**ANÚNCIO DE INÍCIO**

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

**SPGM III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 69.963.250/0001-23

**Classificação ANBIMA: FII Tijolo Desenvolvimento**

**Tipo ANBIMA: Gestão Ativa**

**Segmento ANBIMA: Varejo**

**Registro da Oferta na CVM nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/421, em 05 de novembro 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, conforme alterada ("Resolução CVM 160").**

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **SPGM 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 69.963.250/0001-23 ("**Fundo**"), a **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.623, de 06 de novembro de 2015, na qualidade de administradora ("**Administradora**") e de gestora do Fundo ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo, os "**Ofertantes**"), bem como na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de até 27.000 (vinte e sete mil) cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse única da classe única do Fundo ("**1ª Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única ("**Cotas**"), com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante de até

# R$ 2.700.000,00*

(dois milhões e setecentos mil reais)

("**Montante da Oferta**")

*podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas ("Montante Mínimo"), sendo canceladas as Cotas não colocadas ao final do período de distribuição.

A Oferta não contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que os recursos integralizados no Fundo serão utilizados para pagamento das despesas e encargos do Fundo, incluindo as despesas relativas à Oferta.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a investidores profissionais, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada sob a coordenação do 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 "*Instrumento Particular de Constituição do SPGM III Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*", celebrado em 03 de novembro de 2026 ("**Ato de Aprovação da Oferta"**).

## CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

| Ordem dos Eventos | Evento [1] | Data Prevista |
|---|---|---|
| 1 | Assinatura do Instrumento Particular de Constituição | 03/11/2026 |
| 2 | Requerimento de registro automático da Oferta | 05/11/2026 |
| 3 | Divulgação do Anúncio de Início | 06/11/2026 |
| 4 | Início do período de subscrição | 06/11/2026 |
| 5 | Data máxima para encerramento do período de subscrição | 05/05/2027 |
| 6 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento | 05/05/2027 |

(1) *As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e da Gestora. 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 mesmos veículos utilizados para a divulgação deste Anúncio de Início.*

## DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão, disponibilizado(s) nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

**Administradora, Gestora e Coordenador Líder: https://oslodtvm.com/** (neste website clicar na opção desejada);

**CVM: 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", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "SPGM III Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);

**Fundos.NET, administrado pela B3: 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 "SPGM III Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada);

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados nos documentos da Oferta.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.**

**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 DA 1ª EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.**

**FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.**

São Paulo, 06 de novembro de 2026.

**OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos