

## ANÚNCIO DE INÍCIO

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

CODIGO 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”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX RENDA IMOBILIÁRIA III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **SPX RENDA IMOBILIÁRIA III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 66.298.955/0001-85 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), 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, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”) e a **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 (“Gestora” e, em conjunto com a Classe e a Administradora, as “Ofertantes”), em conjunto com o **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”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e cinquenta mil) cotas (“Cotas”) todas nominativas e escriturais, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em série única, da 1ª (primeira) emissão da Classe (“Emissão” e “Oferta”, respectivamente), todas com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ANBIMA (“ANBIMA” e “Convênio CVM-ANBIMA”, respectivamente), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), perfazendo o montante total de, inicialmente,

**R\$150.000.000,00\***

(cento e cinquenta milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

\*observado que o Montante Inicial da Oferta pode ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro simplificado por meio do Convênio CVM – ANBIMA, perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única Responsabilidade Limitada do SPX Renda Imobiliária III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

## CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	10/04/2026
2	Obtenção do registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste 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 <sup>(3)</sup>	11/05/2026
5	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	08/06/2026
6	Data da realização do Procedimento de Alocação	11/06/2026
7	Data de liquidação da Oferta	16/06/2026
8	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	28/10/2026

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”.

<sup>(2)</sup> A principal variável deste cronograma tentativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

<sup>(3)</sup> Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

## **DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO DA E LÂMINA DA OFERTA**

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, 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); e

**B3:**

**[www.b3.com.br](http://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](http://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 Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO I DA CLASSE E DA RESOLUÇÃO CVM 175.**

**AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.**

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Anúncio de Início é de 04 de maio de 2026



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CESCON  
BARRIEU  
ADVOGADOS

ANÚNCIO DE INÍCIO