



RELATÓRIO GERENCIAL

FII SPX RENDA IMOBILIÁRIA III
Julho 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 (31/07)

Patrimônio Líquido: R\$ 245.090.391

Cota Patrimonial: R\$ 100,96

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 julho e o início de agosto, não houve evoluções significativas na reabertura do Estreito de Ormuz e as tratativas entre os EUA e o Irã seguem sem um cessar-fogo. O risco de cauda se intensifica à medida que os EUA e seus aliados encontram dificuldades na resolução do conflito, abrindo margem para o tensionamento de outros *choke points* energéticos da região. Nos Estados Unidos, os dados de atividade econômica resiliente afastaram a possibilidade de afrouxamento monetário em 2026. O FOMC manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50%-3,75%, entretanto, registrou 3 votos a favor de um aumento de juros ainda em julho. Na Europa, o BCE optou por uma pausa tática no período, mas a atividade mais aquecida na Zona do Euro e os riscos energéticos tornam uma nova alta em setembro muito provável.

No Brasil, o cenário de inflação de curto prazo apresentou um alívio. No entanto, as expectativas de longo prazo seguem desancoradas da meta e novos projetos que pressionam o quadro fiscal, já fragilizado, continuam avançando. Diante desse cenário, é esperado que o ciclo de cortes seja interrompido em breve e que 2027 seja um ano de retração, com a necessidade de reformas emergenciais. Em julho, foi formalizada a disputa presidencial altamente polarizada entre o Presidente Lula e o Senador Flávio Bolsonaro. Apesar da vantagem estável para o incumbente, espera-se que a disputa seja decidida em um segundo turno acirrado, sob influência das estratégias de campanha e desdobramentos políticos nos próximos meses.

Em julho, o Fundo alocou R\$ 6,0 milhões no CRI VilaUrbe, operação lastreada na obra de um empreendimento residencial vertical em Rio Claro, São Paulo. A operação foi estruturada a uma taxa de IPCA + 12,0%, acrescida de um prêmio inicial de juros de 2,2%, o que eleva a rentabilidade para IPCA + 13,0%.

Como fato subsequente, no mês de agosto, realizamos duas novas alocações no Fundo, totalizando um aporte de R\$ 15,3 milhões. As transações são operações no mercado secundário com obras já concluídas e *duration* curta. Dando continuidade à esteira de alocação, o Fundo possui cinco operações de CRI em estruturação, com liquidação prevista para setembro e outubro de 2026.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADO

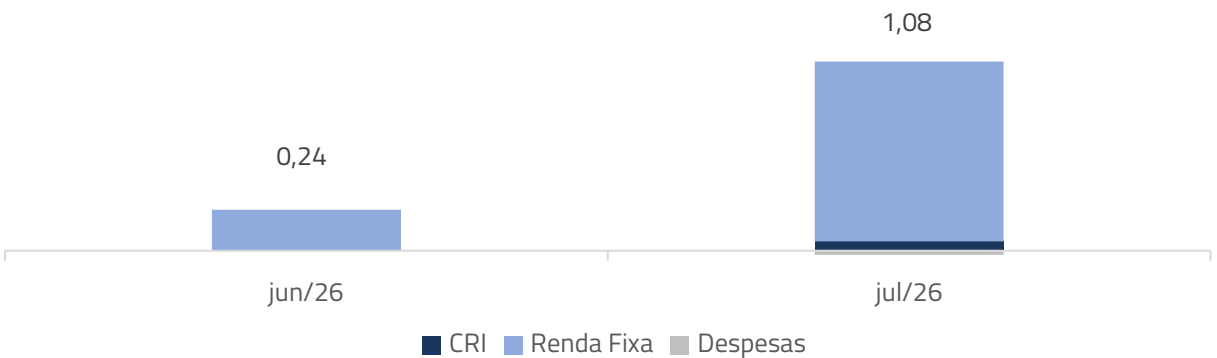
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição relativa ao mês de julho de 2026 foi de R\$ 1,00 por cota.

Fluxo Financeiro	jun/26	jul/26	2026
	579.725	2.673.449	3.253.173
Receitas CRI	0	132.000	132.000
Receitas Renda Fixa	579.725	2.541.449	3.121.173
Despesas	-465	-57.363	-57.828
Resultado	579.260	2.616.086	3.195.346
Rendimento Distribuído	551.072	2.427.628	2.978.700
Distribuição média por cota	0,227	1,000	1,227
<i>Dividend Yield a.a Patrimonial¹</i>	<i>2,7%</i>	<i>11,9%</i>	<i>7,3%</i>
Resultado Acumulado	28.188	216.646	216.646

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

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



HISTÓRICO DE DIVIDENDOS (R\$)

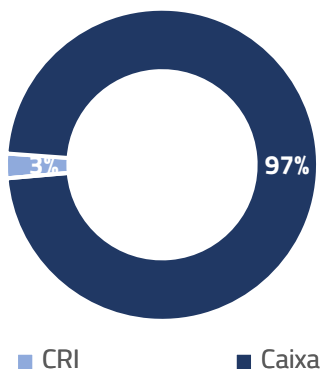


PORTFÓLIO

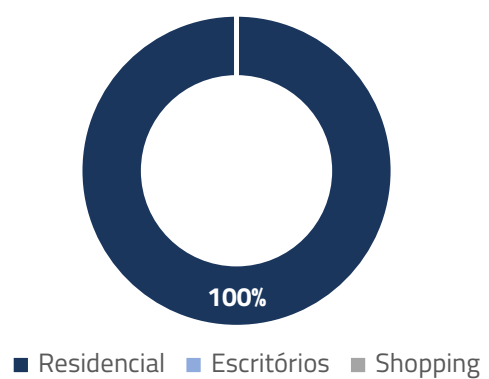
ATIVOS ALVO - % ATIVOS



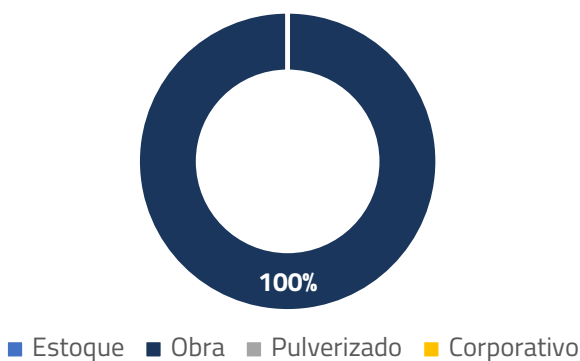
Classe de Ativos - % Ativos



Segmento - % da carteira



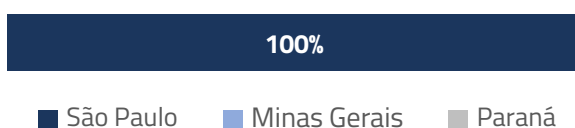
Tipo de Risco - % da carteira



Spread Médio* - % da carteira



Localização - % da carteira de CRIs



Capital Comprometido



PORTFÓLIO

CARTEIRA DE CRIs

CRI	Código	Segmento	Emissor	Estado	Montante (R\$)	% PL	Indexador	Taxa Spread	Duration (anos)
CRI VilaUrbe	26G3360819	Residencial	Canal	São Paulo	6.022.051	2,5%	IPCA	12,0%	2,8
					R\$ 6.022.051	2,5%			2,8

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

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\$ 50 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>.



Signatory of:

