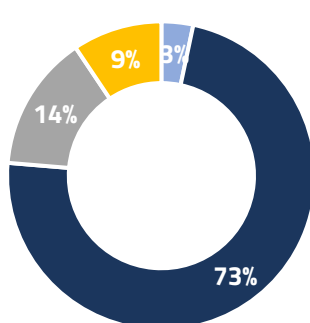
| CRI             | Código     | Segmento    | Securizadora | Estado         | Montante (R\$)         | % PL       | Indexador | Cupom | Duration (anos) | Estratégia |
|-----------------|------------|-------------|--------------|----------------|------------------------|------------|-----------|-------|-----------------|------------|
| Liberato        | 24D3725569 | Residencial | Virgo        | Santa Catarina | 11.885.035             | 6,3%       | IPCA      | 10,0% | 2,7             | Renda      |
| Canopus         | 22G1232724 | Residencial | Opea         | São Paulo      | 11.080.207             | 5,8%       | IPCA      | 8,2%  | 4,5             | Renda      |
| Franco Ribeiro  | 24F2418658 | Residencial | Habitasec    | Goiás          | 10.176.279             | 5,4%       | IPCA      | 11,5% | 1,9             | Renda      |
| Zarin           | 24I1980366 | Residencial | True         | São Paulo      | 10.004.909             | 5,3%       | CDI       | 5,5%  | 2,5             | Renda      |
| OAD             | 23E1781398 | Residencial | True         | Santa Catarina | 9.976.831              | 5,3%       | CDI       | 6,0%  | 1,3             | Renda      |
| PHV             | 23J2272828 | Residencial | True         | Minas Gerais   | 9.941.676              | 5,2%       | IPCA      | 10,5% | 1,5             | Renda      |
| MMC             | 22K1019759 | Residencial | True         | Minas Gerais   | 8.043.083              | 4,2%       | IPCA      | 9,4%  | 1,2             | Renda      |
| Selenza         | 21G0708865 | Residencial | Virgo        | São Paulo      | 5.943.147              | 3,1%       | IPCA      | 13,0% | 1,3             | Renda      |
| MRV Flex        | 23L1605236 | Residencial | True         | Pulverizado    | 5.837.004              | 3,1%       | IPCA      | 10,1% | 4,9             | Renda      |
| CashME 2        | 23J1263506 | Residencial | Província    | Pulverizado    | 5.392.458              | 2,8%       | IPCA      | 10,0% | 1,4             | Renda      |
| You Inc         | 21L0329279 | Residencial | Vert         | São Paulo      | 5.313.016              | 2,8%       | CDI       | 4,3%  | 1,3             | Renda      |
| Convisa         | 22I0879235 | Residencial | True         | Santa Catarina | 5.286.255              | 2,8%       | IPCA      | 10,0% | 0,4             | Renda      |
| FLSquare        | 21L0668716 | Escritórios | Opea         | São Paulo      | 4.999.883              | 2,6%       | CDI       | 1,6%  | 1,6             | Renda      |
| MSilvia         | 21L0666609 | Escritórios | Opea         | São Paulo      | 4.987.761              | 2,6%       | CDI       | 1,6%  | 1,6             | Renda      |
| Pinheiro de Sá  | 24G2828590 | Residencial | True         | Espírito Santo | 3.976.500              | 2,1%       | IPCA      | 12,5% | 2,0             | Renda      |
| Helbor          | 22H1104501 | Residencial | Bari         | São Paulo      | 3.921.638              | 2,1%       | CDI       | 2,4%  | 1,1             | Renda      |
| CashME Sênior   | 22H1666875 | Residencial | True         | Pulverizado    | 3.774.066              | 2,0%       | IPCA      | 7,2%  | 2,1             | Renda      |
| Varandas Park   | 24F2007358 | Residencial | Habitasec    | Goiás          | 3.053.374              | 1,6%       | CDI       | 5,0%  | 1,8             | Renda      |
| Ticem           | 22J1410467 | Residencial | True         | São Paulo      | 2.508.379              | 1,3%       | IPCA      | 10,0% | 0,5             | Renda      |
| CashMe Mezanino | 22H1697882 | Residencial | True         | Pulverizado    | 1.831.861              | 1,0%       | IPCA      | 7,8%  | 3,2             | Renda      |
|                 |            |             |              |                | <b>R\$ 127.933.365</b> | <b>67%</b> |           |       | <b>2,07</b>     |            |

Segmento - % da carteira de CRIs



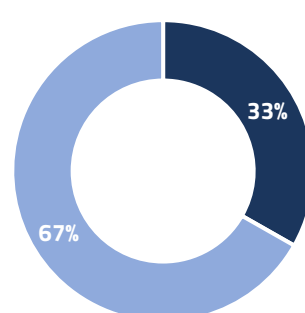
■ Residencial ■ Escritórios

Tipo de Risco - % da carteira de CRIs Residenciais



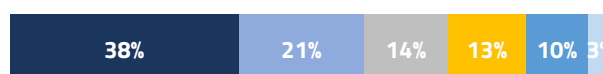
■ Obra ■ Pulverizado ■ Corporativo

Indexador - % da carteira de CRIs



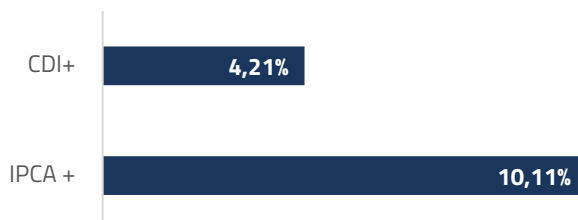
■ CDI ■ IPCA

Localização - % da carteira de CRIs



■ São Paulo ■ Santa Catarina ■ Minas Gerais  
■ Pulverizado ■ Goiás ■ 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    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 3,1% | Virgo   | 21G0708865 | 23/07/2021   | 23/07/2025 | 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    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 5,2% | True    | 23J2272828 | 30/11/2023   | 28/12/2026 | IPCA      | 10,5% a.a.  | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI CashMe 2



CRI lastreado por contratos de empréstimo cedidos pela Cashme Soluções Financeiras S.A.. Os créditos imobiliários cedidos contam com garantia real sobre imóveis ou sobre fluxos de recebíveis e a Cyrela Brazil Realty S.A. afiançará as obrigações pecuniárias e indenizatórias assumidas pela CashMe pelo prazo de 90 dias contados da formalização da cessão ou até que as alienações fiduciárias estejam constituídas, o que por último ocorrer. A CashMe faz parte do grupo Cyrela, um dos maiores grupos do segmento imobiliário do Brasil. A empresa é uma *fintech* criada em 2017 focada em oferecer empréstimos garantidos por bens imóveis.

| % PL | Emissor   | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|-----------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,8% | Província | 23J1263506 | 17/10/2023   | 15/10/2030 | IPCA      | 10,0% a.a.  | Mensal | Mensal      | Home Equity |

## CRI Brookfield



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo               | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros      | Amortização | Segmento    |
|------|---------|--------------------------|--------------|------------|-----------|-------------|------------|-------------|-------------|
| 5,3% | Opea    | 21L0568716<br>21L0566609 | 15/07/22     | 17/12/27   | CDI       | 1,6% a.a.   | Trimestral | Bullet      | Corporativo |

# 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    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 5,8% | Opea    | 22G1232724 | 10/08/22     | 15/01/36   | IPCA      | 8,2% a.a.   | Mensal | Mensal      | Residencial |

## CRI OAD



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 5,3% | True    | 23E1781398 | 26/05/2023   | 09/12/2026 | CDI       | 6,0% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI CashMe Sênior e Mezanino



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo                                               | Data Emissão | Data Venc.           | Indexador | Taxa Spread            | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------|-----------|------------------------|--------|-------------|-------------|
| 3,0% | True    | <a href="#">22H1666875</a><br><a href="#">22H1697882</a> | 03/09/22     | 07/01/37<br>17/03/31 | IPCA      | 7,2% a.a.<br>7,8% a.a. | Mensal | Mensal      | Home Equity |

## CRI Helbor



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,1% | Bari    | 22H1104501 | 01/09/22     | 26/08/27   | CDI       | 2,4% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI Ticem



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 1,3% | True    | 22J1410467 | 01/11/22     | 11/12/25   | IPCA      | 10,0% a.a.  | Mensal | Bullet      | Residencial |

# PORTFÓLIO

## CRI MMC



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 4,2% | True    | 22K1019759 | 16/11/22     | 11/11/27   | IPCA      | 9,4% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI CONVISA



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,8% | True    | 23E1781398 | 13/09/2022   | 20/10/2025 | IPCA      | 10,0% a.a.  | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI You Inc



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 2,8% | 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    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 3,1% | True    | 23L1605236 | 28/12/2023   | 15/09/2034 | IPCA      | 10,1% a.a.  | Mensal | Mensal      | Residencial |

## CRI Varandas Park



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

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

# PORTFÓLIO

## CRI Franco Ribeiro



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de Cédula de Crédito Bancário emitidas pela SPE Franco Ribeiro Empreendimentos Imobiliários LTDA., 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 direitos creditórios, aval dos sócios e fundos (reserva, despesas e obras). A Franco Ribeiro é uma construtora com mais de 30 anos de história, com atuação focada nos estados de MS, GO, SP, RJ, MG e MT. Ao longo da sua trajetória, a companhia já entregou mais de 90 obras.

| % PL | Emissor   | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|-----------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 5,4% | 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 Notas Comerciais emitidas pela Mabrem Liberato Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, 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 direitos creditórios, aval dos sócios e fundos (reserva, despesas e obras). A Mabrem é uma incorporadora pertencente ao Grupo Mabrem, grupo empresarial fundado em 1960. Ao longo de sua trajetória a companhia já construí mais de 34.700 m² e lançou 260 unidades.

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 6,3% | Virgo   | 24D3418727 | 26/04/2024   | 26/08/2028 | IPCA      | 10,0% a.a.  | Mensal | Bullet      | Residencial |

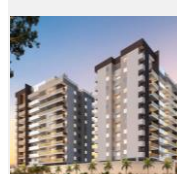
## CRI Zarin



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

| % PL | Emissor | Cód. Ativo | Data Emissão | Data Venc. | Indexador | Taxa Spread | Juros  | Amortização | Segmento    |
|------|---------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|
| 5,3% | True    | 24I1980366 | 07/10/2024   | 20/10/2028 | CDI       | 5,5% a.a.   | Mensal | Bullet      | Residencial |

## CRI Pinheiro de Sá



O CRI tem como lastro créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Next Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, subsidiária da Pinheiro de Sá Engenharia. Os recursos líquidos obtidos com o CRI serão utilizados para financiar as obras do empreendimento Next Residence, em Serra (ES). 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). 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 totalizando um VGV de 200 milhões de reais.

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

# CONTATO

---



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

A SPX Real Estate teve sua origem em 2021 a partir da união entre a expertise macroeconômica da SPX e a experiência imobiliária de sócios que trabalham juntos há mais de 12 anos nesse segmento. Nosso time é experiente e multidisciplinar e já investiu mais de R\$ 20 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 21/21, aderente ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros. A SPX Real Estate não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou de qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste relatório são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito.

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



Signatory of:

