

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX RENDA IMOBILIÁRIA III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta.

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	☒	Perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐	Responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.
	☒	Falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒	Produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da Oferta.	

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª emissão da Classe Única Responsabilidade Limitada do SPX RENDA IMOBILIÁRIA III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 1.500.000 (um milhão e cinqüentas mil) Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100 (cem reais) por cota, considerando o custo unitário de distribuição da Oferta que, caso seja distribuída o Montante Inicial da Oferta, é de R\$ 3,89 (três reais e oitenta e nove centavos) por Cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Inicialmente, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento).	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).	Capa do Prospecto
Código de negociação	SPXT11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX RENDA IMOBILIÁRIA III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Única.	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Capa do Prospecto
Gestor	SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 42.617.367/0001-07 Página Eletrônica: https://www.spxcapital.com/real-estate/	Capa do Prospecto

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento do Fundo, os recursos líquidos captados na Oferta serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , preferencialmente nos Ativos Alvo, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez, todos conforme definidos no Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A SPX Capital baseia-se em meritocracia, ética e modelo de partnership para atrair talentos e gerar resultados consistentes, com foco também na preservação do capital. Atua globalmente, com sede no Rio de Janeiro e escritórios em São Paulo, Londres, Nova York, Cascais e Singapura, e cerca de R\$ 54,2 bilhões sob gestão. Expandiu sua presença internacional com estruturas reguladas pela Financial Conduct Authority e pela Securities and Exchange Commission. Em 2021, ampliou atuação para Private Equity e Real Estate. Após reestruturação societária em 2024, consolidou integralmente sua gestora imobiliária, reforçando estratégia de crescimento e diversificação.	Seção 16 do Prospecto

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		Mais Informações
Informações sobre a administradora	A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, controlada integral do BANCO BTG PACTUAL S.A., é a empresa do grupo econômico dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, atualmente, administra aproximadamente R\$ 1.087.704.000.000,00 (um trilhão, oitenta e sete bilhões e setecentos e quatro milhões de reais) (ANBIMA, outubro/2025), incluindo fundos de investimento multimercado, fundos de investimento em ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Risco de mercado: A aquisição das Cotas está sujeita a oscilações de valor no mercado secundário. As Cotas e os ativos da Classe podem sofrer variações de preço, taxas, spreads e liquidez, decorrentes de mudanças macroeconômicas, juros, inflação e crédito, podendo resultar em desvalorização e perdas do capital investido eventuais.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Riscos relacionados à liquidez: Os ativos da carteira da Classe podem apresentar baixa liquidez, considerando que não há resgate de Cotas antes do prazo da Classe. O Cotista pode enfrentar dificuldades para vender Cotas no mercado secundário, devendo estar ciente de que se trata de investimento em fundo fechado.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG: Alterações na legislação tributária aplicável a CRI, LCI, LH e LIG, inclusive com a extinção de isenções, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas, podem reduzir a rentabilidade desses ativos e, consequentemente, afetar negativamente a rentabilidade da Classe.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Riscos tributários: A legislação tributária aplicável pode ser alterada por eventual reforma tributária, sujeitando o Fundo, a Classe ou seus Cotistas a novos encargos não previstos. Tais mudanças podem impactar negativamente o valor das Cotas, a distribuição de rendimentos e o tratamento tributário aplicável.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Risco de Concentração: A rentabilidade e o risco da Classe podem ser impactados pela concentração da carteira em determinados ativos, emissores, devedores, setores, estruturas ou contrapartes. Maior concentração aumenta a exposição a eventos adversos específicos, como inadimplemento, reestruturação, desvalorização, perda de liquidez ou execução de garantias, afetando patrimônio e rentabilidade.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe, terão forma nominativa e escritural. O resgate das Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação da Classe. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas assembleias de cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Prazo de duração do fundo	6 (seis) anos, contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Deverá ser observado o lock-up de até 5 (cinco) anos contados da primeira integralização de cota do Fundo.	Seção 7.1 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☐ Investidores Qualificados. ☒ Público em Geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à primeira emissão de Cotas da Classe, não haverá abertura de período de exercício do direito de prioridade.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação junto a uma única Instituição Participante, indicando a quantidade de Cotas a subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.2 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional:</u> Ordem de chegada. <u>Oferta Institucional:</u> De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação das Instituições Participantes da Oferta aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados nos Documentos de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, se não for atingido Montante Mínimo da Oferta ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 8.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Participação na Oferta		
Indicação de local para obtenção do Prospecto	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); e 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).	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	BANCO BRADESCO BBI S.A.	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Para a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao termo de adesão ao contrato de distribuição e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	11 de maio de 2026 a 08 de junho de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Ato de de Aprovação da Oferta, de 20 de abril de 2025.	Seção 6.4 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	10 de junho de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	16 de junho de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação, observado o Período de Lock-Up para negociação das cotas no mercado secundário e obtenção de autorização da B3.	Seção 7.1 do Prospecto



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS