REGULAMENTO DO

SPGM III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") a ser obtido por meio do sistema integrado de gestão cadastral de fundos no CNPJ ("Integra-CNPJ")

Regulamento em vigor a partir de 03 de novembro de 2026

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

PARTE GERAL

1. O FUNDO

1.1. **Base Legal.** O **SPGM III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Fundo**") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, 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 ("**Lei nº 8.668**"), pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução CVM 175**" e "**CVM**"), por este regulamento ("**Regulamento**") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. **Classe e Subclasse.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas ("**Classe Única**" ou "**Classe**"), constituída sob a forma de condomínio fechado, de responsabilidade limitada, cujas cotas são integralmente representadas por uma única subclasse ("**Subclasse Única**"), conforme disposto no Anexo Descritivo da Classe Única ("**Anexo Descritivo**") e no respectivo Apêndice, que integram este Regulamento.

1.3. **Termos Definidos.** Os termos iniciados em letra maiúscula neste Regulamento, no Anexo Descritivo e no Apêndice terão os significados a eles atribuídos ao longo deste instrumento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. **Administradora.** O Fundo é administrado pela **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 ("**Administradora**").

2.2. **Gestora.** A gestão da carteira da Classe Única é realizada pela própria **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos ("**Gestora**" e, em conjunto com a Administradora, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").

2.2.1. Considerando que as funções de Administradora e de Gestora são exercidas pela mesma instituição, as respectivas atividades serão desempenhadas de forma segregada, sob a responsabilidade de diretores estatutários designados para cada função, nos termos da regulamentação aplicável, sem prejuízo da observância, por cada um dos Prestadores de Serviços Essenciais, das obrigações e responsabilidades que lhe são atribuídas neste Regulamento e na Resolução CVM 175.

2.3. **Custódia e Escrituração.** Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira da Classe Única e de escrituração das cotas serão prestados pela Administradora, devidamente autorizada pela CVM para tanto ("**Custodiante**" e "**Escriturador**", respectivamente).

2.4. **Auditor Independente.** As demonstrações contábeis do Fundo e da Classe Única serão auditadas por auditor independente registrado na CVM, a ser contratado pela Administradora em nome do Fundo ("**Auditor Independente**").

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

2.5. **Consultor Imobiliário.** A Administradora, em nome e às expensas da Classe Única, contratou a **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, nos termos do respectivo instrumento ("**Contrato de Consultoria Imobiliária**"), como consultora especializada responsável por dar suporte e subsidiar os Prestadores de Serviços Essenciais em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe Única ("**Consultor Imobiliário**").

2.6. **Contratação de Prestadores de Serviços pela Administradora.** Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora contratar, em nome do Fundo ou da Classe Única, conforme o caso, os seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; e (d) custódia, quando aplicável.

2.7. **Contratação de Prestadores de Serviços pela Gestora.** Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora contratar, em nome da Classe Única, conforme necessário: (a) intermediação de operações para a carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; e (f) cogestão da carteira de ativos.

2.7.1. Adicionalmente, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome da Classe Única, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição de cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar os Prestadores de Serviços Essenciais em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe Única;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as cotas da Classe Única.

2.7.2. Os serviços listados nos incisos I, II e III do item acima podem ser prestados pelos próprios Prestadores de Serviços Essenciais ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

2.7.3. A contratação dos Prestadores de Serviços Essenciais, do Consultor Imobiliário ou de partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação em vigor.

2.8. **Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.**

2.8.1. **Perante a CVM.** Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

próprios atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.8.2. **Perante os Cotistas.** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, ou de atos que configurem dolo, culpa grave, má-fé, má gestão ou gestão temerária, conforme reconhecidos por decisão judicial, arbitral ou administrativa transitada em julgado ou irrecorrível.

2.8.3. **Entre os Prestadores de Serviços.** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos demais prestadores de serviços perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

2.8.4. **Prestadores não Regulados.** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço, permanecendo as atribuições e a responsabilidade pela sua prestação a exclusivo cargo do respectivo prestador contratado.

2.8.5. **Ausência de Garantia.** As aplicações na Classe Única não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, de quaisquer outros prestadores de serviços, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3. ADMINISTRADORA

3.1. **Poderes da Administradora.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo e da Classe Única, observadas as atribuições da Gestora, inclusive para exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele, solicitar a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, este Regulamento e as deliberações da Assembleia de Cotistas.

3.1.1. A Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens imóveis e direitos sobre imóveis adquiridos com os recursos da Classe Única, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

3.1.2. A alienação dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para o cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e ao destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

3.1.3. A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa-fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

3.2. **Obrigações da Administradora.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas na regulamentação aplicável, constituem obrigações da Administradora:

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

I. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo da Administradora;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

(c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações da Classe Única; e (b) os relatórios do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

III. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

IV. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;

V. observar as disposições deste Regulamento e as deliberações da Assembleia de Cotistas;

VI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido como qualquer deliberação da Assembleia de Cotistas ou dos Prestadores de Serviços Essenciais, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

VII. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-la com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável; e

VIII. transferir à Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administradora do Fundo.

4. GESTORA

4.1. **Poderes da Gestora.** A Gestora tem poderes para praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos da Classe Única, observada a política de investimentos prevista no Anexo Descritivo, as disposições legais e regulamentares aplicáveis e as deliberações da Assembleia de Cotistas, incluindo negociar e contratar, em nome da Classe Única, os ativos integrantes da carteira e os intermediários para realizar operações em nome da Classe Única, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação desses ativos e intermediários.

4.2. **Obrigações da Gestora.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas na regulamentação aplicável, constituem obrigações da Gestora:

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

I. selecionar, adquirir e alienar os ativos que comporão o patrimônio da Classe Única, de acordo com a política de investimentos prevista no Anexo Descritivo;

II. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos da Classe Única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros por ela contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários integrantes, direta ou indiretamente, da carteira da Classe Única;

III. decidir sobre a celebração, alteração, renovação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou de comercialização relativos aos imóveis integrantes da carteira da Classe Única;

IV. recomendar à Administradora a realização de novas emissões de cotas, dentro do Capital Autorizado, e a realização de amortizações de cotas, nos termos do Anexo Descritivo;

V. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pela Classe Única, conforme sua política de exercício de direito de voto;

VI. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias; e

VII. fornecer à Administradora, tempestivamente, as informações relativas à carteira da Classe Única necessárias ao cumprimento das obrigações da Administradora previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

5. CONSULTOR IMOBILIÁRIO

5.1. **Atribuições.** Sem prejuízo das demais atribuições previstas no Contrato de Consultoria Imobiliária, caberá ao Consultor Imobiliário, diretamente ou por meio de terceiros por ele contratados:

I. identificar, analisar e recomendar à Gestora Ativos-Alvo que possam vir a integrar a carteira da Classe Única, de acordo com a política de investimentos, bem como auxiliar a Gestora na negociação de sua aquisição;

II. auxiliar a Gestora no acompanhamento do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários integrantes, direta ou indiretamente, da carteira da Classe Única, incluindo sua concepção, aprovação perante os órgãos competentes, orçamento, cronograma físico-financeiro e revisão periódica de sua viabilidade;

III. dar suporte à Gestora na supervisão das obras, na análise e recomendação da celebração de contratos de construção, na obtenção das licenças necessárias e na execução de garantias contra construtores e demais contratados;

IV. auxiliar a Gestora no relacionamento com locatários e potenciais adquirentes dos imóveis, bem como na avaliação de propostas de locação, aquisição ou alienação;

V. recomendar à Gestora a realização de reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes da carteira da Classe Única, com o objetivo de preservar seu valor ou potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou alienação;

VI. dar suporte à Gestora na indicação e contratação de empresas para diligência jurídica, estudos de viabilidade técnica, sondagem de solo, laudos técnicos, ambientais e de avaliação dos imóveis; e

VII. elaborar e encaminhar aos Prestadores de Serviços Essenciais relatórios periódicos sobre o andamento dos empreendimentos e as demais informações por eles solicitadas, nos prazos ajustados no Contrato de Consultoria Imobiliária.

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

5.1.1. As recomendações do Consultor Imobiliário não vinculam os Prestadores de Serviços Essenciais, cabendo exclusivamente à Gestora a decisão final sobre os investimentos e desinvestimentos da Classe Única.

5.2. **Remuneração.** O Consultor Imobiliário será remunerado exclusivamente por meio de parcela da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária, não sendo devida pela Classe Única qualquer remuneração adicional, fixa ou variável, ao Consultor Imobiliário.

5.3. **Confidencialidade.** O Consultor Imobiliário deverá manter sob sigilo as informações relativas aos investimentos, em análise ou realizados, da Classe Única que lhe sejam disponibilizadas, não podendo revelá-las, utilizá-las ou divulgá-las, salvo (i) mediante consentimento prévio e por escrito dos Prestadores de Serviços Essenciais; ou (ii) por determinação do Poder Judiciário, da CVM ou de outra autoridade competente, hipótese em que deverá informar previamente os Prestadores de Serviços Essenciais. Essa obrigação vigorará até 2 (dois) anos após a liquidação do Fundo, salvo prazo maior previsto em lei ou contrato.

5.4. **Substituição.** O Consultor Imobiliário poderá ser substituído por deliberação da Assembleia de Cotistas ou nas hipóteses previstas no Contrato de Consultoria Imobiliária. Em caso de renúncia, os Prestadores de Serviços Essenciais convocarão a Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a eleição de substituto, sendo certo que, caso entendam não ser necessária ou conveniente a contratação de novo consultor, a Classe Única prosseguirá suas atividades sem consultor imobiliário, assumindo a Gestora as atividades anteriormente desempenhadas pelo Consultor Imobiliário.

5.4.1. Na hipótese de renúncia ou destituição, o Consultor Imobiliário permanecerá obrigado a prestar os serviços até sua efetiva substituição ou até a rescisão do Contrato de Consultoria Imobiliária, conforme nele previsto, fazendo jus à remuneração correspondente ao período em que permanecer no exercício de suas funções.

6. VEDAÇÕES

6.1. **Vedações.** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas funções e utilizando recursos ou ativos da Classe Única:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

III. conceder crédito sob qualquer modalidade;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única;

V. aplicar no exterior recursos captados no País;

VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

VII. vender à prestação as cotas da Classe Única, admitida a integralização a prazo de cotas subscritas;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;

IX. utilizar recursos da Classe Única para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;

X. praticar qualquer ato de liberalidade;

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

XI. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe Única quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a Classe Única e os Prestadores de Serviços Essenciais ou o Consultor Imobiliário; (b) a Classe Única e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única; (c) a Classe Única e o representante de cotistas; e (d) a Classe Única e o empreendedor;

XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única;

XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

XIV. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

XV. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

6.1.1. A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pela Classe Única, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.

6.1.2. A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

7. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

7.1. **Hipóteses.** Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento pela CVM, destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas ou, no caso da Administradora, liquidação judicial ou extrajudicial.

7.2. **Renúncia.** Na hipótese de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas para eleger seu substituto, sendo facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas a convocação da assembleia, caso o Prestador de Serviço Essencial não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

7.2.1. No caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da renúncia. Caso não seja substituído dentro desse prazo, o Fundo deverá ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

7.2.2. Na hipótese de renúncia da Administradora, esta fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da Classe Única, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, observado o disposto nos artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

7.3. **Descredenciamento.** No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente da CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas para eleição do substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias.

7.4. **Liquidação Extrajudicial da Administradora.** Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil deverá nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

7.5. **Disposições Comuns.**

7.5.1. A ata da Assembleia de Cotistas que eleger nova administradora constitui documento hábil para a averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, a qual não constitui transferência de propriedade.

7.5.2. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da Classe Única.

7.5.3. O Prestador de Serviço Essencial substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da substituição.

7.5.4. O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

7.5.5. Nas hipóteses de substituição previstas neste Capítulo, o Prestador de Serviço Essencial substituído fará jus à Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no exercício de suas funções, calculada pro rata temporis e paga nos termos do Anexo Descritivo.

8. PRAZO DE DURAÇÃO

8.1. **Prazo de Duração.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

9. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

9.1. **Exercício Social.** O exercício social do Fundo e da Classe Única terá duração de 12 (doze) meses e se encerrará no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações contábeis relativas ao período findo.

9.2. **Demonstrações Contábeis.** As demonstrações contábeis do Fundo e da Classe Única obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

9.3. **Escrituração Contábil.** O Fundo e a Classe Única terão escrituração contábil destacada da escrituração da Administradora.

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO SPGM III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

10. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA

10.1. **Regime.** A Classe Única é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que não é admitido o resgate de cotas, ressalvadas as hipóteses de amortização e de liquidação previstas neste Anexo Descritivo.

10.2. **Prazo de Duração.** A Classe Única terá prazo de duração indeterminado.

10.3. **Categoria.** A Classe Única é classificada como classe de fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175.

10.4. **Subclasse Única.** As cotas da Classe Única são integralmente representadas pela Subclasse Única, cujas características específicas estão descritas no Apêndice A a este Anexo Descritivo ("**Apêndice**"). Todas as cotas conferem a seus titulares direitos econômicos e políticos idênticos.

10.5. **Público-Alvo.** As cotas da Classe Única são destinadas a investidores profissionais, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**"), observado que o público-alvo de cada emissão de cotas poderá ser restringido nos respectivos documentos da oferta.

10.6. **Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade de cada cotista é limitada ao valor por ele subscrito.

10.6.1. **Verificação de Patrimônio Líquido Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única; (ii) inadimplemento de obrigações financeiras de devedor ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial ou de falência de devedor ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido; e (iv) condenação de natureza judicial, arbitral ou administrativa da Classe Única ao pagamento de valor superior a 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

10.6.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da Classe Única está negativo, deverá adotar os procedimentos previstos na Resolução CVM 175, inclusive quanto à elaboração e submissão de plano de resolução do patrimônio líquido negativo à Assembleia de Cotistas.

10.7. **Forma das Cotas.** As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe Única, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa, sendo mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares junto ao Escriturador. O extrato da conta de depósito comprova a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

10.8. **Direitos dos Cotistas.** O titular de cotas da Classe Única: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

10.9. **Direito de Voto.** A cada cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas.

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

10.10. **Benchmark.** A Classe Única não possui parâmetro de rentabilidade (benchmark) ou rentabilidade-alvo.

10.11. **Negociação.** As cotas da Classe Única, após integralizadas e observados os procedimentos aplicáveis, poderão ser negociadas no mercado secundário, em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), observadas as restrições previstas na regulamentação aplicável e nos documentos de cada oferta.

10.11.1. A aquisição de cotas no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, a ciência e a concordância do adquirente com os termos e condições deste Regulamento, em especial com a política de investimentos e os fatores de risco aplicáveis.

11. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

11.1. **Objetivo.** A Classe Única tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio do investimento em empreendimentos imobiliários, preponderantemente mediante a aquisição, para exploração comercial (inclusive por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície), desenvolvimento, construção, reforma, expansão e posterior alienação, de imóveis ou de direitos reais sobre imóveis, bem como em outros ativos de natureza imobiliária permitidos pela regulamentação, conforme a política de investimentos descrita neste Capítulo.

11.2. **Ativos-Alvo.** A Classe Única poderá investir nos seguintes ativos ("**Ativos-Alvo**"):

I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("**FII**");

III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

V. cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

VI. cotas de outros FII;

VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

VIII. letras hipotecárias;

IX. letras de crédito imobiliário; e

X. letras imobiliárias garantidas.

11.3. **Ativos de Liquidez.** As disponibilidades financeiras da Classe Única que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única, nos termos da regulamentação aplicável ("**Ativos de Liquidez**" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, os "**Ativos**").

11.3.1. A Classe Única poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez, inclusive o pagamento de encargos e despesas.

11.4. **Desenvolvimento Imobiliário.** A Classe Única poderá investir em imóveis prontos ou em construção, bem como participar, direta ou indiretamente, do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, inclusive por meio da contratação de obras de construção, reforma ou expansão.

11.5. **Ônus.** A Classe Única poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.

11.6. **Concentração.** Não há limite máximo de concentração da carteira da Classe Única em um único Ativo-Alvo, emissor, segmento ou região, observado que, caso os investimentos da Classe Única em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, observadas as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

11.7. **Discricionariedade da Gestora.** A Gestora terá discricionariedade para selecionar, adquirir e alienar os Ativos, sem necessidade de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, observadas a política de investimentos prevista neste Capítulo, a regulamentação aplicável e as hipóteses que, nos termos deste Regulamento ou da regulamentação, dependam de aprovação dos cotistas, inclusive as situações de conflito de interesses.

11.8. **Cessão de Créditos.** A Gestora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes da exploração dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

11.9. **Alteração da Política de Investimentos.** A política de investimentos da Classe Única somente poderá ser alterada por deliberação da Assembleia de Cotistas.

11.10. **Riscos.** Não obstante a diligência dos Prestadores de Serviços Essenciais na implementação da política de investimentos, os investimentos da Classe Única estão, por sua natureza, sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos Ativos, ao setor imobiliário e de construção civil e a riscos de crédito de modo geral, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais, em qualquer hipótese, ser responsabilizados por eventual depreciação dos Ativos ou por prejuízos sofridos pelos cotistas, ressalvadas as hipóteses de responsabilidade previstas na parte geral deste Regulamento.

12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO

12.1. **Distribuição de Resultados.** A Classe Única deverá distribuir aos cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observadas as orientações da CVM aplicáveis.

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

12.1.1. Os rendimentos poderão ser distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos resultados do semestre, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao de sua apuração, conforme definido pela Gestora, sendo o percentual mínimo previsto acima observado apenas semestralmente.

12.1.2. Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas no fechamento do último dia útil do mês anterior à data de distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, observados os procedimentos da B3 para as cotas nela depositadas.

12.1.3. Para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, se houver, poderá ser constituída reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"), a critério da Gestora, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre, para sua constituição ou recomposição.

12.2. **Amortização.** As cotas da Classe Única poderão ser amortizadas, total ou parcialmente, a critério da Gestora, inclusive em decorrência da alienação de Ativos, mediante comunicação aos cotistas e à B3 com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do pagamento, a qual indicará a data de corte para identificação dos cotistas que farão jus ao valor correspondente.

12.2.1. As amortizações serão realizadas de forma proporcional entre todas as cotas, em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

12.3. **Pagamentos.** Os pagamentos de rendimentos e amortizações serão realizados por meio da B3, para as cotas nela depositadas, ou do Escriturador, para as demais cotas, de forma igualitária entre os cotistas.

13. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

13.1. **Primeira Emissão.** As características da primeira emissão de cotas da Classe Única, incluindo quantidade, preço de emissão, forma de distribuição e público-alvo, serão aquelas definidas no ato de constituição do Fundo e no respectivo apêndice.

13.2. **Capital Autorizado.** A Administradora poderá deliberar pela realização de novas emissões de cotas, independentemente de aprovação da Assembleia de Cotistas, até o limite total de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), excluídas as cotas da primeira emissão ("**Capital Autorizado**").

13.2.1. O preço de emissão das novas cotas será fixado pela Gestora, preferencialmente, com base (a) no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de cotas emitidas; (b) nas perspectivas de rentabilidade da Classe Única; ou (c) no valor de mercado das cotas, apurado com base na média de negociação em período a ser definido no ato que aprovar a emissão, podendo ser aplicado ágio ou deságio.

13.2.2. Nas novas emissões, será assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção de suas participações, cujas condições, prazo de exercício e possibilidade de cessão serão definidas no ato que aprovar a emissão, observados os procedimentos da B3.

13.3. **Emissões acima do Capital Autorizado.** Emissões em montante superior ao Capital Autorizado, ou em condições diversas das aqui previstas, dependerão de aprovação da Assembleia de Cotistas, que definirá o preço de emissão, a existência ou não de direito de preferência e as demais condições da emissão.

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

13.4. **Distribuição Parcial.** As ofertas de cotas poderão contemplar distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo definido nos documentos da oferta, cancelando-se o saldo não colocado ao final do período de distribuição. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, conforme o caso, ou cancelada a distribuição anterior.

13.5. **Integralização.** As cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, ou, se previsto nos documentos da oferta, em imóveis ou direitos relativos a imóveis, observado o disposto no artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, inclusive quanto ao laudo de avaliação.

13.5.1. **Valor da Cota**. O valor da cota da Classe Única será calculado diariamente, em cada dia útil, mediante a divisão do valor do patrimônio líquido da Classe Única pelo número de cotas emitidas, ambos apurados no fechamento do respectivo dia útil ("Valor da Cota").

13.5.2. Para fins de integralização, amortização e resgate de cotas, será utilizado o Valor da Cota apurado no fechamento do dia útil imediatamente anterior à data da respectiva operação ("D-1"), observado o disposto neste Capítulo.

13.5.3. **Cotização na Integralização**. Na integralização das cotas, será utilizado o Valor da Cota em D-1 da data da efetiva disponibilidade dos recursos na conta da Classe Única ou, no caso de integralização em imóveis ou direitos relativos a imóveis, da data da efetiva transferência dos bens ou direitos à Classe Única, sendo o número de cotas atribuído a cada cotista equivalente ao quociente entre o valor integralizado e o referido Valor da Cota.

13.5.4. Excepcionalmente, na data da primeira integralização de cotas da Classe Única, as cotas serão integralizadas pelo preço unitário de emissão previsto no suplemento da primeira emissão, considerando a inexistência de Valor da Cota apurado em D-1.

13.5.5. Nas novas emissões, o preço de emissão fixado nos termos do Capítulo 13 deste Anexo Descritivo será utilizado para fins de subscrição e de definição da quantidade de cotas ofertadas, aplicando-se às integralizações a regra de cotização prevista neste item, salvo se o ato da Administradora ou a deliberação da Assembleia de Cotistas que aprovar a emissão dispuser de forma diversa, observada a regulamentação aplicável.

13.5.6. **Cotização na Amortização**. O valor a ser pago por cota a título de amortização será calculado com base no Valor da Cota em D-1 da data do respectivo pagamento, observados os procedimentos operacionais da B3, para as cotas nela depositadas, e do Escriturador, para as demais cotas.

13.5.7. Nas amortizações parciais, o Valor da Cota será reduzido no montante correspondente ao valor amortizado por cota, a partir da data do respectivo pagamento.

13.5.8. **Cotização no Resgate**. Por se tratar de classe constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate das cotas somente ocorrerá por ocasião da liquidação da Classe Única, hipótese em que o valor do resgate por cota será calculado com base no Valor da Cota em D-1 da data do respectivo pagamento, observado o disposto no Capítulo de Liquidação deste Anexo Descritivo.

13.5.9. Na hipótese de resgate mediante entrega de Ativos, o valor de cada Ativo será aquele pelo qual estiver registrado na contabilidade da Classe Única em D-1 da data da entrega.

13.5.10. **Pagamentos em Dia não Útil**. Caso a data prevista para integralização, amortização ou resgate não seja dia útil, a operação será realizada no primeiro dia útil subsequente, utilizando-se o Valor da Cota em D-1 desta nova data.

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

13.6. **Taxas de Ingresso e Saída.** Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída. A cada emissão, poderá ser cobrada dos subscritores taxa de distribuição primária destinada a arcar com os custos da respectiva oferta, conforme definido nos documentos da emissão.

13.7. **Limite de Participação e Tratamento Tributário.** Não há limite de participação por cotista na Classe Única, observado o disposto abaixo.

13.7.1. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("**Lei nº 9.779**"), a Classe Única ficará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas.

13.7.2. Nos termos da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, a isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos a cotistas pessoas físicas depende, entre outros requisitos previstos na legislação vigente, de que: (a) a Classe Única possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (b) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; (c) o cotista pessoa física não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas, ou que lhe confiram direito a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total distribuído; e (d) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligados, nos termos da legislação aplicável, não seja titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas, ou que lhes confiram direito a rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total distribuído.

13.7.3. Os Prestadores de Serviços Essenciais não garantem a manutenção das condições necessárias ao enquadramento da Classe Única ou dos cotistas nos regimes tributários descritos acima, comprometendo-se apenas a manter as cotas admitidas à negociação em mercado organizado e a distribuir, semestralmente, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos.

14. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

14.1. **Taxa de Administração.** Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, custódia, escrituração de cotas e consultoria imobiliária, a Classe Única pagará à Administradora uma taxa de administração ("**Taxa de Administração**") equivalente ao somatório dos seguintes percentuais, aplicados de forma escalonada sobre as respectivas parcelas do patrimônio líquido da Classe Única ("**Base de Cálculo**"):

I. 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre a parcela da Base de Cálculo de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

II. 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano sobre a parcela da Base de Cálculo que exceder R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e for de até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais); e

III. 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela da Base de Cálculo que exceder R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

14.1.1. **Valor Mínimo.** A Taxa de Administração observará o valor mínimo mensal de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) ("**Valor Mínimo**"). Durante o Período de Obras, o Valor Mínimo será de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) mensais, calculado pro rata temporis nos meses em que o Período de Obras se iniciar ou se encerrar.

14.1.2. **Período de Obras.** Para os fins deste Regulamento, "Período de Obras" significa o período compreendido entre a data de início das obras de construção, reforma ou expansão de qualquer

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

empreendimento imobiliário integrante, direta ou indiretamente, da carteira da Classe Única, cujos custos sejam suportados pela Classe Única, e a data de emissão do respectivo auto de conclusão (habite-se) ou documento equivalente, ou, havendo mais de uma obra, a data de emissão do último deles, observado o disposto nos parágrafos seguintes. Para esse fim, considera-se que os custos da obra são suportados pela Classe Única sempre que esta, diretamente ou por meio de sociedade ou veículo por ela investido, seja responsável pelo pagamento das notas fiscais e pelo desembolso dos recursos destinados às despesas da obra, demandando da Administradora o correspondente esforço operacional de processamento, controle e liquidação de tais pagamentos. Sem prejuízo do disposto acima, o Período de Obras continuará em curso após a emissão do auto de conclusão (habite-se) ou documento equivalente, ou do último deles, enquanto a quantidade de notas fiscais relativas a despesas de obra processadas pela Administradora, consideradas de forma agregada para todos os empreendimentos da carteira da Classe Única, for superior a 75 (setenta e cinco) em cada mês calendário. Nesse caso, o Período de Obras se encerrará no último dia do primeiro mês calendário em que essa quantidade for igual ou inferior a 75 (setenta e cinco). As despesas de planejamento e preparação incorridas antes do efetivo início das obras, inclusive antes da aquisição do respectivo imóvel pelo Fundo, não integrarão o Período de Obras, que somente terá início após tal aquisição e o efetivo início das obras. A exceção é o mês calendário em que a quantidade de notas fiscais relativas a essas despesas processadas pela Administradora, apurada na forma do parágrafo anterior, for superior a 75 (setenta e cinco): esse mês será considerado integrante do Período de Obras para todos os fins deste Regulamento, inclusive para a aplicação da remuneração mínima correspondente.

14.1.3. Os valores do Valor Mínimo serão atualizados anualmente, a partir da data da primeira integralização de cotas, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou pelo índice que vier a substituí-lo.

14.1.4. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) por dia útil, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira parcela no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da primeira integralização de cotas.

14.1.5. A remuneração da Gestora e dos serviços de custódia e de escrituração de cotas está incluída na Taxa de Administração, não sendo devida pela Classe Única qualquer taxa de gestão ou de custódia adicional.

14.1.6. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe Única aos prestadores de serviços contratados, inclusive ao Consultor Imobiliário, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

14.2. **Taxa de Performance.** Não será cobrada taxa de performance.

14.3. **Encargos.** Constituem encargos da Classe Única, que lhe podem ser debitados diretamente, as despesas previstas no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Considerando que o Fundo possui classe única, todos os encargos do Fundo serão suportados pela Classe Única.

15. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

15.1. **Competência.** Considerando que o Fundo possui uma única classe de cotas, as deliberações de interesse do Fundo e da Classe Única serão tomadas em assembleia de cotistas

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

(“**Assembleia de Cotistas**”), aplicando-se a ela as disposições da Resolução CVM 175 relativas à assembleia geral e à assembleia especial, conforme o caso.

15.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

I. as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe Única;

II. a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

III. a emissão de novas cotas em montante superior ao Capital Autorizado;

IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;

V. a alteração deste Regulamento, ressalvadas as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;

VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;

VIII. a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

IX. a eleição e a destituição de representante de cotistas, a fixação de sua remuneração, se houver, e a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser por ele incorridas no exercício de sua atividade;

X. a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses; e

XI. a alteração da Taxa de Administração.

15.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia de Cotistas nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável, inclusive para atendimento a exigências da CVM ou de entidades autorreguladoras, em consequência de normas legais ou regulamentares, para atualização de dados cadastrais dos prestadores de serviços ou em razão da redução da Taxa de Administração, devendo tais alterações ser comunicadas aos cotistas nos prazos regulamentares.

15.2. **Assembleia Ordinária.** Anualmente, a Assembleia de Cotistas deverá deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe Única, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo o relatório do Auditor Independente. A assembleia somente pode ser realizada, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, salvo se, estando presentes todos os cotistas, estes dispensarem referido prazo.

15.2.1. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada poderão ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude do não comparecimento de cotistas.

15.3. **Convocação.** Compete à Administradora convocar a Assembleia de Cotistas, por correspondência encaminhada a cada cotista, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, e de 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias.

15.3.1. A Assembleia de Cotistas também poderá ser convocada pela Gestora, pelo custodiante, por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante de cotistas.

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

15.3.2. A convocação deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

15.3.3. A Administradora deve disponibilizar, na data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na página da CVM, por meio de sistema eletrônico, e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, incluindo, nas assembleias ordinárias, as informações referidas no artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

15.3.4. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora em até 10 (dez) dias contados da data de convocação, a inclusão de matérias na ordem do dia, que passará a ser ordinária e extraordinária. A Administradora divulgará o pedido e os documentos recebidos em até 5 (cinco) dias contados do encerramento do referido prazo.

15.3.5. Caso seja admitida a participação por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e o voto a distância, inclusive se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

15.4. **Instalação.** A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

15.5. **Quórum de Deliberação.** As deliberações da Assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, ressalvado o disposto abaixo.

15.5.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, IV, V, VII, VIII, X e XI do item 15.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem, no mínimo: (a) 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

15.5.2. Os percentuais acima serão determinados com base no número de cotistas indicado no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar, no edital de convocação, qual percentual será aplicável.

15.6. **Consulta Formal.** As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião presencial, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, observados os prazos mínimos de convocação previstos acima. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

15.7. **Voto a Distância.** Os cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos indicados pela Administradora na convocação. Considera-se o correio eletrônico forma válida de comunicação entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocações e consultas formais.

15.8. **Legitimação e Impedimentos.** Somente poderão votar os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. O cotista deve exercer o direito de voto no interesse da Classe Única.

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

15.8.1. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (a) os prestadores de serviços, essenciais ou não; (b) os sócios, diretores e empregados dos prestadores de serviços; (c) as partes relacionadas aos prestadores de serviços, seus sócios, diretores e empregados; (d) o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou a Classe Única no que se refere à matéria em votação; e (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe Única.

15.8.2. Não se aplica a vedação prevista no item acima quando: (a) os únicos cotistas forem as pessoas nele mencionadas; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia ou em permissão previamente concedida pelo cotista, específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o respectivo laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

15.9. **Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe Única e os Prestadores de Serviços Essenciais, o Consultor Imobiliário, ou pessoas a eles ligadas dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, incluindo, sem limitação:

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe Única, de imóvel de propriedade dos Prestadores de Serviços Essenciais, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

II. a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe Única tendo como contraparte os Prestadores de Serviços Essenciais, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

III. a aquisição, pela Classe Única, de imóvel de propriedade de devedores dos Prestadores de Serviços Essenciais ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. a contratação, pela Classe Única, de pessoas ligadas aos Prestadores de Serviços Essenciais para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe Única; e

V. a aquisição, pela Classe Única, de valores mobiliários de emissão dos Prestadores de Serviços Essenciais, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas.

15.9.1. Consideram-se pessoas ligadas: (a) a sociedade controladora ou sob controle dos Prestadores de Serviços Essenciais, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos dos Prestadores de Serviços Essenciais ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima.

15.9.2. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe Única, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada aos Prestadores de Serviços Essenciais ou ao Consultor Imobiliário.

15.10. **Pedido de Procuração.** O pedido de procuração encaminhado pela Administradora deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar que o

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os cotistas.

15.10.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas, devendo a Administradora encaminhá-lo, em nome do cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação, sendo os custos correspondentes arcados pela Classe Única.

16. REPRESENTANTE DE COTISTAS

16.1. **Eleição.** A Assembleia de Cotistas poderá eleger 1 (um) ou mais representantes de cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, mediante aprovação da maioria dos cotistas presentes que representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

16.2. **Mandato.** Os representantes de cotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia de Cotistas ordinária subsequente, permitida a reeleição. A função de representante de cotistas é indelegável.

16.3. **Requisitos.** Somente pode exercer as funções de representante de cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser cotista da Classe Única;

II. não exercer cargo ou função nos Prestadores de Serviços Essenciais ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com a Classe Única; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

16.4. **Competências.** As competências e os deveres dos representantes de cotistas são aqueles previstos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, cabendo ao representante eleito informar à Administradora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer sua função.

17. LIQUIDAÇÃO

17.1. **Hipóteses.** A Classe Única e o Fundo serão liquidados por deliberação da Assembleia de Cotistas ou nas demais hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

17.2. **Procedimento.** Na liquidação, o patrimônio da Classe Única será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos da Classe Única, podendo as cotas ser amortizadas em moeda corrente nacional ou, se assim deliberado pela Assembleia de Cotistas, mediante a entrega de Ativos, hipótese em que o procedimento será realizado fora do ambiente da B3.

17.3. **Condomínio.** Caso a Assembleia de Cotistas não chegue a acordo sobre os procedimentos de entrega de Ativos aos cotistas, tais Ativos serão entregues em pagamento mediante a constituição de condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas por ele detida, ficando a Administradora desobrigada das responsabilidades previstas neste Regulamento após sua constituição. Nessa hipótese: (a) a Administradora notificará os cotistas para que elejam o administrador do condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da notificação, essa função será exercida pelo cotista titular do maior número de cotas em circulação.

17.4. **Auditoria.** Na liquidação, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação.

17.5. **Encerramento.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da documentação exigida pela regulamentação aplicável, sendo vedado o cancelamento caso o Fundo figure como acusado em processo administrativo sancionador pendente de encerramento perante a CVM.

18. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

18.1. **Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais relativas ao Fundo e à Classe Única serão divulgadas pela Administradora na forma e periodicidade previstas na Resolução CVM 175, inclusive em seu Anexo Normativo III, na página da Administradora na rede mundial de computadores, em local de destaque e de acesso gratuito, e encaminhadas simultaneamente à CVM e à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

18.2. **Comunicações Eletrônicas.** Consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por canais eletrônicos, inclusive para convocações de assembleias e procedimentos de consulta formal.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. **Dias Úteis.** Entende-se por dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia sem expediente na B3. Caso a data de qualquer pagamento ou obrigação prevista neste Regulamento não seja dia útil, será automaticamente prorrogada para o primeiro dia útil subsequente.

19.2. **Política de Voto.** A Gestora exercerá o direito de voto em assembleias relativas aos Ativos da Classe Única conforme sua política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores: www.oslodtvm.com.

19.3. **Fatores de Risco.** A descrição dos fatores de risco a que a Classe Única e os cotistas estão sujeitos encontra-se nos documentos de oferta e no informe anual da Classe Única, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, devendo os cotistas e potenciais investidores lê-los atentamente.

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

19.4. **Foro.** Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 03 de novembro de 2026.

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

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 - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

APÊNDICE A – SUBCLASSE ÚNICA DA CLASSE ÚNICA DO SPGM III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

O presente documento constitui o Apêndice A referente às cotas da Subclasse Única da Classe Única do SPGM III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, sendo parte integrante do Regulamento. As cotas da Subclasse Única são regidas pelo Regulamento e pelas seguintes características específicas:

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**");

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 - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | 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.

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

ZapSign - a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6 | 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, 22:47:13

ZapSign By Truora

Status: Assinado
Documento: SPGM III FII - Regulamento_vfinal.Pdf
Número: a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6
Data da criação: 03 Novembro 2026, 20:05:31
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 a3ba8e0c-20ac-42e0-9929-46a83f2f73a6, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br