

COMUNICADO AO MERCADO

DA SEGUNDA 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) alterar o Plano de Distribuição da Oferta, nos termos do art. 49 da Resolução CVM 160, para unificar os procedimentos de forma que todos os investidores estejam sujeitos ao mesmo critério de rateio; (b) alterar o valor referente ao Montante Inicial da Oferta; (c) alterar o valor referente ao Lote Adicional; (d) alterar o valor do Custo Unitário de Distribuição; (e) substituir o Estudo de Viabilidade para a nova versão datada de 29 de maio de 2026 constante do Anexo IV do Prospecto Definitivo; e (f) alterar o Cronograma para: (i) incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado da Segunda Modificação da Oferta, bem como da nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina; (ii) incluir as datas referentes ao Período de Desistência; e (iii) postergar a data de Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento e, consequentemente, a data do Procedimento da Alocação e de Liquidação da Oferta (“**Segunda Modificação da Oferta**” e “**Segundo Comunicado ao Mercado**” ou “**Comunicado ao Mercado da Segunda Modificação da Oferta**”).

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Segundo 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 Segundo 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; (ii) incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta; e (iii) postergar a data de Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento e, consequentemente, a data do Procedimento da Alocação e de Liquidação da Oferta.

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 do Primeiro Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo	14/05/2026
6	Início do Período de Desistência	15/05/2026
7	Encerramento do Período de Desistência	22/05/2026
8	Divulgação deste Segundo Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	29/05/2026
9	Início do Período de Desistência	01/06/2026
10	Encerramento do Período de Desistência	08/06/2026
11	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	12/06/2026
12	Data de realização do Procedimento de Alocação	17/06/2026
13	Data da Liquidação da Oferta	22/06/2026
14	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 Prospecto Definitivo disponibilizado em 14 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 01 de junho de 2026 até às 16:00 horas do dia 08 de junho 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 DESTES SEGUNDO 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 08 DE JUNHO 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.

ALTERAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA

A presente modificação visa alterar o Montante Inicial da Oferta que constou na documentação da oferta de “R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas” para “R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), correspondente a 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) Cotas”.

ALTERAÇÃO DO LOTE ADICIONAL

A presente modificação visa alterar o montante do Lote Adicional que constou na documentação da oferta de “R\$ 37.500.000 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas” para “R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) Cotas”.

ALTERAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

A presente modificação visa alterar o Custo Unitário de Distribuição que constou na documentação da oferta de “R\$ 3,89 (três reais e oitenta e nove centavos) por Cota para “R\$ 3,81 (três reais e oitenta e um centavos) por Cota”.

ALTERAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

Em razão da alteração dos valores anteriormente listados, substituímos o Estudo de Viabilidade datado de 30 de abril de 2026 pela nova versão do Estudo de Viabilidade datado de 29 de maio de 2026, a fim de refletir as correspondentes alterações no Estudo de Viabilidade, o qual consta do Anexo IV do Prospecto Definitivo

ALTERAÇÃO DO PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

A presente modificação da Oferta tem por objetivo alterar o Plano de Distribuição da Oferta para unificar os procedimentos de forma que todos os investidores estejam sujeitos ao mesmo critério de rateio. Dessa forma, em caso de excesso de demanda, todos os Investidores que aderirem a Oferta estarão sujeitos ao mesmo critério de rateio, nos termos do art. 49 da Resolução CVM nº 160, deixando de haver tratamento diferenciado entre categorias de investidores para fins de alocação das Cotas objeto da Oferta.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA

Este Segundo 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 Segundo Comunicado ao Mercado 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 Segundo Comunicado ao Mercado é de 29 de maio de 2026



COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS

ADMINISTRADORA

