

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
DO SPGM II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 57.077.139/0001-50**

A **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na forma do Ato Declaratório nº 14.623, de 6 de novembro de 2015 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.077.139 0001-50, **CONVOCA** os cotistas, nos termos da **Resolução CVM nº 175/2022**, e em conformidade com os itens 10.2 e 10.3.4 do Regulamento do Fundo, para participarem da **Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas**, que será realizada **de forma não presencial**, em 1ª convocação, no dia 15 (quinze) de agosto de 2025, às 18:00 horas, ou, caso necessário, em 2ª convocação no dia 15 (quinze) de agosto de 2025, às 19:00 horas, nos seguintes termos:

(i) **Aprovação das Demonstrações Financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhados do relatório da administração e parecer do auditor independente;**

(ii) **Aprovação da alteração do Regulamento do Fundo para alteração da remuneração mínima mensal devida à Administradora à título de taxa de administração, de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) para R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), aplicável exclusivamente durante os períodos em que o Fundo estiver realizando obras de construção de novos empreendimentos desenvolvidos diretamente pelo Fundo, sendo que os efeitos patrimoniais desta majoração, serão absorvidos, prioritariamente, pelas Cotas Subordinadas Júnior, nos termos do Regulamento. Findo o período de obras, a taxa mínima voltará ao patamar ordinário atualmente vigente de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) mensais. A nova cláusula passará a vigorar a partir da data de registro da alteração do Regulamento na Comissão de Valores Mobiliários – CVM e sua devida divulgação nos termos da regulamentação aplicável. A proposta de alteração foi apresentada pela Administradora com base no alinhamento entre a Administradora e os Cotistas, com o objetivo de adequar os valores da taxa de administração ao maior volume de trabalho técnico e operacional demandado durante a fase de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.**

(iii) A alteração da redação do item 8.4 do Regulamento, a fim de corrigir erro o material relacionado ao mecanismo de novas emissões de cotas do Fundo no contexto e limites do Capital Autorizado, conforme definido no Regulamento, que consiste na emissão de novas Cotas sem a necessidade de convocação da Assembleia para este fim, passando o referido dispositivo a vigorar com a seguinte redação:

“8.4 Novas Emissões. *A Administradora ou conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora, caso contratada, poderá realizar emissões de cotas do Fundo, sendo desnecessária a sua deliberação e aprovação em Assembleia Especial de cotistas, no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), incluindo as cotas referentes à 1ª emissão de cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas, observado o direito de preferência dos cotistas (“Capital Autorizado”), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela Gestora, conforme aplicável, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) a média do valor das cotas do Fundo no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas de cada Subclasse de cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado de cada Subclasse de cotas do Fundo e o número de cotas já emitidas de cada Subclasse de cotas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo.”*

(iv) Caso as matérias dos itens acima sejam aprovadas, autorizar a instituição Administradora, a adotar todas as medidas cabíveis e necessárias à alteração e consolidação da nova versão do Regulamento do Fundo.

Estão aptos a participar da Assembleia ora convocada, aqueles Cotistas inscritos no registro de cotistas na data desta Convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, sendo que o instrumento de mandato deverá ser depositado na sede da Administradora, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis da data da realização da Assembleia.

Quórum de instalação:

Nos termos do item 10.6.1 do Regulamento do Fundo, a Assembleia será instalada com **qualquer número de cotistas presentes.**

Quórum de Deliberação:

Nos termos do item 10.6 e seguintes do Anexo Descritivo ao Regulamento do Fundo, a matéria objeto do item “I” da ordem do dia, deverá ser deliberada pelo voto da **maioria dos cotistas presentes.**

Nos termos do item 10.6.1 e seguintes do Anexo Descritivo ao Regulamento do Fundo, as matérias constantes dos itens “II” e “III” da ordem do dia, deverão ser deliberadas pelos votos:

- **25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas**, quando o Fundo tiver **mais de 100 (cem) cotistas**; ou
- **50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas**, quando o Fundo tiver **até 100 (cem) cotistas**.

Os votos poderão ser enviados pelo Cotista à Administradora do dia **11 de julho de 2025** até o dia **15 (quinze) de agosto de 2025**, através do correio eletrônico admfundos@oslodtvm.com mediante o preenchimento e assinatura do modelo de formulário contido no **ANEXO I** desta Convocação.

São Paulo, 11 de julho de 2025.

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

Administradora

ANEXO I

MODELO DE MANIFESTAÇÃO DE VOTO POR ESCRITO DO SPGM II - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 57.077.139/0001-50

Prezado Administrador,

Nos termos do Edital de Convocação da **Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas** do **SPGM II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no **CNPJ/MF nº 57.077.139/0001-50** ("Fundo"), a ser realizada no dia 15 (quinze) de agosto de 2025, e em conformidade com o Regulamento e instruções vigentes, encaminho a presente manifestação de voto, conforme o que segue.

ORDEM DO DIA:

1. **Aprovação das Demonstrações Financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhados do relatório da administração e parecer do auditor independente;**

☐ APROVO	☐ NÃO APROVO
---------------------------------	-------------------------------------

2. **Aprovação da alteração do Regulamento do Fundo para alteração da remuneração mínima mensal devida à Administradora à título de taxa de administração, de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) para R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), aplicável exclusivamente durante os períodos em que o Fundo estiver realizando obras de construção de novos empreendimentos desenvolvidos diretamente pelo Fundo, sendo que os efeitos patrimoniais desta majoração, serão absorvidos, prioritariamente, pelas Cotas Subordinadas Júnior, nos termos do Regulamento. Findo o período de obras, a taxa mínima voltará ao patamar ordinário atualmente vigente de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) mensais. A nova cláusula passará a vigorar a partir da data de registro da alteração do Regulamento na Comissão de Valores Mobiliários – CVM e sua devida divulgação nos termos da regulamentação aplicável. A proposta de alteração foi apresentada pela Administradora com base no alinhamento entre a Administradora e os Cotistas, com o objetivo de adequar os valores da taxa de administração ao maior volume de trabalho técnico e operacional demandado durante a fase de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.**

☐ APROVO	☐ NÃO APROVO
---------------------------------	-------------------------------------

3. A alteração da redação do item 8.4 do Regulamento, a fim de corrigir erro o material relacionado ao mecanismo de novas emissões de cotas do Fundo no contexto e limites do Capital Autorizado, conforme definido no Regulamento, que consiste na emissão de novas Cotas sem a necessidade de convocação da Assembleia para este fim, passando o referido dispositivo a vigorar com a seguinte redação:

“8.4 Novas Emissões. A Administradora ou conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora, caso contratada, poderá realizar emissões de cotas do Fundo, sendo desnecessária a sua deliberação e aprovação em Assembleia Especial de cotistas, no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), incluindo as cotas referentes à 1ª emissão de cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas, observado o direito de preferência dos cotistas (“Capital Autorizado”), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela Gestora, conforme aplicável, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) a média do valor das cotas do Fundo no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas de cada Subclasse de cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado de cada Subclasse de cotas do Fundo e o número de cotas já emitidas de cada Subclasse de cotas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo.”

☐ APROVO	☐ NÃO APROVO
---------------------------------	-------------------------------------

4. Caso as matérias dos itens acima sejam aprovadas, autorizar a instituição Administradora, a adotar todas as medidas cabíveis e necessárias à alteração e consolidação da nova versão do Regulamento do Fundo.

☐ APROVO	☐ NÃO APROVO
---------------------------------	-------------------------------------

[Nome e Assinatura do Cotista]