



SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 57.077.139/0001-50)

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Balanço 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 Financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SPGM II Fundo de Investimento imobiliário (“Fundo”), que compreendem ao balanço de patrimonial em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações do resultado e do resultado abrangente, 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SPGM II 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 Imobiliário, 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 financeiras”. 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras 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 5, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimento em imóveis destinados à renda, no montante de R\$78.885 mil, equivalente a 98,44% do seu patrimônio líquido, mensurados ao valor justo com base em laudo de avaliação, elaborado por avaliador independente, e último preço 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 financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) exame da existência do imóvel por meio da análise da matrícula e verificação do fluxo de recebimentos dos aluguéis; (iii) envolvimento de especialistas em avaliação de ativos desta natureza para revisão dos laudos que suportam a mensuração a valor justo das propriedades para investimento, que realizaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos pelo método de capitalização de renda e projeções de fluxo de caixa descontado; (iv) recálculo da receita de aluguéis, através do contrato de locação; (v) análise do contrato de compra e venda e escritura dos imóveis; (vi) liquidação financeira das movimentações de valores a pagar da compra de imóveis ocorridas no período; (vii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis 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 financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, 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 financeiras, 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 financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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.
- Concluímos 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 57.077.139/0001-50

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25


Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Ativo	31 de dezembro de 2025				31 de dezembro de 2024				Passivo	31 de dezembro de 2025				31 de dezembro de 2024			
	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL		Valor R\$ mil	% sobre PL				Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL		Valor R\$ mil	% sobre PL		
Circulante		3.514	4,38		2.030	16,37			Circulante		2.263	2,82		11.722	94,53		
Caixa e equivalentes de caixa		3.507	4,38		2.030	16,37			Taxa de administração	9	18	0,02		18	0,15		
Bancos	3.1	3.507	4,38		6	0,05			Serviços técnicos a pagar		13	0,02		-	-		
									Aquisição de imóvel a pagar	4.1	1.437	1,79		9.600	77,41		
Aplicações financeiras de liquidez									Outras valores a pagar	4.1	795	0,99		2.104	16,97		
Operações compromissadas	3.1	-	-		2.024	16,32											
Outros Valores e Bens		7	-		-	-			Não circulante		-	-		3.135	25,28		
Despesas antecipadas		3	-		-	-			Aquisição de imóvel a pagar	4.1	-	-		3.135	25,28		
Outros valores a receber		4	-		-	-											
Não Circulante		78.885	98,44		25.228	203,44			Patrimônio Líquido		80.136	100,00		12.401	100,00		
Propriedades para investimento		78.885	98,44		25.228	203,44			Cotas integralizadas	7.1	62.684	78,22		12.505	100,84		
Bem imóveis	4	78.885	98,44		25.228	203,44			Distribuição de lucro		(520) -	0,65		-	-		
									Resultado do período/exercício		17.972	22,43		(104) -	0,84		
Total do Ativo		82.399	102,82		27.258	219,81			Total do passivo e patrimônio líquido		82.399	102,82		27.258	219,81		

SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 57.077.139/0001-50**

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 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

	31 dezembro 2025	31 dezembro 2024
Resultado com imóvel	18.899	-
Receita de aluguel	2.074	-
Ajuste a valor justo - Vespasiano	16.825	-
Resultado de Aplicações Interfinanceiras	251	30
Operações compromissadas	251	30
Despesas administrativas	(1.074)	(134)
Taxa de administração	(267)	(57)
Despesa com seguros	(27)	(15)
Serviços técnicos especializados	(31)	(8)
Despesas tributárias	(173)	-
ANBIMA/B3/CVM/CETIP	(14)	(19)
Despesas de manutenção e conservação de bens	(51)	-
Demais despesas	(511)	(35)
Resultado do período	18.076	(104)

SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 57.077.139/0001-50**

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 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

	Integralização de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Saldo no início do período	-	-	-
Cotas Integralizadas - moeda corrente	12.505	-	12.505,00
Resultado do período	-	(104)	(104)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	12.505	(104)	12.401
Cotas Integralizadas - moeda corrente	50.179	-	50.179
Distribuição de lucros	-	(520)	(520)
Resultado do exercício	-	18.076	18.076
Saldos em 31 de dezembro 2025	62.684	17.452	80.136

SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 57.077.139/0001-50**

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Direto**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

	31 dezembro 2025	31 dezembro 2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(267)	(39)
Pagamento CVM/ANBIMA/B3/SELC	(18)	(19)
Pagamento de seguro	(27)	(15)
Serviços técnicos especializados	(18)	(8)
Pagamento de tributos	(173)	-
Despesas de manutenção e conservação de bens	(51)	-
Outros valores pagos	(511)	(35)
Outros valores a receber	(3)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.068)	(116)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Receita de locação	2.074	-
Aquisição de imóvel	(11.298)	(3.655)
Custo com a obra	(38.141)	(6.734)
Compra - Operações compromissadas	(645.252)	(98.750)
Revenda - Operações compromissadas	645.503	98.780
Caixa líquido das atividades de investimento	(47.114)	(10.359)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	50.179	12.505
Distribuição de lucro	(520)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	49.659	12.505
Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	1.477	2.030
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.477	2.030
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	2.030	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	3.507	2.030

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O **SPGM II Fundo de Investimento Imobiliário**, foi constituído por instrumento particular datado de 29 de agosto de 2024, iniciou suas atividades em 29 de setembro 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 no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, objetivando na aquisição de imóveis, nos quais serão implementadas a construção de empreendimentos imobiliários de natureza comercial, notadamente o empreendimento imobiliário relacionado ao Contrato de Locação na modalidade Built Intrução CVM 30/21to Suit.

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. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras 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 nº 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.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

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

b. Base de Mensuração

As demonstrações financeiras 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 nº 516/11.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

c. Moeda Funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A Moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações Financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto cotas.

d. Uso de Estimativas e julgamentos

A elaboração das demonstrações financeiras 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.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a. 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.

b. 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.

c. 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

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.

d. 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.

e. 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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

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.

f. 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.

g. 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.

4. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

4.1. 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	2025	2024
Conta Corrente – IF	3.507	6
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	-	2.024
Total	3.507	2.030

5. INVESTIMENTOS E PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

5.1. IMÓVEL PARA RENDA – ALUGUEL

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a carteira do Fundo, relacionada as propriedades para investimento, é composta pelos seguintes imóveis:

VESPASIANO/MG

a) IMÓVEL

O imóvel objeto da operação consiste em terreno de natureza urbana, localizado no Município de Vespasiano, Estado de Minas Gerais, correspondente à Gleba nº 01, situada no Km 24,3 da Rodovia MG-010, anteriormente denominada Fazenda do Barreiro.

SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 57.077.139/0001-50

(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

O terreno possui área total de 6,5078 hectares, equivalentes a 65.078 m², conforme descrição constante na matrícula imobiliária, com perímetro e confrontações definidos por coordenadas georreferenciadas no Sistema UTM, Datum SIRGAS 2000, conforme memorial descritivo registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

O imóvel encontra-se regularmente matriculado, cadastrado perante a municipalidade de Vespasiano sob número de contribuinte específico, tendo sido declarado pelos vendedores como livre e desembaraçado de ônus reais, ações judiciais, litígios, passivos ambientais ou restrições administrativas, até a data da celebração do instrumento contratual.

A aquisição realizada pelo Fundo refere-se à fração ideal correspondente a 53,78% do imóvel, pelo valor total de R\$ 12.907, pactuado como preço certo, fixo e irrevogável, conforme condições estabelecidas contratualmente.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi pago o montante de R\$ 9.600 (R\$ 3.307 no período de 25 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024), pela aquisição do imóvel. Sendo assim, em 31 de dezembro de 2025, não existem obrigações a pagar, relacionadas à aquisição do imóvel.

b) LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em atendimento à Resolução CVM nº 175/22 e às práticas contábeis aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, o imóvel localizado no Município de Vespasiano/MG foi avaliado a valor justo com base em laudo técnico de avaliação independente, com data-base de 30 de setembro de 2025, elaborado pela Lott Consultoria em Avaliações e Perícias, empresa especializada em avaliações imobiliárias, por meio de profissionais legalmente habilitados, devidamente registrados em seus respectivos conselhos de classe, conforme identificação constante do laudo.

O ativo avaliado consiste em galpão industrial monousuário, atualmente integralmente locado, implantado em terreno com área total de 29.683,38 m², com 12.083,45 m² de área construída, além de fração remanescente de terreno destinada à futura expansão.

A mensuração do valor justo foi realizada, preponderantemente, pelo Método da Capitalização da Renda, com base em fluxo de caixa descontado, considerando horizonte de projeção de 10 anos, compatível com a vigência do contrato de locação. As principais premissas consideradas incluíram a receita de locação vigente,

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

reajustada pelo IPCA, inexistência de vacância, Fundo de Reposição do Ativo (FRA) equivalente a 1,0% da receita locativa e ausência de CAPEX relevante ao longo do período projetado.

Os fluxos de caixa foram descontados à taxa real de 9,00% ao ano, refletindo as condições de mercado, o perfil do ativo, a qualidade do contrato de locação e os riscos associados. Para fins de cálculo do valor residual, foi adotado terminal cap rate de 8,50%, compatível com práticas observadas no mercado de ativos logísticos.

Adicionalmente, a fração remanescente do terreno foi avaliada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em amostra representativa de terrenos similares na região.

Com base nos procedimentos adotados, o valor justo do imóvel foi apurado em R\$ 66.080, montante reconhecido contabilmente pelo Fundo por meio de ajuste a valor justo, refletindo em sua Demonstração do Resultado na rubrica “Ajuste a valor justo – Vespasiano” o valor de R\$16.825 (R\$ 0 no período de 25 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024), representando a melhor estimativa de seu valor de mercado na data-base da avaliação.

BETIM

a) IMÓVEL

Em 16 de outubro de 2024, o SPGM II Fundo de Investimento Imobiliário, representado por sua administradora, celebrou Instrumento Particular de Contrato/Promessa de Venda e Compra para aquisição dos lotes de terreno nº 05 e 06 da quadra 11, registrados sob as matrículas nº 170.106 e 170.107 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim/MG.

Os referidos lotes integram o Loteamento Parque Industrial Betim, aprovado pela Prefeitura de Betim/MG, localizado na região da Fazenda das Aroeiras, Ribeiro e Morro do Cipó. Os terrenos possuem áreas aproximadas de 5.131,77 m² (lote 05) e 5.211,58 m² (lote 06), totalizando 10.343,35 m², conforme descrições, limites e confrontações constantes das respectivas matrículas imobiliárias.

O valor total acordado da operação foi de R\$ 3.483, conforme condições estabelecidas contratualmente, a ser pago mediante sinal/entrada e parcelas mensais subsequentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram pagos R\$ 1.698, referentes a 13 parcelas mensais do preço de aquisição, conforme as condições pactuadas no contrato (R\$ 348 no período de 25 de setembro de 2024 a 31 de dezembro 2024).

SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 57.077.139/0001-50
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Em 31 de dezembro de 2025, permaneciam 11 parcelas vincendas, totalizando o montante de R\$ 1.437, registrado no Balanço Patrimonial na rubrica “Aquisição de imóvel a pagar”.

O imóvel de Betim/MG permanece registrado ao custo de aquisição acrescido das benfeitorias, não tendo sido realizada, até a presente data, avaliação para fins de ajuste a valor justo.

BENFEITORIAS EM IMÓVEIS PARA RENDA

As benfeitorias realizadas nos imóveis integrantes da carteira do Fundo compreendem gastos incorridos com obras, reformas, ampliações e demais intervenções que tenham por finalidade melhorar, manter ou prolongar a vida útil econômica dos ativos, bem como potencializar sua capacidade de geração de renda.

Tais valores são capitalizados ao custo dos imóveis quando atendem aos critérios de reconhecimento como ativo, sendo posteriormente considerados na mensuração a valor justo dos imóveis para renda, conforme laudos de avaliação elaborados por entidades especializadas. Dessa forma, as benfeitorias passam a compor o valor total dos imóveis, refletindo seus impactos na valorização dos ativos.

MENSURAÇÃO E VALOR CONTÁBIL DOS IMÓVEIS

Em 31 de dezembro de 2025 os imóveis integrantes da carteira do Fundo estavam registrados pelo valor total de R\$ 78.885, sendo R\$ 66.080 referentes ao imóvel localizado em Vespasiano/MG e R\$ 12.805 ao imóvel localizado em Betim/MG, assim representados:

Imóvel	Aquisição (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Ajuste a valor justo (R\$)	Valor contábil (R\$)
Vespasiano/MG	12.907	36.349	16.824	66.080
Betim/MG	3.483	9.322	-	12.805
Total	16.390	45.671	16.824	78.885

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Em 31 de dezembro de 2024 os imóveis integrantes da carteira do Fundo estavam registrados pelo valor total de R\$ 25.228, sendo R\$ 21.645 referentes ao imóvel localizado em Vespasiano/MG e R\$ 3.583 ao imóvel localizado em Betim/MG, assim representados:

Imóvel	Aquisição (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor contábil (R\$)
Vespasiano/MG	12.907	8.738	21.645
Betim/MG	3.483	100	3.583
Total	16.390	8.838	25.228

5.2. RENDAS DE ALUGUEL

VESPASIANO

O imóvel localizado no Município de Vespasiano/MG encontra-se integralmente locado por meio de Contrato de Locação Não Residencial na modalidade Built to Suit, celebrado em 18 de dezembro de 2023, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, tendo sido posteriormente aditado para adequação de prazos e condições contratuais.

O contrato possui prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da data de início da locação, com permanência obrigatória para as partes durante o referido período. O valor do aluguel mensal é reajustado anualmente pela variação do IPCA, conforme previsto contratualmente.

Em razão da natureza Built to Suit, o aluguel pactuado contempla, além da contraprestação pelo uso do imóvel, a remuneração do investimento realizado na aquisição do terreno e na construção do empreendimento, não estando sujeito à revisão judicial durante o prazo inicial de vigência.

Ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu, em seu resultado, na rubrica “Receita de aluguel”, o montante de R\$ 2.074, referente aos valores auferidos com a locação do referido imóvel, em conformidade com o regime de competência e as práticas contábeis aplicáveis.

BETIM

O imóvel localizado no Município de Betim/MG está vinculado a Contrato de Locação Comercial na modalidade Built to Suit, celebrado em 4 de setembro de 2024, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, tendo por objeto a construção de edificação sob medida para futura locatária industrial, conforme especificações técnicas previamente acordadas entre as partes.

Nos termos contratuais, a locação terá prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses, a contar da data de início efetivo da locação, a qual está condicionada à conclusão das

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

obras, à obtenção das licenças aplicáveis, à entrega do imóvel e à formalização do termo de início de locação, conforme previsto no contrato e em seus aditamentos.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel encontrava-se em fase de desenvolvimento, não tendo sido concluída a obra nem formalizado o início da locação. Em razão disso, não houve geração de receitas de aluguel relacionadas a esse ativo até a referida data, inexistindo valores reconhecidos no resultado do Fundo a esse título no exercício.

6. RISCOS DO FUNDO

6.1. 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.

6.2. 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 Fundo.

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.

7. 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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

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:

Subclasse sênior

50.000.000 cotas ao valor unitário de R\$ 10, totalizando o montante R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais), na data de emissão das cotas seniores.

Das cotas emitidas, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram integralizadas 4.599.647,5030 cotas ao custo R\$ 45.996 (quarenta e cinco milhões, novecentos e noventa e seis mil reais) e no período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 1.036.675,60 cotas ao custo total de R\$ 11.083 (onze milhões, oitenta e três mil reais).

Na data-base de 31 de dezembro de 2025, do total de cotas integralizadas da subclasse sênior, 1.536.539,00 cotas encontravam-se registradas para negociação no ambiente da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Subclasse Subordinada Júnior

10.000.000 cotas ao valor unitário de R\$ 10, totalizando o montante 100.000 (cem milhões de reais), na data de emissão das cotas subordinadas mezanino.

Das cotas emitidas, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram integralizadas 418.302,0560 cotas ao custo total de R\$ R\$ 4.183 (quatro milhões, cento e oitenta e três mil reais) e no período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 213.779,50 cotas ao custo total de R\$ 1.422 (Um milhão, quatrocentos e vinte e dois mil reais).

Na data-base de 31 de dezembro de 2025, do total de cotas integralizadas da subclasse subordinada júnior, 2.599.490,18 cotas encontravam-se registradas para negociação no ambiente da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única do Fundo apresentava o total de 6.268.404,66 (1.250.455,10 em 2024) cotas integralizadas.

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

Adicionalmente, conforme previsto no regulamento do Fundo, as cotas podem ser admitidas à negociação em mercado secundário organizado, no ambiente da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Para determinadas séries de cotas admitidas à negociação, não foram observadas negociações no período, motivo pelo qual não houve formação de preço de mercado representativo. Dessa forma, não são divulgados preços de fechamento das cotas para o período.

9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas, visto que, a classe única do Fundo foi constituída sob a forma de condomínio fechado.

Amortização de cotas do Fundo

As cotas do Fundo poderão ser amortizadas mediante prévia aprovação em Assembleia Especial de Cotistas. 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 (se aplicáveis), bem como as particularidades de cada Subclasse.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período findo em 31 de dezembro de 2024 não foram realizadas amortizações.

SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 57.077.139/0001-50

(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

10. RENTABILIDADE**10.1. RENTABILIDADE DO PERÍODO**

Subclasse Sênior			Rentabilidade	
Data	PL Médio	Cota Unitária	Mensal	Acumulada
dez/24	8.947	10,00	-	-
jan/25	11.445	10,00	-	-
fev/25	14.821	10,00	-	-
mar/25	19.000	10,00	-	-
abr/25	28.517	10,00	-	-
mai/25	34.973	10,00	-	-
jun/25	38.237	10,00	-	-
jul/25	42.519	10,00	-	-
ago/25	45.630	10,00	-	-
set/25	47.308	10,00	-	-
out/25	49.005	10,03	0,27	0,27
nov/25	51.089	10,06	0,30	0,58
dez/25	54.498	10,23	1,72	2,31

Subclasse Júnior			Rentabilidade	
Data	PL Médio	Cota Unitária	Mensal	Acumulada
dez/24	8.947	9,28	-	-
jan/25	374	10,01	7,87	7,87
fev/25	1.423	9,91	(1,03)	6,76
mar/25	2.548	9,86	(0,48)	6,24
abr/25	2.930	9,63	(2,33)	3,77
mai/25	2.356	9,78	1,56	5,39
jun/25	2.352	9,86	0,77	6,20
jul/25	827	9,85	(0,05)	6,14
ago/25	4.697	9,51	(3,41)	2,53
set/25	5.499	10,01	5,20	7,85
out/25	5.804	10,30	2,89	10,97
nov/25	6.006	10,88	5,68	17,27
dez/25	6.475	36,86	238,71	297,20

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

Patrimônio líquido

O patrimônio da Classe Unica, em 31 de dezembro de 2025 é composto por 6.268.404,66 cotas, sendo 632.081,56 cotas ao valor unitário de R\$ 36,4232 da Subclasse Júnior e

SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 57.077.139/0001-50
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

5.636.323,10 cotas ao valor unitário R\$ 10,1331 da Subclasse Sênior, totalmente integralizados, resultando em um Patrimônio Líquido de R\$ 80.136.

O patrimônio da Classe Unica, em 31 de dezembro de 2024 era composto por 1.250.455,10 cotas, sendo 213.779,50 cotas ao valor unitário de R\$ 6,1715 da Subclasse Júnior e 1.036.675,60 cotas ao valor unitário R\$ 10,0000 da Subclasse Sênior, totalmente integralizados, resultando em um Patrimônio Líquido de R\$ 12.401.

Resultado apurado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentou lucro de R\$ 18.076 e, no período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresentou prejuízo de R\$ (104).

11. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentou lucro caixa e efetuou distribuição de R\$ 521.

No período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 o Fundo apresentou um resultado de caixa negativo, portanto, não houve distribuição.

Conforme quadro abaixo:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Receitas apuradas (regime de caixa)	2.326	30
(-) Despesas pagas (regime de caixa)	(976)	(81)
Lucro (caixa) auferido no exercício / período	1.350	(51)
Rendimentos declarados no exercício / período	1.350	-
Rendimentos pagos no exercício / período	(521)	-
Rendimentos incorporados no Fundo	829	-
% rendimentos declarados / lucro auferido	100,00	n/a

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

12. PARTES RELACIONADAS

12.1. ADMINISTRAÇÃO / GESTÃO / CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

A Taxa de Administração corresponde a 0,15% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 18 (dezoito 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. Durante os períodos em que o Fundo estiver em fase de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, o valor mínimo mensal da Taxa de Administração é majorado para R\$ 28 (vinte e oito mil reais), igualmente atualizado pelo IPCA, retornando ao valor mínimo original após o encerramento das obras. A Taxa de Administração é calculada diariamente e paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços

A taxa da Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Nos termos do regulamento do Fundo, as atividades de tesouraria, controle e processamento dos ativos, bem como a custódia, são de responsabilidade da Administradora, podendo ser exercidas diretamente ou por meio de prestadores de serviços por ela contratados.

Na data-base das demonstrações financeiras, tais serviços são prestados diretamente pela Administradora do Fundo.

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, durante os períodos em que houver o desenvolvimento de Empreendimentos pelo Fundo, e R\$ 100,00 (cem reais) nos demais períodos.

A taxa da consultoria será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

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 de 2025, o Fundo possuía R\$ 18 (R\$ 18 em 2024) em seu balanço de exigibilidade e uma despesa de R\$ 267 (R\$ 57 em 2024) em seu resultado.

SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 57.077.139/0001-50
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

13. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

	31/12/2025		31/12/2024	
		% S/ PL médio		% S/ PL médio
Despesas	1.074	2,69	134	2,69
Taxa de administração	267	0,67	57	1,15
Despesa com seguros	27	0,07	15	0,30
Serviços técnicos especializados	31	0,08	8	0,16
Despesas tributárias	173	0,43	-	-
ANBIMA/B3/CVM/CETIP	14	0,03	19	0,38
Despesas de manutenção e conservação de bens	51	0,13	-	-
Demais despesas	511	1,28	35	0,70
Patrimônio Líquido Médio	40.018		4.972	

14. 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, quer desses contra a Administração do Fundo.

15. POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administração, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, no qual o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES:

A Administradora é responsável pela divulgação das informações do Fundo, assegurando acesso adequado e tempestivo aos cotistas, em conformidade com o regulamento e a regulamentação aplicável.

As informações periódicas e eventuais do Fundo são divulgadas por meio da página

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

eletrônica da Administradora, do sistema da CVM e da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação.

Fatos relevantes são divulgados de forma imediata, sempre que possam influenciar a decisão dos investidores.

17. 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. nº 36 da Instrução Normativa nº 1.585, 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 decorrentes dos títulos de letras hipotecários, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário

18. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DO FUNDO

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas alterações no Regulamento do SPGM II Fundo de Investimento Imobiliário, conforme deliberações da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 15 de agosto de 2025.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Dentre as principais alterações aprovadas, destaca-se a modificação da remuneração mínima mensal devida à Administradora, a título de taxa de administração, que passou de R\$ 18 para R\$ 28 , aplicável exclusivamente durante os períodos em que o Fundo estiver realizando obras de construção de novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos diretamente pelo Fundo. Findo o período de obras, a remuneração mínima mensal retorna ao patamar ordinário de R\$ 18 . A referida alteração tem por objetivo adequar a remuneração ao maior volume de trabalho técnico e operacional demandado durante a fase de desenvolvimento dos empreendimentos

Adicionalmente, foi aprovada a alteração da redação do item 8.4 do Regulamento, com o objetivo de corrigir erro material relacionado ao mecanismo de novas emissões de cotas, esclarecendo as regras aplicáveis ao Capital Autorizado, o qual passou a prever a possibilidade de realização de novas emissões de cotas até o montante total de R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais), observados os limites regulamentares e o direito de preferência dos cotistas.

Em decorrência das deliberações acima, a Administradora foi autorizada a adotar todas as medidas necessárias à consolidação da nova versão do Regulamento do Fundo, incluindo seu registro e divulgação junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, nos termos da regulamentação aplicável

Além disso, em 10 de setembro de 2025, a Administradora aprovou, por meio de Ato do Administrador, a 2ª Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo, bem como a consolidação do Regulamento para refletir as condições da referida emissão, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Diretora e contadora do Fundo

Ariana Renata Pavan
Diretora

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

* * *