

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA
CLASSE ÚNICA DO

SPX RENDA IMOBILIÁRIA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 65.920.467/0001-03

Registro da Oferta na CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/105, em 02 de abril de 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da
Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

O **SPX RENDA IMOBILIÁRIA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 65.920.467/0001-03 (“Fundo”), o **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, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo (“Administrador”), o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“Coordenador Líder”) e a **SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3732, 21º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07, devidamente credenciada pela CVM, para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 20.005, de 27 de julho de 2022 (“Gestor” e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os “Ofertantes”), nos termos do disposto na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), comunicam, na presente data, o início da oferta pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DO SPX RENDA IMOBILIÁRIA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Oferta”, “1ª Emissão”, “Cotas” e “Classe”, respectivamente), realizada através do rito de registro automático, para distribuição de 3.000.000 (três milhões) Cotas nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante total de até

R\$ 300.000.000,00*

(trezentos milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial conforme abaixo definido, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, conforme abaixo definido.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta equivalente a um montante mínimo de R\$

70.000.000,00 (setenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas durante a Oferta, conforme seus termos e condições, deverão ser canceladas quando do encerramento Oferta junto à CVM.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os investidores da Oferta, terão a faculdade, como condição de eficácia do seu documento de aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta (“Critérios de Aceitação da Oferta”). Para o subscritor que não fez a indicação acima mencionada, deixando de optar pelo item “i” ou pelo item “ii” acima, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Caso a condição indicada pelo investidor no Boletim de Subscrição competente não se implemente, os valores já integralizados serão devolvidos na conta corrente indicada no Boletim de Subscrição, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, sem juros ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos pelo Investidor, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos subscritores das Cotas, conforme descrito neste item, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os investidores deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos documentos de subscrição.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora ou pelo Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

Os custos de distribuição serão arcados pela Classe, conforme permitido pela regulamentação aplicável.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos pelo Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) cotas (“Cotas Adicionais”), correspondente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), considerando o valor unitário, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, conforme venha a ser comunicado por ela ao Coordenador. As Cotas Adicionais poderão ser emitidas sem a necessidade de assembleia de cotistas, novo registro da Oferta perante a CVM e/ou modificação dos termos da Oferta (“Lote Adicional”).

A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no contexto da Oferta será de uma Cota, correspondente a R\$ 100,00 (cem) (“Investimento Mínimo por Investidor”). A integralização das Cotas deverá ser feita à vista, conforme documentos de subscrição da Classe. (“Forma de Integralização”).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa da análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública destinada a investidores qualificados.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1)
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, Lâmina e Prospecto Definitivo	02/04/2026
2	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	06/04/2026
3	Início do período de subscrição das Cotas	10/04/2026
4	Encerramento do período de Subscrição das Cotas	27/04/2026
5	Procedimento de Alocação	27/04/2026
6	Data estimada para a Liquidação da Oferta	29/04/2026
7	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	até 180 dias após a divulgação do anúncio de início

(1) O cronograma é estimado e pode ser alterado por decisão dos Ofertantes.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Anúncio de Início e o Regulamento do Fundo foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora e do Fundos.NET, nos websites indicados abaixo:

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida “SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e então selecionar a opção desejada).
- (ii) **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website clicar em “Mercado de Capitais - Download” em “2026”, depois clicar em “SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar no documento desejado).
- (iii) **Gestora:** <https://www.spxcapital.com/real-estate/> (neste website clicar em “Regulamentos e Ofertas”, em seguida “Ofertas”, e em seguida localizar o documento).
- (iv) **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 Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada).
- (v) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, de 26 de março de 2026, que aprovou a constituição do Fundo, da Classe e a realização da Oferta (“Instrumento de Aprovação Conjunta”).

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, ANBIMA E/OU QUALQUER ENTIDADE DE AUTORREGULAÇÃO, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

POR TER SIDO SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DE MODO QUE, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS, À CLASSE, AO FUNDO E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE ANÁLISE, VERIFICAÇÃO OU REVISÃO PELA CVM E/OU POR ENTIDADE AUTORREGULADORA AUTORIZADA PELA CVM MEDIANTE CONVÊNIO.

São Paulo, 02 de abril de 2026.



GESTORA



COORDENADORA LÍDER



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

