INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
SPGM III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular, 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 Comissão de Valores Mobiliários ("**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, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("**Administradora**") e de gestora ("**Gestora**"), **RESOLVE**:

a) Constituir o **SPGM III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Fundo**"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, com uma única classe de cotas ("**Classe Única**"), constituída sob a forma de condomínio fechado, de responsabilidade limitada e com prazo de duração indeterminado, cujas cotas são integralmente representadas por uma única subclasse ("**Subclasse Única**"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), pelo seu regulamento ("**Regulamento**") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;

b) Assumir as funções de administradora fiduciária e de gestora da carteira do Fundo e da Classe Única;

c) Designar, como diretora responsável pela administração fiduciária e pela gestão da carteira do Fundo e da Classe Única, bem como por sua representação perante a CVM, a Sra. **Ariana Renata Pavan**, brasileira, em união estável, economista, portadora da Carteira de Identidade RG nº 44863800-9, SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 321.299.588-26, com escritório 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, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários;

d) Aprovar a prestação, pela própria Administradora, acima qualificada, dos serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira da Classe Única e de escrituração das cotas do Fundo;

e) Aprovar a contratação, em nome da Classe Única, da **SPGM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Rua Senador Milton Campos, nº 35, Sala 1006, Vila da Serra, CEP 34006-050, inscrita no CNPJ sob o nº 52.358.829/0001-64, como consultora imobiliária especializada, nos termos do artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Regulamento, a ser remunerada exclusivamente por meio de parcela da taxa de administração;

f) Aprovar o inteiro teor do Regulamento, incluindo o Anexo Descritivo da Classe Única e o Apêndice da Subclasse Única, na forma do **Anexo II** ao presente instrumento;

g) Aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da Subclasse Única da Classe Única ("**Primeira Emissão**") e a realização da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho

ZapSign - 3660923e-4e41-4019-9e32-d661ec2f90a1 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução CVM 175 e do Regulamento ("**Oferta**"), cujos principais termos e condições constam do suplemento que integra o **Anexo I** ao presente instrumento;

h) Para fins do artigo 10, inciso IV, da parte geral da Resolução CVM 175, estipular o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) como patrimônio inicial mínimo para o funcionamento da Classe Única; e

i) Submeter à CVM o presente instrumento, juntamente com os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável, nos termos do artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, com vistas ao registro de funcionamento do Fundo e da Classe Única.

Em atenção ao artigo 10, inciso II, da parte geral da Resolução CVM 175, a Administradora e Gestora declara que o Regulamento está plenamente aderente à legislação e à regulamentação vigentes.

O presente instrumento é assinado por meio de assinatura eletrônica, reconhecendo a signatária como válidas, para fins de comprovação de autoria e integridade, as assinaturas e informações nele constantes, as quais foram capturadas de forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos, ainda que estabelecidas com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-Brasil, nos termos do artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 03 de novembro de 2026.

ZapSign - 3660923e-4e41-4019-9e32-d661ec2f90a1 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Constituição do SPGM III Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, celebrado em 03 de novembro de 2026.)

Ariana Renata Pavan

Assinado digitalmente via ZapSign por
Ariana Renata Pavan
Data 03/11/2026 20:33:47.224 (UTC-0300)

Victor Hideki Obara

Assinado digitalmente via ZapSign por
Victor Hideki Obara
Data 03/11/2026 22:47:13.415 (UTC-0300)

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

Administradora e Gestora

ZapSign - 3660923e-4e41-4019-9e32-d661ec2f90a1 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

ANEXO I

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE ÚNICA DA CLASSE ÚNICA DO SPGM III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Suplemento referente à Primeira Emissão de cotas da Subclasse Única da Classe Única do Fundo, realizada nos termos do Regulamento, a qual terá as seguintes características:

a) **Data do Ato de Aprovação da Primeira Emissão:** 03 de novembro de 2026.

b) **Número da Emissão e Série:** 1ª (primeira) emissão de cotas da Subclasse Única da Classe Única do Fundo, em série única ("**Cotas**").

c) **Tipo de Distribuição:** primária.

d) **Coordenador Líder:** as Cotas serão distribuídas sob a liderança da **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("**Coordenador Líder**"), que poderá convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**").

e) **Quantidade de Cotas:** até 27.000 (vinte e sete mil) Cotas.

f) **Preço de Emissão:** R$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando até R$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais) ("**Montante da Oferta**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

g) **Lote Adicional:** não será admitida a emissão de lote adicional.

h) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial das Cotas, observado o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas ("**Montante Mínimo**"), cancelando-se as Cotas não colocadas ao final do período de distribuição. Os Investidores poderão, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à colocação da totalidade das Cotas ou de quantidade mínima, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada e os valores eventualmente depositados serão devolvidos aos Investidores, sem juros ou correção monetária, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento.

i) **Público-Alvo:** investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores**").

j) **Pessoas Vinculadas:** será permitida a participação de Investidores que sejam pessoas vinculadas, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Pessoas Vinculadas**"), observado que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, as ordens das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, ressalvadas as exceções previstas no artigo 56 da Resolução CVM 160.

k) **Critério de Colocação:** as ordens de subscrição serão atendidas por ordem de chegada ao Coordenador Líder, até o atingimento do Montante da Oferta, sendo a ordem que fizer atingir o Montante da Oferta atendida parcialmente, até o respectivo limite.

l) **Limite de Aplicação:** não haverá limite máximo de aplicação por Investidor, observado o Montante da Oferta, e não haverá valor mínimo de investimento.

ZapSign - 3660923e-4e41-4019-9e32-d661ec2f90a1 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

m) **Período de Distribuição:** as Cotas deverão ser distribuídas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, ou até a colocação da totalidade das Cotas, o que ocorrer primeiro, sendo o resultado divulgado por meio do anúncio de encerramento.

n) **Subscrição e Integralização:** as Cotas serão subscritas pelo Preço de Emissão, e deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo valor da cota da Subclasse Única, calculado e atualizado na data de integralização.

o) **Rito de Registro:** a Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

p) **Registro para Distribuição e Negociação:** as Cotas serão depositadas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, observadas as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.

q) **Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas:** as Cotas (i) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe Única; (ii) não são resgatáveis; (iii) têm a forma escritural e nominativa; (iv) conferem a seus titulares, desde que integralizadas, direito de participar integralmente dos rendimentos distribuídos pela Classe Única; (v) conferem a seus titulares direito a 1 (um) voto por Cota nas Assembleias de Cotistas; e (vi) não conferem a seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe Única ou sobre fração ideal desses ativos.

r) **Cronograma Indicativo da Oferta:**

Ordem	Evento	Data prevista
1.	Divulgação do Instrumento Particular de Constituição	04/11/2026
2.	Requerimento de registro automático da Oferta	04/11/2026
3.	Divulgação do Anúncio de Início	05/11/2026
4.	Início do período de subscrição	05/11/2026
5.	Data máxima para encerramento do período de subscrição	04/05/2027
6.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	04/05/2027

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento e não definidos de outra forma terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

ZapSign - 3660923e-4e41-4019-9e32-d661ec2f90a1 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

ANEXO II

REGULAMENTO DO SPGM III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(o inteiro teor do Regulamento consta do documento anexo a este instrumento)

ZapSign - 3660923e-4e41-4019-9e32-d661ec2f90a1 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 03 Novembro 2026, 22:47:14

Status: Assinado
Documento: SPGM III FII - Instrumento De Constituição.Vfinal.Pdf
Número: 3660923e-4e41-4019-9e32-d661ec2f90a1
Data da criação: 03 Novembro 2026, 20:03:38
Hash do documento original (SHA256): c300b440c20243c394d1fc5ca33570bbfaa9edfa0e1d5dce8aa7271b64480206

Assinaturas

2 de 2 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

ARIANA RENATA PAVAN
Data e hora da assinatura: 03/11/2026 20:33:47
Token: 8e9a0923-5ac2-4e0f-a3d2-b047f6ebc029

Assinatura

Ariana Renata Pavan

Ariana Renata Pavan

Pontos de autenticação:
Telefone: 5511958329929
E-mail: apavan@oslodtvm.com
Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

Localização aproximada: -23.540392, -46.697814
IP: 201.0.34.152
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/156.0.0.0 Mobile Safari/537.36

Assinado via ZapSign by Truora

VICTOR HIDEKI OBARA
Data e hora da assinatura: 03/11/2026 22:47:13
Token: b146df67-fd0d-4203-bbe6-18c9db478a29

Assinatura

Victor Hideki Obara

Victor Hideki Obara

Pontos de autenticação:
Telefone: 5511993853790
E-mail: vobara@oslodtvm.com
Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

Localização aproximada: -23.605235, -46.673594
IP: 201.52.197.117
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/156.0.0.0 Mobile Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento aqui.

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 3660923e-4e41-4019-9e32-d661ec2f90a1, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br