

RELATÓRIO GERENCIAL

FII SPX RENDA IMOBILIÁRIA III

Outubro de 2026



RESUMO

Gestor
SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

Administrador
BTG Pactual S.A. DTVM

Data de Início
22.06.2026

Taxa de Administração
0,90% a.a.

Taxa de Performance
20% do que exceder 100% da variação do IPCA somado ao Yield IMA-B

Informações Gerais
CNPJ: 66.298.955/0001-85
Público-Alvo: Público Geral
Quantidade de Cotistas: 1.827

Cota e Patrimônio Líquido (30/10)
Patrimônio Líquido: R$ 244.158.989
Cota Patrimonial: R$ 100,58

Distribuição de Resultados
Periodicidade: Mensal
Data-base: 5º dia útil
Data de pagamento: 10º dia útil

Objetivo
A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ("Cotas"), conforme política de investimento definida em Regulamento, por meio de aplicação nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) letras hipotecárias ("LH"); (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG", e, em conjunto, os ativos referidos nos itens (i) a (iii), serão denominados em conjunto simplesmente como "Ativos Imobiliários").

Comentários do Gestor

Durante o mês de outubro e início de novembro, as tensões geopolíticas permaneceram elevadas no cenário externo, mantendo os bancos centrais dos países desenvolvidos com um viés de alta de juros. Esse movimento encarece o custo global do dinheiro e reduz o fluxo de capital para países emergentes, impondo desafios adicionais à economia brasileira.

No Brasil, confirmou-se a reeleição do Presidente Lula após uma disputa acirrada, o que desencadeou forte volatilidade nos ativos domésticos e renovou as incertezas quanto à sustentabilidade fiscal de médio prazo, diante de uma dívida pública bruta superior a 80% do PIB. Com isso, o mercado passa a precificar que o próximo mandato não entregará o ajuste fiscal estrutural necessário sobre os componentes mais rígidos do orçamento, como a previdência, a indexação de benefícios e vinculações constitucionais de saúde e a educação, intensificando os riscos de desvalorização cambial, inflação e desaceleração econômica.

Diante da desancoragem das expectativas inflacionárias, que exigia cautela na condução da política monetária, e da perda de tração da atividade econômica, que reduzia a necessidade de novas altas, o Copom manteve a taxa Selic inalterada em 13,75% a.a. por unanimidade em novembro. A autoridade monetária sinalizou que a postura substancialmente contracionista deve prevalecer por período mais prolongado até que se observe a reancoragem das expectativas e a efetiva convergência da inflação à meta, apoiadas pela disciplina fiscal. Em paralelo, a indefinição da nova equipe econômica segue dificultando a reancoragem das expectativas de mercado.

Diante do cenário incerto, desaceleramos o ritmo de alocação do Fundo e não realizamos novos investimentos no mês. Assim, ao final de outubro, o Fundo manteve a marca de 17%* do seu capital comprometido em operações de CRI.

Como fato subsequente, no mês de novembro liquidamos duas operações totalizando R$ 12,5 milhões e 11% do Patrimônio Líquido do Fundo alocado. Adicionalmente, seis operações de CRI estão em fase de estruturação, com liquidação prevista para dezembro de 2026. Caso sejam todas estruturadas e liquidadas com sucesso, o Fundo terá comprometido aproximadamente 46% do seu Patrimônio Líquido.

*Considerando apenas os CRIs já estruturados.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADO

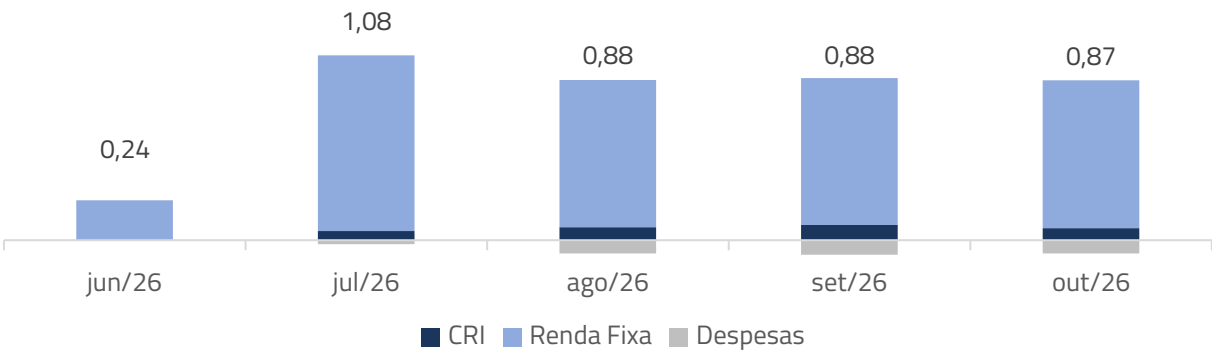
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de outubro de 2026 foi de R$ 0,879 por cota. Como destaque da carteira de CRIs, tivemos a amortização extraordinária do CRI Yvy.

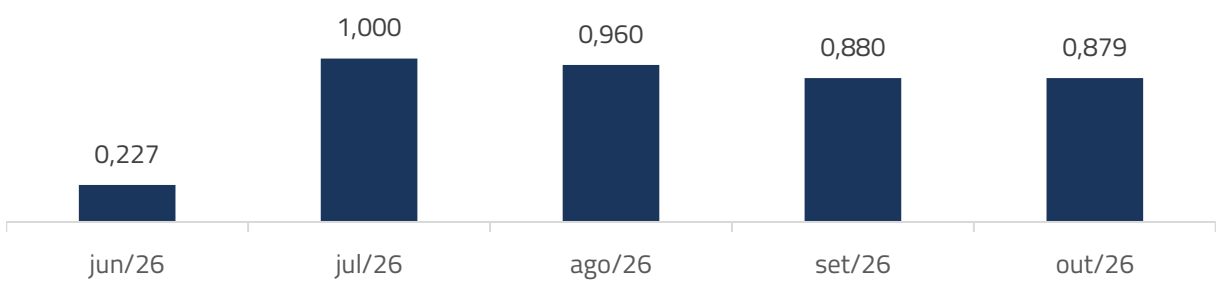
Fluxo Financeiro	ago/26	set/26	out/26	2026
Receitas	**2.319.627**	**2.348.231**	**2.312.176**	**10.233.206**
Receitas CRI	187.197	223.034	173.129	715.360
Receitas Renda Fixa	2.132.429	2.125.197	2.139.046	9.517.846
Despesas	**-191.275**	**-210.263**	**-192.433**	**-651.799**
Resultado	**2.128.351**	**2.137.967**	**2.119.743**	**9.581.407**
Rendimento Distribuído	**2.330.523**	**2.136.313**	**2.133.885**	**9.579.420**
Distribuição média por cota	**0,960**	**0,880**	**0,879**	**3,946**
Dividend Yield a.a Patrimonial[1]	*11,4%*	*10,5%*	*10,5%*	*10,9%*
Resultado Acumulado	**14.474**	**16.129**	**1.987**	**1.987**

[1] *Dividend yield* calculado com o preço da cota patrimonial no último dia útil.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R$)

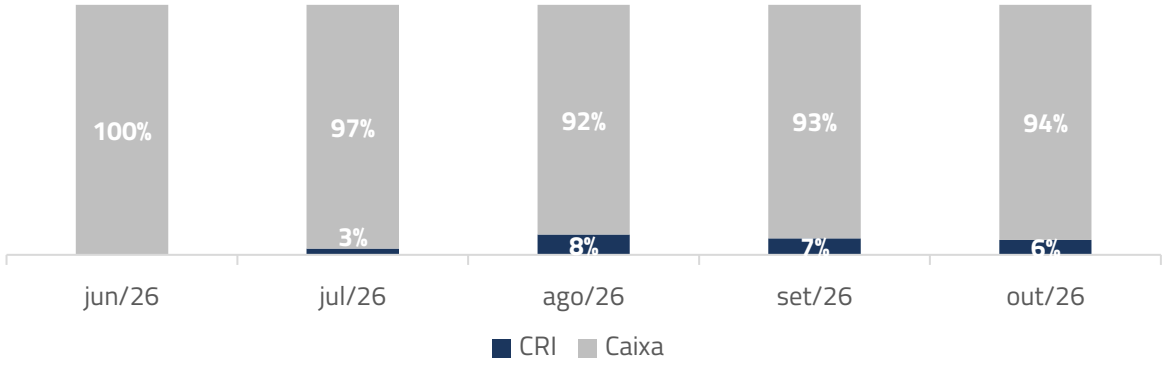


HISTÓRICO DE DIVIDENDOS (R$)

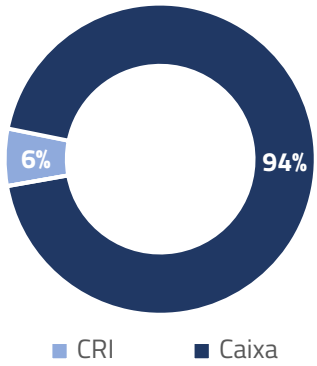


PORTFÓLIO

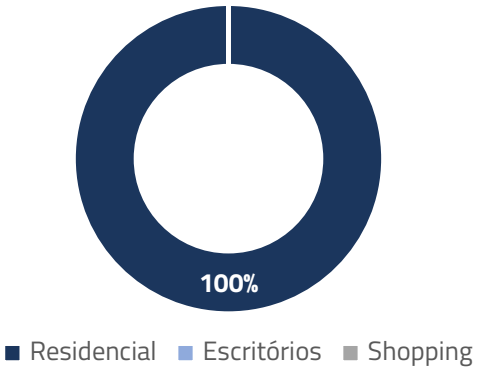
ATIVOS ALVO - % ATIVOS[1]



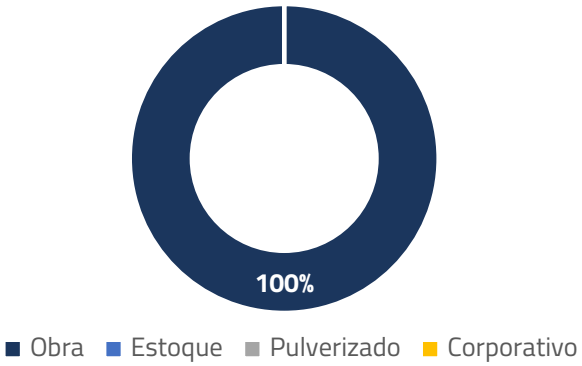
Classe de Ativos - % Ativos[1]



Segmento - % da carteira



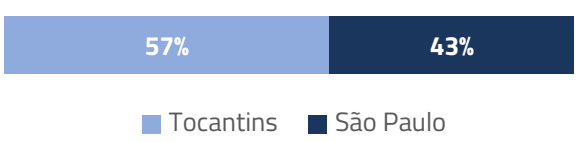
Tipo de Risco - % da carteira



Spread Médio* - % da carteira



Localização - % da carteira de CRIs



Capital Comprometido[2]



(1) Referente a outubro, em 26/11 o % de alocação é de 11%;
(2) Considerando apenas os CRIs já estruturados.

PORTFÓLIO

CARTEIRA DE CRIs

CRI	Código	Segmento	Emissor	Estado	Montante (R$)	% PL	Indexador	Taxa *Spread*	Duration (anos)
CRI Yvy	24E2495042	Residencial	Leverage	Tocantins	8.016.856	3,3%	IPCA	16,0%	1,0
CRI VilaUrbe	26G3360819	Residencial	Canal	São Paulo	6.014.080	2,5%	IPCA	12,0%	2,4
					R$14.030.937	**6%**			**1,62**

PORTFÓLIO

CRI VilaUrbe



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 Lago Azul, em Rio Claro, São Paulo. A operação possui como garantia a Alienação Fiduciária da matrícula, Alienação Fiduciária das cotas, Cessão fiduciária dos recebíveis e Aval. A VilaUrbe possui histórico de mais de 10 anos no setor imobiliário, com presença em cidades no interior do Estado de São Paulo. Ao longo de sua história entregou 6 empreendimentos, possui 5 canteiros ativos e 3 lançamentos contratados, resultando em um VGV de R$ 1 bilhão.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
2,5%	Canal	26G3360819	13/07/2026	22/06/2029	IPCA	12,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CRI Yvy



O CRI tem como lastro a emissão de Cédulas de Crédito Bancário. Os recursos serão utilizados para custeio das despesas imobiliárias a incorrer na construção do empreendimento Yvy Home, em Palmas, Tocantins. A operação possui como garantia a Alienação Fiduciária da matrícula, Alienação Fiduciária das cotas, Cessão fiduciária dos recebíveis e Aval. A TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário fundada em 2013, o TGRE é um fundo imobiliário híbrido cujo portfólio é composto por ativos de crédito (CRIs) e participações societárias (equity) em ativos.

% PL	Emissor	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa *Spread*	Juros	Amortização	Segmento
3,3%	Leverage	24E2495042	27/05/2024	22/01/2028	IPCA	16,0% a.a.	Mensal	Bullet	Residencial

CONTATO

A SPX é uma gestora de investimentos fundada em 2010 por profissionais com extensa experiência e sucesso em gestão de recursos. Atualmente, a SPX detém uma presença global nos principais mercados financeiros do mundo. O grupo possui cerca de R$ 40 bilhões sob gestão, distribuídos entre as cinco verticais de investimentos: Multimercados, Ações, Crédito, *Real Estate e Private Equity*

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

ri.real.estate@spxcapital.com

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. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço, acesse a plataforma de transparência de taxas no endereço https://data.anbima.com.br/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

Moody's LOCAL MQ1.br Avaliação referente a SPX Capital.

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos