

COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA)
EMIÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

SPX RENDA IMOBILIÁRIA III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 66.298.955/0001-85

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA CLASSE Nº BR0RZGCTF003

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: SPXT11

Tipo ANBIMA: Papel Híbrido | Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/143, em 04 de maio de 2026*

* concedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA (conforme abaixo definido), nos termos da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

A CLASSE ÚNICA DE INVESTIMENTO DO SPX RENDA IMOBILIÁRIA III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 66.298.955/0001-85 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), em conjunto com a SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 21º andar, CEP 04538-132, Itaim Bibi, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.005, publicado no Diário Oficial em 27 de julho de 2022, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e com a Administradora, “Ofertantes”), em conjunto com a BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0001-19, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), vêm a público COMUNICAR, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160 e do presente comunicado, a modificação da Oferta, de forma a ALTERAR o “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Investimento do SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo”) para: (a) suprimir o “Anexo V - Orientação de Votos” do Prospecto Definitivo; (b) suprimir a previsão disponibilização da Orientação de Voto e da Aprovação de Conflito de Interesses previsto no item 3.2 do Prospecto; (c) alterar o Cronograma para (i) incluir as datas referentes ao Período de Desistência; e (ii) incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, bem como da nova disponibilização do Prospecto Definitivo (“Modificação da Oferta” e “Comunicado ao Mercado” ou “Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta”).

POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA SERÁ CONVOCADA ASSEMBLEIA PARA APROVAÇÃO DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Comunicado ao Mercado, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o período de coleta de intenções de investimento já foi iniciado, será aberto o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta (“**Período de Desistência**”).

MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, será disponibilizado aos Investidores da Oferta, nesta data, este Comunicado ao Mercado, contemplando a modificação do cronograma indicativo da Oferta, de forma a: (i) incluir as datas referentes ao Período de Desistência; e (ii) incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, bem como da nova disponibilização do Prospecto Definitivo.

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passará a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	10/04/2026
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	04/05/2026
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	05/05/2026
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽²⁾	11/05/2026
5	Divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	14/05/2026
6	Início do Período de Desistência	15/05/2026
7	Encerramento do Período de Desistência	22/05/2026
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	08/06/2026
9	Data de realização do Procedimento de Alocação	11/06/2026
10	Data da Liquidação da Oferta	16/06/2026
11	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	28/10/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

ABERTURA DO PERÍODO DE DESISTÊNCIA

O cronograma indicativo da Oferta que constou no Anúncio de Início disponibilizado em 04 de maio de 2026 foi alterado de modo a incluir as datas referentes AO Período de Desistência em decorrência da presente Modificação da Oferta, que terá início em 15 de maio de 2026 até às 16:00 horas do dia 22 de maio de 2026.

ADICIONALMENTE, EM CUMPRIMENTO AO DISPOSTO NO §1º DO ARTIGO 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS INVESTIDORES QUE JÁ TIVEREM ADERIDO À OFERTA, MEDIANTE ENVIO DE DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, SERÃO COMUNICADOS DIRETAMENTE PELO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DESTE COMUNICADO AO MERCADO, PARA QUE CONFIRMEM AO COORDENADOR LÍDER, NO PRAZO DE ATÉ 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS SUBSEQUENTES À DATA DE RECEBIMENTO DA REFERIDA COMUNICAÇÃO, OU SEJA, ATÉ ÀS 16:00 HORAS DO DIA 22 DE MAIO DE 2026, O SEU INTERESSE EM REVOGAR SUA ACEITAÇÃO À OFERTA, DEVENDO, PARA TANTO, INFORMAR SUA DECISÃO DE RETRATAÇÃO JUNTO AO COORDENADOR LÍDER POR MEIO DE MENSAGEM ELETRÔNICA OU CORRESPONDÊNCIA, PRESUMINDO-SE, NA FALTA DA MANIFESTAÇÃO, O INTERESSE DO INVESTIDOR EM NÃO REVOGAR SUA ACEITAÇÃO. QUALQUER COMUNICAÇÃO ENVIADA AO COORDENADOR LÍDER APÓS O PRAZO DE MANIFESTAÇÃO MENCIONADO ACIMA SERÁ DESCONSIDERADA, SENDO MANTIDA A ACEITAÇÃO DO INVESTIDOR À OFERTA. O PERÍODO DE DESISTÊNCIA FOI DEVIDAMENTE ACRESCIDO AO CRONOGRAMA DA OFERTA, CONFORME ILUSTRADO ACIMA.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA

Este Comunicado ao Mercado, o Prospecto Definitivo e a Lâmina foram, assim como os demais anúncios e comunicados da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM e Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* indicados abaixo:

- **Administradora**
<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>
(neste website procurar por “Fundos BTG Pactual”, em seguida “SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, selecionar “Classes”, “Documentos da Oferta” e então selecionar a opção desejada);
- **Coordenador Líder**
<https://bradescobbi.com.br/public-offers/>
(neste website, clicar em “Tipo de Oferta”, depois clicar em “Fundos” e então selecionar a oferta e selecionar a opção desejada);
- **Gestora**
<https://www.spxcapital.com/real-estate/>
(neste website clicar em “Regulamentos e Ofertas”, em seguida “Ofertas”, e em seguida localizar o documento);
- **CVM**
<https://www.gov.br/cvm/pt-br>
(neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- **B3**
www.b3.com.br
(neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e
- **Participantes Especiais**
Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Comunicado e no Prospecto Definitivo.

As Cotas não contam com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA DETENTOR DE COTAS É LIMITADA AO VALOR DAS COTAS SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 18 DA PARTE GERAL DA RESOLUÇÃO CVM 175, OBSERVADO O FATOR DE RISCO “RISCO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO” DESCRITO NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Comunicado ao Mercado é de 14 de maio de 2026



COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS

ADMINISTRADORA

