

**SPX Renda Imobiliária III**  
**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ nº 66.298.955/0001-85**

(Administrado pela BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor  
independente em 30 de junho de 2026

Ref.: Relatório nº 2693M-007-PB



# Índice

|                                                                                         | <b>Página</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras                    | 3             |
| Demonstrações financeiras                                                               | 7             |
| Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 | 11            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)  
Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Cotistas e à Administradora do

**SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de junho de 2026 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 22 de junho de 2026 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Operações compromissadas com certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5.1)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía R\$ 200.830 mil, o equivalente a 85,86% do seu Patrimônio Líquido, investido em operações compromissadas representadas por certificados de recebíveis imobiliários ("CRLs"), mensurados a valor justo. Desta forma, a mensuração do valor justo e a existência destes ativos são os principais assuntos de auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo dos ativos, com base nas taxas pactuadas; **(iii)** exame da existência do investimento através dos respectivos extratos de custódia – SELIC; **(iv)** exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o período; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor de justo das aplicações e os respectivos resultados obtidos no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de setembro de 2026.

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas

Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

**SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ (66.298.955/0001-85)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Balanço patrimonial em 30 de junho de 2026**

Em milhares de Reais

| <b>Ativo</b>                                                                | <b>Notas</b>   | <b>30/06/2026</b> | <b>% do PL</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                                                           |                |                   |                |
| Aplicações financeiras                                                      |                |                   |                |
| De natureza não imobiliária                                                 |                |                   |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                                                | <b>5.1 (a)</b> | 33.668            | 14,39%         |
| Operações compromissadas com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | <b>5.1 (b)</b> | 200.830           | 85,86%         |
| Despesas antecipadas                                                        | <b>8.4</b>     | (3)               | 0,00%          |
|                                                                             |                | <b>234.495</b>    | <b>100,26%</b> |
| <b>Total do ativo</b>                                                       |                | <b>234.495</b>    | <b>100,26%</b> |
| <b>Passivo</b>                                                              |                |                   |                |
|                                                                             |                | <b>30/06/2026</b> | <b>% do PL</b> |
| <b>Circulante</b>                                                           |                |                   |                |
| Rendimentos a distribuir                                                    | <b>7</b>       | 551               | 0,24%          |
| Provisões e contas a pagar                                                  |                | 50                | 0,02%          |
|                                                                             |                | <b>601</b>        | <b>0,26%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                                                     |                | <b>601</b>        | <b>0,26%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                                   |                |                   |                |
| Cotas de investimentos integralizadas                                       | <b>8.1</b>     | 242.763           | 103,79%        |
| Gastos com colocação de cotas                                               | <b>8.4</b>     | (8.834)           | -3,78%         |
| Prejuízos acumulados                                                        |                | (35)              | -0,01%         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                                          |                | <b>233.894</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>                                |                | <b>234.495</b>    | <b>100,26%</b> |

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

**SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ (66.298.955/0001-85)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstração do resultado do período de 22 de junho de 2026 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026**

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

|                                                        | Notas  | 22/06/2026 a<br>30/06/2026 |
|--------------------------------------------------------|--------|----------------------------|
| <b>Outros ativos financeiros</b>                       |        |                            |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa               | 5.1    | 725                        |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | 5.1    | (145)                      |
|                                                        |        | <b>580</b>                 |
| <b>Despesas operacionais</b>                           |        |                            |
| Taxa de administração e gestão                         | 6 e 10 | (53)                       |
| Outras despesas operacionais                           | 10     | (11)                       |
|                                                        |        | <b>(64)</b>                |
| <b>Lucro líquido do período</b>                        |        | <b>516</b>                 |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>              |        | <b>2.427.628</b>           |
| <b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>      |        | <b>0,21</b>                |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>   |        | <b>96,35</b>               |

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

**SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ (66.298.955/0001-85)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 22 de junho de 2026 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026**

Em milhares de Reais

|                                                              | <b>Notas</b> | <b>Cotas de<br/>investimentos<br/>integralizadas</b> | <b>Gastos com<br/>colocação de<br/>cotas</b> | <b>Lucros<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|--------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|----------------|
| Cotas de investimentos integralizadas em 22 de junho de 2026 | <b>8.1</b>   | 242.763                                              | -                                            | -                            | 242.763        |
| Gastos com colocação de cotas                                | <b>8.4</b>   | -                                                    | (8.834)                                      | -                            | (8.834)        |
| Lucro líquido do período                                     |              | -                                                    | -                                            | 516                          | 516            |
| Rendimentos apropriados                                      | <b>7</b>     | -                                                    | -                                            | (551)                        | (551)          |
| <b>Em 30 de junho de 2026</b>                                |              | <b>242.763</b>                                       | <b>(8.834)</b>                               | <b>(35)</b>                  | <b>233.894</b> |

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

**SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****CNPJ (66.298.955/0001-85)****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 22 de junho de 2026 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026**

Em milhares de reais

|                                                          | Notas | 22/06/2026 a<br>30/06/2026 |
|----------------------------------------------------------|-------|----------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>        |       |                            |
| Rendimento de cotas de fundo de renda fixa               | 5.1   | 725                        |
| Pagamento de IR sobre resgate de títulos de renda fixa   | 5.1   | (145)                      |
| Outros pagamentos operacionais                           |       | (11)                       |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>         |       | <b>569</b>                 |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>    |       |                            |
| Cotas de investimentos integralizadas                    | 8.1   | 242.763                    |
| Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas | 8.4   | (8.834)                    |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>     |       | <b>233.929</b>             |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> |       | <b>234.498</b>             |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b> |       | <b>-</b>                   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>    | 5.1   | <b>234.498</b>             |

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

## SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (66.298.955/0001-85)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

#### 1. Contexto operacional

O SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas de responsabilidade limitada, denominada Classe Única do SPX Renda Imobiliária III ("Classe" ou "Fundo"). A Classe foi constituída em 15 de abril de 2026 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, encerrando-se em 6 anos contados da data da primeira integralização de cotas, ocorrida em 22 de junho de 2026 (Data de início das atividades). A gestão da carteira da Classe é exercida pela SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda. (CNPJ nº 42.617.367/0001-07) e a Classe é destinada a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas ("Cotas"), conforme política de investimento, por meio de aplicação nos seguintes ativos (em conjunto, os "Ativos Imobiliários"): (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) letras hipotecárias ("LH"); (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); e (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"). As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item 1 acima; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários ("Ativos de Liquidez"). O objetivo da classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

As cotas da Classe são negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão, sob o código de negociação SPXT11 (código ISIN BRSPXTCTF000). Conforme o Resumo de Negociações divulgado pela B3, não houve negociação das cotas no período de 22 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026.

#### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários que foram definidas pela Instrução CVM nº 516/11 e pelo Anexo Normativo III DA Resolução nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 29 de setembro de 2026.

#### 3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

##### 3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

##### 3.2 Instrumentos financeiros

###### a) Classificação dos instrumentos financeiros

###### I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

###### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

###### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

• Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

###### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

• Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

• Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

###### b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

###### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associadas a ele.

###### II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

##### 3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

###### 3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociadas na B3 S.A., as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

###### 3.3.2 Operações compromissadas

As operações compromissadas correspondem a compras de ativos com compromisso de revenda em data futura previamente pactuada, lastreadas em certificados de recebíveis imobiliários. São registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, calculados "pro rata temporis" com base na taxa contratada, em contrapartida ao resultado do período. Por terem vencimento inferior a 90 dias da data de aquisição e risco insignificante de mudança de valor, são classificadas como equivalentes de caixa (Nota 3.6).

##### 3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

##### 3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

## SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (66.298.955/0001-85)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

#### 3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### 3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

#### 3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

#### 4. Gerenciamento e riscos associados da Classe

##### 4.1 Riscos de mercado

###### 4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

###### 4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

###### 4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

###### 4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas poderiam envolver discussões acerca da validade e da exequibilidade dos créditos que lastreiam os certificados de recebíveis imobiliários e demais títulos de crédito imobiliário, da excussão das garantias a eles vinculadas e da recuperação judicial ou falência dos devedores, cedentes e emissores. Não há garantia de que a Classe obterá resultados favoráveis nessas demandas, tampouco de que o prazo de tramitação será compatível com o fluxo de caixa esperado dos ativos.

###### 4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos imobiliários que integram a carteira da Classe — em especial os certificados de recebíveis imobiliários e os demais títulos de crédito imobiliário — pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, das taxas de juros e dos índices de correção monetária praticados no mercado. Em caso de queda do valor desses ativos, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente.

###### 4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

###### 4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

###### 4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

#### 4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao mercado de crédito imobiliário, de oscilação do valor dos títulos que compõem a carteira e de liquidez. A Administradora e o Gestor mantêm estrutura de gerenciamento de riscos com políticas, procedimentos e limites formalizados, descritos a seguir.

##### 4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

## SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (66.298.955/0001-85)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

#### 4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

#### 4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  - Mínimo de 100 cotistas;
  - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

#### 4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia nas aquisições de ativos, com verificação da constituição dos créditos, das garantias vinculadas e da conformidade regulatória das emissões;
- Acompanhamento contínuo dos termos de securitização, dos contratos de cessão e dos instrumentos de garantia, com suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam os devedores, cedentes e emissores dos créditos que lastreiam os ativos da carteira.

#### 4.2.5 Risco de mercado

A gestão da Classe monitora diariamente a marcação a mercado dos ativos da carteira e a sensibilidade do valor da cota a variações de taxas de juros e de índices de correção monetária. As principais medidas incluem: acompanhamento diário do valor dos ativos e do enquadramento da carteira aos limites do regulamento; análise de cenários e testes de estresse sobre a curva de juros; e manutenção de parcela da carteira em ativos de liquidez imediata, de modo a reduzir a necessidade de alienação de ativos em condições desfavoráveis de mercado.

#### 4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

#### 4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantêm aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

### 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras da Classe estão representadas por operações compromissadas lastreadas em certificados de recebíveis imobiliários e por cotas de fundo de investimento de renda fixa, e estão assim compostas:

#### 5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas de fundo de investimento de renda fixa

(b) Operações compromissadas com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

| 30/06/2026     |
|----------------|
| 33.668         |
| 200.830        |
| <b>234.498</b> |

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI (CNPJ nº 09.215.250/0001-13), administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é proporcionar rentabilidade próxima à variação da taxa SELIC, por meio da aplicação em títulos públicos federais. Em 30 de junho de 2026 a Classe detinha 6.091.389,6742 cotas, ao valor de R\$ 5.5311 por cota. No período de 22 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026 a Classe apropriou receita de renda fixa no montante de R\$ 725 e incorreu em despesa de imposto de renda sobre resgates de R\$ 145.

(b) Em 30 de junho de 2026 a Classe mantinha uma operação compromissada com compromisso de revenda em 14 de agosto de 2026, lastreada em certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Opea Securitizadora S.A., contratada junto ao Itaú Unibanco S.A. A operação representa 82,55% do patrimônio líquido da Classe e é remunerada a 100% da variação do CDI. Por ter vencimento inferior a 90 dias e risco insignificante de mudança de valor, é classificada como equivalente de caixa.

### 6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração e gestão

| 22/06/2026 a<br>30/06/2026 |
|----------------------------|
| 53                         |
| <b>53</b>                  |

A Classe será sujeita a uma taxa global, que considerará a taxa de administração, a taxa de gestão e eventual remuneração recebida pelos distribuidores de Cotas da Classe a título de taxa máxima de distribuição caso passe a ser aplicável, correspondente a (a) 0,90% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe ("Base de Cálculo da Taxa Global"); e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescida à Taxa Global o montante equivalente a 0,02% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, valor este que remunerará os serviços de escrituração de Cotas da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, a ser corrigida anualmente pela variação do IPCA em janeiro de cada ano, referente ao valor deste item (b). A remuneração dos distribuidores contratados e remunerados pontualmente no âmbito da oferta da primeira emissão de Cotas da Classe não se insere no conceito de Taxa Global aqui prevista. À Taxa Global da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,91% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe.

Além da remuneração acima, o Gestor faz jus a uma taxa de performance, provisionada mensalmente e paga semestralmente, equivalente a 20% do que exceder, a cada semestre, 100% da variação do IPCA — Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo IBGE, somado ao Yield IMA-B, apurada pela fórmula VT Performance =  $0,20 \times ([\text{Resultado}(m-1)] - [\text{PL Base} \times (1 + \text{Taxa de Correção}(x,m-1))])$ , em que "PL Base" corresponde ao valor da integralização de cotas da Classe para o primeiro período de apuração de cada emissão, deduzido dos custos da oferta, e "Resultado" corresponde ao patrimônio líquido contábil do mês anterior acrescido das distribuições corrigidas. As datas de apuração correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. É vedada a cobrança da taxa de performance quando o valor da cota, acrescido dos rendimentos do período, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

No período de 22 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026 não houve apropriação de taxa de performance.

A remuneração anual máxima devida ao custodiante, cobrada diretamente da Classe, é zero. Não são cobradas taxas de ingresso ou de saída da Classe ou dos cotistas.

### 7. Política de distribuição dos resultados

A classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

#### Rendimentos

Lucro líquido do período

Despesas operacionais não desembolsadas

Lucro(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

Rendimentos apropriados

Rendimentos a distribuir

Rendimentos apropriados por cota (valores expressos em reais)

% do resultado do período declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados

| 22/06/2026 a<br>30/06/2026 |
|----------------------------|
| 516                        |
| 35                         |
| <b>551</b>                 |
| <b>551</b>                 |
| (551)                      |
| <b>0,23</b>                |

100,00%

-

**SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ (66.298.955/0001-85)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**8. Patrimônio Líquido****8.1 Cotas integralizadas**

Cotas de investimentos integralizadas

| 30/06/2026     |                  |
|----------------|------------------|
| R\$            | Quantidade       |
| 242.763        | 2.427.628        |
| <b>242.763</b> | <b>2.427.628</b> |
|                | <b>100,00</b>    |

**Valor de emissão por cota (valores expressos em reais)****8.2 Emissão de novas cotas**

A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 100.000, correspondente a 1.000 de Cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00. A Primeira Emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe. Não haverá novas emissões de Cotas da Classe.

A 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe foi aprovada em 15 de abril de 2026, por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo. A oferta pública de distribuição primária foi registrada na CVM em 4 de maio de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/143, pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação. O montante inicialmente ofertado, de 1.500.000 cotas, foi alterado para 2.500.000 cotas por meio do comunicado de modificação da oferta divulgado em 29 de maio de 2026. A oferta foi encerrada em 26 de junho de 2026, com a colocação de 2.427.628 cotas, em série única, ao preço de emissão de R\$ 100 por cota, perfazendo o montante de R\$ 242.763, integralizados em 22 de junho de 2026, sem exercício da opção de emissão do lote adicional.

**8.3 Amortização de cotas**

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável. As Cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em Assembleia Especial de Cotistas.

No período de 22 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026 não houve amortização de cotas.

**8.4 Gastos com colocação de cotas**

Gastos com colocação de cotas

| 30/06/2026   |
|--------------|
| 8.834        |
| <b>8.834</b> |

No período findo em 30 de junho de 2026, a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 8.834, registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

**8.5 Reserva de contingência**

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período de 22 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026 a Classe não constituiu reserva de contingência.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

Lucro líquido do período

Patrimônio líquido inicial

| 30/06/2026 |
|------------|
| 516        |
| -          |

**Adições/deduções**

Cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

|                |
|----------------|
| 242.763        |
| (8.834)        |
| <b>233.929</b> |

**Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (\*)**

|              |
|--------------|
| <b>0,22%</b> |
|--------------|

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**10. Encargos debitados à Classe**

Taxa de administração e gestão

Outras despesas operacionais

| 22/06/2026 a 30/06/2026 |                |
|-------------------------|----------------|
| Valores                 | Percentual     |
| 53                      | 0,02%          |
| 11                      | 0,00%          |
| <b>64</b>               | <b>0,02%</b>   |
|                         | <b>233.894</b> |

**Patrimônio líquido médio do período****11. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

**12. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora da Classe.

**13. Serviços de custódia e tesouraria**

Os serviços de tesouraria e custódia das cotas da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A., enquanto os serviços de escrituração das cotas são prestados pela própria Administradora.

**14. Partes relacionadas**

No período de 22 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026 a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

**15. Demonstrativo ao valor justo**

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011 para os instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

**Ativos****Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Cotas de fundo de renda fixa

Operações compromissadas

**Total do ativo**

| 30/06/2026 |                |         |                |
|------------|----------------|---------|----------------|
| Nível 1    | Nível 2        | Nível 3 | Total          |
| -          | 33.668         | -       | 33.668         |
| -          | 200.830        | -       | 200.830        |
| -          | <b>234.498</b> | -       | <b>234.498</b> |

As movimentações das cotas de fundo de investimento de renda fixa e das operações compromissadas estão demonstradas nas Notas 5.1 e 5.2.

**SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ (66.298.955/0001-85)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**16. Outras informações**

**16.1** Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no período findo em 30 de junho de 2026, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes exclusivamente para os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

**16.2** A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**17. Eventos subsequentes**

Entre 30 de junho de 2026 e a data da aprovação destas demonstrações financeiras pela Administradora da Classe não ocorreram outros eventos que requeiram divulgação ou ajuste nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes  
Contadora  
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*