



SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 53.127.942/0001-00)

Demonstrações Contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis	2
Balanco patrimonial	6
Demonstração do Resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto	9
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Ao Administrador e Cotistas do
SPGM Fundo de Investimento Imobiliário.
(Administrado pela Oslo capital Distribuidora de Títulos e valores Mobiliários S.A)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do SPGM Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações do resultado e, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SPGM Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das “demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa nº 4, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimentos para renda as quais foram avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$ 72.375 mil, o equivalente a 100,86% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se no último valor de negociação. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise do contrato de compra e venda e escritura dos imóveis; (iii) exame por amostragem da composição dos custos e benfeitorias realizados no exercício e (iv) teste de aderência entre as informações contábeis registradas e informações divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados critérios e premissas adotados pelo Fundo para valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos

todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro

Contador CRC 1SP-273.332/O-9

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.673.855/0001-25

Balanco Patrimonial

Exercicio findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

31 de dezembro 2025						31 de dezembro 2024					
Ativo	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL	Passivo	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	45	0,06	2.057	6,68	Taxa de administração	10.1	70	0,10	35	0,11
Bancos		45	0,06	17	0,06	Construtora a pagar		551	0,77	400	1,30
Aplicações financeiras de liquidez		-	-	2.040	6,63	Outros valores a pagar		140	0,20	-	-
Operações compromissadas		-	-	2.040	6,63	Auditoria		10	0,01	-	-
Outros créditos		145	0,20	-		Consultoria a pagar		17	0,02	8	0,03
Valores a receber		145	0,20	-		Outros valores a pagar		22	0,03	23	0,07
Outros valores e bens		5	0,01	5				810	1,13	466	1,51
Despesas a diferir		5	0,01	5		Patrimônio Líquido					
Não Circulante		72.375	100,86	29.183	94,81	Cotas integralizadas		46.787	65,20	32.104	104,30
Propriedade para investimentos		72.375	100,86	29.183	94,81	Resultado do exercício/período		24.973	34,80	(1.325)	-
Prédio Comercial / Terreno	4.1	72.375	100,86	29.183	94,81			71.760	100,00	30.779	100,00
Total do Ativo		72.570	101,13	31.245	101,51	Total do passivo e patrimônio líquido		72.570	101,13	31.245	101,51

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 53.127.942/0001-00**

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração do Resultado**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024****(Em milhares de Reais)**

	31 de dezembro 2025	31 de dezembro 2024
	Valor R\$ mil	Valor R\$ mil
Resultado de Aplicações Interfinanceiras	44	78
Operações compromissadas	44	78
Resultado de aplicações Títulos e Valores Mobiliários	252	-
Valorização de ações	32	-
Valorização fundos imobiliários	220	-
Outras Receitas	27.804	-
Ajuste a valor de venda	27.625	-
Reversão de despesas de exercícios anteriores	179	-
Despesas administrativas	(1.802)	(1.403)
Taxa de administração	(420)	(231)
Taxa CVM/ANBIMA/B3	(27)	(28)
Despesa com serviços jurídicos	(25)	(163)
Auditoria	(20)	-
Despesas com consultoria	(12)	(79)
Demais serviços técnicos	(254)	(76)
Despesa com manutenção e conservação de bens	(73)	(11)
Despesas bancárias	(2)	-
Despesas com seguro	(8)	(12)
Despesas tributárias	(350)	(199)
Despesas com cartório	(4)	-
Demais despesas	(607)	(604)
Resultado do exercício/período	26.298	(1.325)
Check	26.298	(1.325)
	-	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 53.127.942/0001-00**

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024****(Em milhares de Reais)**

	Integralização de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Saldo no início do exercício/período	-	-	-
Cotas Integralizadas - moeda corrente	32.104	-	32.104
Resultado do exercício/período	-	- 1.325	- 1.325
Saldos em 31 de dezembro de 2024	32.104	(1.325)	30.779
Cotas Integralizadas - moeda corrente	14.683	-	14.683
Resultado do exercício/período	-	26.298	26.298
Saldos em 31 de dezembro de 2025	46.787	24.973	71.760

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 53.127.942/0001-00**

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto****Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	31 de dezembro 2025	31 de dezembro 2024
	Valor R\$ mil	Valor R\$ mil
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(385)	(196)
Pagamento de auditoria	(10)	-
Pagamento ANBIMA/B3/CVM	(27)	(32)
Pagamento de tarifa bancária	(2)	-
Pagamento de seguro	(8)	(12)
Pagamento serviços jurídicos	(25)	(163)
Pagamento de consultoria	(3)	(71)
Pagamento de outros serviços técnicos	(254)	-
Pagamento de tributos	(369)	(177)
Pagamentos de uso e consumo	-	(11)
Pagamentos de manutenção e conservação de bens	(91)	-
Demais pagamentos	(389)	(680)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.564)	(1.342)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóvel	-	(24.600)
Custo com material para construção	(15.162)	(1.391)
Pagamento de ITBI	-	(738)
Custo com consultoria	(405)	(1.971)
Custos cartorários	-	(83)
Aplicação em Fundos Imobiliários	(13.360)	-
IR Ganhos de Capital em Fundos Imobiliários	(52)	-
Recebimento de operações em bolsa	13.612	-
Compra - Operações compromissadas	(257.245)	(256.357)
Revenda - Operações compromissadas	257.341	256.435
Caixa líquido das atividades de investimento	(15.271)	(28.705)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	14.683	32.104
Outros valores a pagar	139	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	14.823	32.104
Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	(2.012)	2.057
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.012)	2.057
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	2.057	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	45	2.057

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O **SPGM Fundo de Investimento Imobiliário**, foi constituído por instrumento particular datado de 06 de dezembro de 2023, iniciou suas atividades em 06 de fevereiro de 2024 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo destina-se a investidores qualificados e profissionais, conforme definição nos termos da Instrução CVM 30/21 e alterações posteriores.

O objetivo principal do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimentos do Fundo, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido diretamente na aquisição do imóvel localizado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, nº 1.193, na Cidade de São Paulo – SP, objeto da Matrícula nº 90.334, do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo -SP (“Imóvel”), no qual será implementada a construção de um empreendimento imobiliário comercial (“Empreendimento ou Ativo-Alvo”). As disponibilidades financeiras, que temporariamente, não estejam aplicadas no Ativo-Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez: Letras Hipotecárias (LH); Letras de Crédito Imobiliário (LCI); Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; Cotas de outros FII (“Cotas de FII”); cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175, não sendo permitido aplicar em derivativos, mesmo que inclusive para fins de proteção patrimonial.

Para atingir seus objetivos o Fundo conta com os seguintes agentes:

Administradora e custodiante do Fundo: OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ - 13.673.855/0001-25)
--

Consultor: SPGM Empreendimentos Imobiliários LTDA. (CNPJ 52.358.829/0001-64)

2. ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pelas Instruções nº 175/22, nº 516/11 e 192/23 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pela Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

a. Aprovação das demonstrações contábeis

Em 31 de março de 2026, as demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo e autorizadas à publicação na CVM.

b. Base de Mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de natureza não imobiliária e as propriedades para investimentos que estão mensurados ao valor justo, conforme requerido pela Instrução CVM 516/11.

c. Moeda Funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A Moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis, as quais estão sendo apresentadas de forma comparativa.

d. Uso de Estimativas e julgamentos

A elaboração das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos a serem apurados pelo Fundo podem divergir dessas estimativas.

PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

e. Caixa e Equivalente de Caixa

Compreendem os saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, inclusive operações compromissadas lastreadas em títulos públicos, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

f. Propriedades para Investimento

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) são demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais são obtidos através de laudos de avaliação, elaborados por entidades profissionais especializadas, com qualificação reconhecida, e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas. Enquanto em construção, serão contabilizados pelo custo de aquisição.

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

g. Outros Ativos e Passivos financeiros

Os demais ativos são demonstrados pelos seus valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação

São mensurados ao valor justo por ajuste em marcação à mercado (*“Marked to Market”* – MTM), com reconhecimento de seus efeitos ao resultado do exercício e são adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimentos mantidos até o vencimento

Ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” corresponde ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de caixa estimado, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetivos coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

h. Valor Justo e redução ao valor recuperável dos ativos

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço, para avaliar se há necessidade de reconhecimento de alguma perda por redução ao valor recuperável ou ajuste no valor do investimento. Caso exista a referida indicação, estima-se o valor a recuperar do ativo e reconhece-se a perda. Essa revisão é efetuada, no mínimo, uma vez por ano e os ajustes são reconhecidos no resultado do período.

i. Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento de ativos e passivos contingentes é realizado quando o ganho ou perda for estimado como “provável” e seu valor puder ser apurado, bem como suas condições avaliadas.

Na data de transferência do Fundo, o Administrador e Gestor não identificaram tais possibilidades e, portanto, o Fundo não apresentava provisões para passivos contingentes e não havia ativos contingentes em discussão.

j. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado do Fundo é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados do período, independentemente do seu recebimento ou pagamento.

k. Lucro (prejuízo por cota)

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro líquido pela quantidade de cotas em circulação.

3. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

3.1 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O caixa e equivalente de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de 3 meses ou menos, a partir da data de contratação e que estão sujeitas a um risco insignificante de alterações no seu valor.

Descrição	Saldos em 31 de dezembro:	
	2025	2024
Conta corrente – IF	45	17
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	2.040
	45	2.057

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

3.2 TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possuía posições classificadas em títulos e valores mobiliários em seu balanço patrimonial.

Entretanto, as operações realizadas no exercício 2025 resultaram em receitas reconhecidas na Demonstração do Resultado, a título de “Valorização de Ações”, no montante de R\$ 32 e de “Valorização Fundos Imobiliários” no montante de R\$ 220.

4. INVESTIMENTOS E PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

4.1 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

4.1.1 IMÓVEL PARA RENDA – ALUGUEL

Em 07 de fevereiro de 2024, por meio de “Escritura Pública de Venda e Compra”, a Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, anteriormente denominada “Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A”, na qualidade de administradora do Fundo (SPGM Fundo de Investimento Imobiliário), efetuou a aquisição de um prédio localizado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva nº 1.193 e seu respectivo terreno, situado no 20º Subdistrito, Jardim América, registrado no 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, sob a matrícula nº 90.334, pelo valor de R\$ 24.600 (vinte e quatro milhões e seiscentos mil reais). O referido imóvel possui área de 1.032,00 m².

O ativo foi desenvolvido na modalidade *built-to-suit*, encontrando-se vinculado a contrato de locação de longo prazo. Nesse contexto, foi celebrado compromisso de compra e venda com terceiro, prevendo a alienação do imóvel após a conclusão da obra e atendimento das condições contratuais estabelecidas, incluindo a entrega do empreendimento pronto e apto à operação.

Em decorrência desse compromisso e das condições de mercado observadas ao encerramento do exercício, o imóvel foi avaliado pelo seu valor de venda estimado, sendo a variação entre o valor contábil e o valor justo reconhecida na Demonstração do Resultado, na rubrica de Ajuste a Valor de Venda.

Ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os custos com o imóvel estavam assim representados no balanço patrimonial, sendo que o montante total corresponde ao valor estimado de venda do ativo:

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Custos com imóvel	Valor R\$	Valores a liquidar
Aquisição	24.600	-
ITBI	738	-
Cartoriais	83	-
Consultoria	2.376	-
Material	16.953	551
Atualização Valor de Mercado	27.625	
Total	72.375	551

Ao final do período findo em 31 de dezembro de 2024, os custos com o imóvel estavam assim representados no Balanço Patrimonial:

Custos com imóvel	Valor R\$	Valores a liquidar
Aquisição	24.600	-
ITBI	738	-
Cartoriais	83	-
Consultoria	1.971	400
Material	1.791	-
Total	29.183	400

4.2.1 RENDAS DE ALUGUEL

As partes abaixo celebram entre si o Contrato de Locação Comercial na Modalidade “Built to Suit” na data de 11 de outubro de 2023, dos quais se comprometem a cumprir todas as cláusulas mencionadas no referido contrato:

- O SPGM Empreendimentos Imobiliários LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 52.358.829/0001-64, com sede no Estado de Minas Gerais, na qualidade de **Locadora Cedente**;
- O SPGM Fundo de Investimento Imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob n. 53.127.942/0001-00, neste ato, representado por sua administradora, Fram Capital Distribuidora de Título e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n. 13.673.855/0001-25, com sede no Estado de São Paulo na qualidade de **Locadora Cessionária**,

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

- A PBTech Comercio e Serviços de Revestimentos Cerâmicos LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.876.012/0001-06, com sede estabelecida às margens na cidade de Tijucas, Estado de Santa Catarina, na qualidade de **Locatária**;
- A PBG.SA sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 83.475.913/0001-91, sediada, na Cidade de Tijucas, Estado de Santa Catarina, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de **Garantidora**.

A efetivação do contrato dependia da concretização da aquisição do imóvel, o que foi formalizado em 07 de fevereiro de 2024; das obras para o desenvolvimento e a implantação da construção do Prédio Comercial, incluindo a demolição do prédio existente no Imóvel; e subsequentemente a locação do “Prédio Comercial” à locatária, em caráter personalíssimo, em regime de locação por encomenda, pelo prazo mínimo de 20 anos, sendo que, a data inicial do contrato de locação será considerada a data de emissão do habite-se do Prédio Comercial, visando exclusivamente o atendimento das necessidades de uso da locatária.

O valor do aluguel mensal será de R\$ 450 (quatrocentos e cinquenta mil reais), que será pago ao locatário até o dia 5 do mês subsequente ao vencido. Exclusivamente nos primeiros quatro anos de locação, o valor do aluguel terá desconto, sendo:

- Nos 12 primeiros meses o valor de R\$ 390 (trezentos e noventa mil reais);
- do 13º mês até o 24º mês, o valor de R\$ 405 (quatrocentos e cinco mil reais);
- do 25º mês até o 36º mês o valor de R\$ 420 (quatrocentos e vinte mil reais);
- do 37º mês até o 48º mês, o valor de R\$ 435 (quatrocentos e trinta e cinco mil reais); e
- a partir de do 49º mês passará a vigorar o valor de R\$ 450 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

5. 5 RISCOS DO FUNDO

5.1 RISCOS

Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário na implantação da política de investimento descritas no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo o Consultor Imobiliário, a Gestora (se houver) ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

5.2 GERENCIAMENTO DE RISCOS E PROVISÕES PARA PERDAS

A Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do FUNDOS.

A estrutura de gerenciamento de riscos monitora e controla os riscos de crédito, liquidez e mercado dos fundos administrados. Sua governança é estabelecida pelo Comitê de Riscos, órgão que conta com membros da administração para deliberação dos assuntos estratégicos no que diz respeito ao apetite a riscos bem como sua mitigação. Também há uma área dedicada para a atividade de monitoramento e controles dos riscos que conta com o suporte de profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário.

Dessa forma, não poderá ser imputada ao Administrador e/ou ao Gestor qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

6. POLÍTICA DE UTILIZAÇÃO DE DERIVATIVOS

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja de, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe única.

7. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site www.oslodtvm.com.

8. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

8.1 EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme boletins de subscrição dos investidores e os valores integralizados devem ser depositados diretamente na conta do Fundo de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas. Na primeira emissão foram emitidas:

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Subclasse sênior

3.750.000 cotas ao valor unitário de R\$ 10, totalizando o montante R\$ 37.500 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), na data de emissão das cotas seniores.

No exercício de 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, das cotas emitidas, foram integralizadas 1.081.240,00093162 cotas ao custo total de R\$ 13.148 (treze milhões, cento e quarenta e oito mil reais).

No período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, das cotas emitidas, foram integralizadas 2.622.164,9997 cotas ao custo total de R\$ 26.500 (vinte e seis milhões e quinhentos reais).

Subclasse Subordinada Mezanino

375.000 cotas ao valor unitário de R\$ 10, totalizando o montante 3.750 (três milhões e setecentos e cinquenta mil reais), na data de emissão das cotas subordinadas mezanino.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, das cotas emitidas, foram integralizadas 95.447,4502564 cotas ao custo total de R\$ 1.146 (um milhão, cento e quarenta e seis mil reais).

No período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, das cotas emitidas, foram integralizadas 253.040,5390 cotas ao custo total de R\$ 2.530 (dois milhões e quinhentos e trinta mil reais).

Subclasse Subordinada Júnior

375.000 cotas ao valor unitário de R\$ 10, totalizando o montante 3.750 (três milhões e setecentos e cinquenta mil reais), na data de emissão das cotas subordinadas mezanino.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, das cotas emitidas, foram integralizadas 38.890 cotas ao custo total de R\$ 389 (trezentos e oitenta e nove mil reais).

No período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, das cotas emitidas, foram integralizadas 307.316,7450 cotas ao custo total de R\$ 3.073 (três milhões e setenta e três mil reais).

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

A integralização das demais cotas, poderá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante. Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme disposto no regulamento do fundo.

8.2 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

Amortização de cotas do Fundo

As cotas do Fundo poderão ser amortizadas mediante prévia: (i) aprovação em Assembleia Especial de Cotistas do Fundo; e (ii) comunicação à B3, via sistema *FundosNet*, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, bem como as particularidades de cada Subclasse conforme o disposto no regulamento e seus apêndices.

- As Cotas Subordinadas Mezanino somente poderão ser amortizadas ou resgatadas após a amortização ou o resgate integral das Cotas Seniores.
- As Cotas Subordinadas Júnior somente poderão ser amortizadas ou resgatadas após a amortização ou o resgate integral das Cotas Seniores e das Cotas Subordinadas Mezanino.
- As Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas Mezanino serão amortizadas e resgatadas, em moeda corrente nacional, observados os prazos e os valores definidos em seus respectivos apêndices.

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

9. RENTABILIDADE

9.1 RENTABILIDADE DO EXERCÍCIO/PERÍODO

Em 31 de dezembro de 2025:

Subclasse Júnior		Rentabilidade		
Data	PL Médio	Cota Unitária	Mensal	Acumulada
31 de janeiro de 2025	35.206	(8,36)	-	-
28 de fevereiro de 2025	32.864	(8,23)	1,56	1,56
31 de março de 2025	32.264	(11,65)	(41,56)	(39,35)
30 de abril de 2025	32.921	(14,35)	(23,18)	(71,65)
30 de maio de 2025	32.966	(15,71)	(9,48)	(87,92)
30 de junho de 2025	34.430	(18,52)	(17,89)	(121,53)
31 de julho de 2025	35.707	(20,11)	(8,59)	(140,55)
29 de agosto de 2025	45.920	7,53	137,44	190,07
30 de setembro de 2025	43.138	(26,24)	(448,47)	(213,88)
31 de outubro de 2025	41.355	(23,13)	11,85	(176,67)
28 de novembro de 2025	43.110	(25,54)	(10,42)	(205,50)
31 de dezembro de 2025	44.735	54,88	314,88	756,46

Subclasse Sênior		Rentabilidade		
Data	PL Médio	Cota Unitária	Mensal	Acumulada
31 de janeiro de 2025	35.206	11,41	1,14	0
28 de fevereiro de 2025	32.864	11,55	1,20	1,21
31 de março de 2025	32.264	11,64	0,81	2,03
30 de abril de 2025	32.921	11,88	1,97	4,08
30 de maio de 2025	32.966	12,03	1,28	5,42
30 de junho de 2025	34.430	12,16	1,12	6,60
31 de julho de 2025	35.707	12,29	1,03	7,71
29 de agosto de 2025	45.920	12,41	0,96	8,75
30 de setembro de 2025	43.138	12,54	1,02	9,86
31 de outubro de 2025	41.355	12,64	0,79	10,73
28 de novembro de 2025	43.110	12,78	1,13	11,98
31 de dezembro de 2025	44.735	12,88	0,84	12,89

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Subclasse Mezanino		Rentabilidade		
Data	PL Médio	Cota Unitária	Mensal	Acumulada
31 de janeiro de 2025	35.206	13,18	0,74	0
28 de fevereiro de 2025	32.864	13,28	0,76	0,76
31 de março de 2025	32.264	13,34	0,45	1,21
30 de abril de 2025	32.921	13,82	3,43	4,80
30 de maio de 2025	32.966	13,92	0,79	5,63
30 de junho de 2025	34.430	14,43	3,47	9,43
31 de julho de 2025	35.707	14,04	(2,73)	6,52
29 de agosto de 2025	45.920	14,06	0,14	6,67
30 de setembro de 2025	43.138	14,16	0,69	7,40
31 de outubro de 2025	41.355	14,23	0,48	7,92
28 de novembro de 2025	43.110	14,37	0,99	8,99
31 de dezembro de 2025	44.735	14,45	0,55	9,59

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Em 31 de dezembro de 2024:

Subclasse Júnior		Rentabilidade		
Data	PL Médio	Cota Unitária	Mensal	Acumulada
28 de fevereiro de 2024	28.438	6,74	-	-
31 de março de 2024	28.069	5,35	(20,55)	(20,55)
30 de abril de 2024	28.318	3,13	(41,58)	(53,58)
31 de maio de 2024	28.208	1,46	(53,33)	(78,34)
30 de junho de 2024	28.102	-0,03	(101,77)	(100,38)
31 de julho de 2024	28.035	-1,80	6.884,20	(126,74)
31 de agosto de 2024	27.898	-3,56	97,73	(152,88)
30 de setembro de 2024	27.798	-4,02	12,70	(159,59)
31 de outubro de 2024	28.010	-3,15	(21,53)	(146,76)
30 de novembro de 2024	28.667	-6,55	107,92	(197,23)
31 de dezembro de 2024	30.150	-6,88	5,08	(202,17)

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Subclasse Sênior			Rentabilidade	
Data	PL Médio	Cota Unitária	Mensal	Acumulada
28 de fevereiro de 2024	28.438	10,10	-	-
31 de março de 2024	28.069	10,21	1,11	1,11
30 de abril de 2024	28.318	10,37	1,59	2,72
31 de maio de 2024	28.208	10,46	0,88	3,62
30 de junho de 2024	28.102	10,57	1,07	4,73
31 de julho de 2024	28.035	10,71	1,25	6,04
31 de agosto de 2024	27.898	10,81	0,97	7,07
30 de setembro de 2024	27.798	10,93	1,10	8,25
31 de outubro de 2024	28.010	11,02	0,79	9,11
30 de novembro de 2024	28.667	11,14	1,09	10,30
31 de dezembro de 2024	30.150	11,28	1,31	11,75

Subclasse Mezanino			Rentabilidade	
Data	PL Médio	Cota Unitária	Mensal	Acumulada
28 de fevereiro de 2024	28.438	11,97	-	-
31 de março de 2024	28.069	12,09	0,97	19,75
30 de abril de 2024	28.318	12,26	1,38	21,40
31 de maio de 2024	28.208	12,35	0,78	22,34
30 de junho de 2024	28.102	12,47	0,94	23,49
31 de julho de 2024	28.035	12,60	1,10	24,85
31 de agosto de 2024	27.898	12,71	0,86	25,92
30 de setembro de 2024	27.798	12,84	0,97	27,15
31 de outubro de 2024	28.010	12,93	0,71	28,05
30 de novembro de 2024	28.667	12,94	0,08	28,15
31 de dezembro de 2024	30.150	13,09	1,14	29,61

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio da Classe Única é composto por **4.398.100 cotas**, sendo 346.207 cotas ao valor unitário de R\$ 54,87897538 da Subclasse Júnior, 348.488 cotas ao valor unitário R\$ 14,44626564 da Subclasse Mezanino e 3.703.405 cotas ao valor unitário R\$ 12,88722359 da Subclasse Sênior, totalmente integralizadas, resultando em um Patrimônio Líquido de R\$ 71.760.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio da Classe Única é composto por **3.182.522,2837 cotas**, sendo 307.316,75 cotas ao valor unitário de R\$ -6,87 da Subclasse

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Júnior, 253.040,54 cotas ao valor unitário R\$ 13,09 da Subclasse Mezanino e 2.622.164,99 cotas ao valor unitário R\$ 11,28 da Subclasse Sênior, totalmente integralizadas, resultando em um Patrimônio Líquido de R\$ 30.779.

Resultado apurado em 31 de dezembro de 2025

No exercício findo em dezembro de 2025, o Fundo apresentou lucro de R\$ 26.298.

Resultado apurado em 31 de dezembro de 2024

No período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresentou prejuízo de R\$ (1.325).

10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO DE CAIXA

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros financeiramente já auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos como “resultados de caixa”, a cada semestre, podem ser distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos respectivos semestres.

No primeiro e segundo semestre de 2025 o Fundo apresentou um resultado de caixa negativo de **R\$ 748**, portanto, não houve distribuição.

Saldo inicial	37
Receita de Fundos	
Principal	13.360
Resgate	(13.612)
Rendimento	252
Rendimento Líquido	252
Receita de Títulos Públicos	
Principal	259.284
Resgate	(259.409)
Rendimento	125
IRRF	(28)
Rendimento Líquido	97

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Despesas	(1.097)
Tarifa bancária	(2)
Auditoria	(10)
Taxa de administração	(385)
Taxa CVM	(16)
Taxa ANBIMA	(9)
Taxa consultoria	(213)
Cartório	(2)
Despesas de uso e consumo	(16)
IPTU	(276)
Prestação de Serviços	(169)
Receitas passíveis de distribuição	349
(-) Despesas	(1.097)
Resultado	(748)
Saldo Passível de Distribuição	-

No primeiro e segundo semestre de 2024 o Fundo apresentou um resultado de caixa negativo de R\$ 305, portanto, não houve distribuição.

Saldo inicial	-
Receita de Títulos Públicos	
Principal	256.357
Resgate	(256.457)
Rendimento	100
IRRF	(22)
Rendimento Líquido	77
Despesas	(383)
Taxa de administração	(196)
Taxa ANBIMA	(4)
Taxa consultoria	(3)
Despesas de uso e consumo	(4)
IPTU	(176)
Receitas passíveis de distribuição	77
(-) Despesas	(383)
Resultado	(305)
Saldo Passível de Distribuição	-

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

11. PARTES RELACIONADAS

11.1 ADMINISTRAÇÃO / GESTÃO / CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

A Taxa de Administração corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice de Preços do Consumidor Amplo – IPCA contado desde a data da primeira integralização de cotas do Fundo. Exclusivamente durante o período compreendido entre a data de emissão do Alvará de Construção do Empreendimento e data de emissão do Habite-se do Empreendimento, o valor mínimo mensal será de R\$ 35.

Pela prestação dos serviços de consultoria previstos no regulamento, o Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de Consultoria de R\$ 1, atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice de Preços do Consumidor Amplo – IPCA contado desde a data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo Fundo, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro 2025, o Fundo efetuou as seguintes provisões referente a partes relacionadas, R\$ 420 de taxa de Administração, R\$ 12 de taxa de consultoria.

No período findo em 31 de dezembro 2024, o Fundo efetuou as seguintes provisões referente a partes relacionadas, R\$ 231 de taxa de Administração, R\$ 79 de taxa de consultoria.

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

11.2 ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

	31/12/2025	
	% S/ PL médio	
Despesas	1.802	4,74
Taxa de administração	420	1,10
Taxa CVM/ANBIMA	27	0,07
Despesa com serviços jurídicos	25	0,07
Auditoria	20	0,05
Despesas com consultoria	12	0,03
Demais serviços técnicos	254	0,67
Despesas com seguro	8	0,02
Despesas tributárias	350	0,92
Despesa com conservação e manutenção de bens	73	0,19
Despesas bancárias	2	0,01
Despesas com cartório	4	0,01
Demais despesas	607	1,60

Patrimônio Líquido Médio

38.026

	31/12/2024	
	% S/ PL médio	
Despesas	1.404	4,95
Taxa de administração	231	0,82
Taxa CVM/ANBIMA	28	0,10
Despesa com serviços jurídicos	163	0,58
Despesas com consultoria	79	0,28
Demais serviços técnicos	76	0,27
Despesas com seguro	12	0,04
Despesas tributárias	199	0,70
Despesa com conservação e manutenção de bens	11	0,04
Demais despesas	604	2,13

Patrimônio Líquido Médio

28.325

12. DEMANDAS JUDICIAIS DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Administrador do Fundo e seus assessores jurídicos informam não existir demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, que desses contra a Administração do Fundo.

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

13. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELO AUDITOR INDEPENDENTE

Independência do Auditor

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

14. TRIBUTOS INCIDENTES PARA O FUNDO E PARA O COTISTA

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Poderão ser feitas distribuições mensais, as quais serão deduzidas dos resultados semestrais.

Essas distribuições estão sujeitas às incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- (i) os rendimentos pagos as pessoas físicas que possuam participação no fundo em percentual igual ou menor a 10% e desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- (ii) os rendimentos forem pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal as quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%, exceto quando se tratar de pessoas físicas que possuam participação igual ou menor 10% das cotas do fundo as quais, nesse caso, são equiparadas às domiciliadas no país.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto, conforme o caso sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros

SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.127.942/0001-00
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de fevereiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

decorrentes dos títulos de letras hipotecários, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário

15. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DO FUNDO

Em 03 de fevereiro de 2025, através de assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado os seguintes temas: **(i)** o potencial conflito de interesses relacionado aos prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no artigo 31, inciso V do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, para aprovação de aquisição de cotas de fundos investimento imobiliário administrado e/ou gerido pela atual Administradora; **(ii)** caso aprovado o item (i) acima, alterar o item 6.2 do Regulamento do Fundo, para indicar a possibilidade de investimento em cotas de fundos investimento imobiliário administrado e/ou gerido pela atual Administradora; e **(iii)** a autorização à Administradora para adotar todas as medidas necessárias incluindo a consolidação da nova versão do Regulamento que passará a vigorar, se aprovadas as matérias (i) e (ii) acima, a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente à formalização da ata da assembleia, objeto da manifestação recebida, de forma eletrônica, por consulta formal.

Em 27 de junho de 2025, através de assembleia geral ordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado os seguintes temas: **(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)** Caso a matéria do item (i) acima seja aprovada, autorizar a instituição Administradora, a adotar todas as medidas cabíveis e necessárias à alteração e consolidação da nova versão do Regulamento do Fundo.

16. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve evento subsequente até a data de autorização de divulgação/publicação destas demonstrações contábeis que requeira divulgação.

Diretora e contadora do Fundo

Ariana Renata Pavan
Diretora

Maiara de Souza Andrade
CRC 1SP-340876/O-9

Contadora responsável

* * *