

SPGM II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 57.077.139/0001-50

**(Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
34.471.719/0001-22)**

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

**Período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) 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 nº 13.673.855/0001-25)

Demonstrações Financeiras

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

Conteúdo

Relatório do auditor independentes sobre as demonstrações financeiras	3 – 7
Demonstrações do balanço patrimonial	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	12 – 19

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e quotistas 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 o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, 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 2024 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, 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 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 período 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 nº5, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimento em propriedades para renda, as quais foram avaliadas a valor justo com base em custo de aquisição, no montante de R\$ 25.228 mil, o equivalente a 203,44% de seu Patrimônio Líquido. Devido a relevância do investimento para o Fundo, em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização do investimento 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) análise do contrato de compra e venda e escritura dos imóveis; (iii) liquidação financeira das movimentações ocorridas no período; e (iv) teste de aderência entre as informações contábeis registradas e informações divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no período, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

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 Investimento Imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras 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.
- 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 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 financeiras 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, 26 de março de 2025.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S
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 2024

(Em milhares de Reais)

31 de dezembro 2024				31 de dezembro 2024			
Ativo	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL	Passivo	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL
Circulante		2.030	16,37	Circulante		11.722	94,52
Caixa e equivalentes de caixa		2.030	16,37	Aquisição de imóveis a pagar	4.1	9.600	77,41
Bancos	3.1	6	0,05	Taxa de administração	9	18	0,15
				Outros valores a pagar	4.1	2.104	16,97
Aplicações financeiras de liquidez		2.024	16,32	Não Circulante		3.135	25,28
Notas do Tesouro Nacional	3.1	2.024	16,32	Aquisição de imóveis a pagar	4.1	3.135	25,28
Não Circulante		25.228	203,44	Patrimônio Líquido		12.401	100,00
Propriedade para investimentos		25.228	203,44	Cotas integralizadas	7.1	12.505	100,84
Bens Imóveis	4	25.228	203,44	Resultado do período		(104) -	0,84
Total do Ativo		27.258	219,80	Total do passivo e patrimônio líquido		27.258	219,80

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

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**Período do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024****(Em milhares de Reais)**

	31 de dezembro 2024
	Valor R\$ mil
Resultado com imóvel	-
Ajuste a valor justo	-
Resultado de Aplicações Interfinanceiras	30
Operações compromissadas	30
Despesas administrativas	(134)
Taxa de administração	(57)
ANBIMA/B3	(19)
Despesas com seguro	(15)
Despesas com serviços jurídicos	(8)
Demais despesas	(35)
Resultado do período	(104)

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

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**Período do período de 25 de setembro 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 período	-	-	-
Cotas Integralizadas - moeda corrente	12.505	-	12.505
Resultado do período	-	(104)	(104)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	12.505	(104)	12.401

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

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 - Método Direto****Período do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
	Valor R\$ mil
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração	(39)
Pagamento ANBIMA/B3/SELC	(19)
Pagamento de seguro	(15)
Pagamento serviços jurídicos	(8)
Outros valores pagos	(35)
Caixa líquido das atividades operacionais	(116)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de imóvel	(3.655)
Custo com a obra	(6.734)
Compra - Operações compromissadas	(98.750)
Revenda - Operações compromissadas	98.780
Caixa líquido das atividades de investimento	(10.359)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	12.505
Caixa líquido das atividades de financiamento	12.505
Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	2.030
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.030
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.030

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

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 25 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 to 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 Investimento Imobiliário, 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.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 26 de março de 2025, 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 516/11.

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.

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.

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.

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	2024
Conta Corrente – IF	6
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	2.024
Total	2.030

4 INVESTIMENTOS E PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

4.1 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

4.1.1 IMÓVEL PARA RENDA – ALUGUEL

No período de 25 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo adquiriu os seguintes imóveis:

VESPASIANO

Em 30 de agosto de 2024 por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outros Pactos, do qual, de um lado como Vendedores, temos, Davine Hair Representação Comercial LTDA (Davine), com sede no Município de Vespasiano, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob nº 10.873.011/0001-30, representada por Sécio de Paula e Rosângela das Graças Gomes de Almeida (Rosângela), que são os únicos e exclusivos proprietários do imóvel localizado no Município de Vespasiano, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 36.478, do Oficial de Registro de Imóveis de Vespasiano. E do outro lado como comprador, o SPGM II Fundo de Investimento Imobiliário (SPGM II FII), representado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo – SP.

Por meio do instrumento, os Vendedores, Davine e Rosângela, se comprometem

a vender ao comprador, SPGM II FII, o referido imóvel mencionado acima, pelo preço fixo e irrevogável de R\$ 12.907, a serem pagos da seguinte forma:

- a. 50% do imóvel pertencentes a Rosângela, será pago em moeda corrente nacional o valor de R\$ 12.000 em 10 parcelas de R\$ 1.200 cada, sendo a primeira paga no prazo de até 60 dias da assinatura do instrumento e as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação. As parcelas com vencimento após a escritura serão representadas pela emissão por parte do SPGM II FII, 9 (nove) notas promissórias, emitidas em caráter pro solvendo, as quais ficarão fazendo parte integrante da escritura.
- b. 3,78% do imóvel pertencentes a Davine, será pago o valor de R\$ 907, por meio de uma única parcela, no prazo de 60 dias contados da assinatura do instrumento.

BETIM

Em 16 de outubro de 2024 por meio de Instrumento Particular de Contrato/Promessa de Venda e Compra, do qual, de um lado como Vendedores/Promitente Vendedora, temos, Betim I Incorporação SPE S/A, neste ato representada conforme Estatuto Social, com escritório em Belo Horizonte/MG e inscrita no CNPJ sob o nº 13.668.434/0001-06 e do outro lado como Comprador/Promissário Comprador, o SPGM II Fundo de Investimento Imobiliário (SPGM II FII), , neste ato representado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, têm entre si justo e acordado o presente contrato/promessa de venda e compra do lote(s) de terreno nº 05 e 06 da quadra 11, registrado(s) na(s) matrícula(s) nº(s) 170.106 e 170.107 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim/MG, pertencente(s) ao Loteamento denominado Parque Industrial Betim aprovado pela Prefeitura de Betim/MG pela certidão de Loteamento datada de 20 de dezembro de 2016, com licença prévia de instalação processo nº 057/2014, conforme ofício nº 381/2016 da Agência RMBH.DG, registrado na matrícula 152184 do C.R.I de Betim, Loteamento este localizado na Fazenda das Aroeiras, Ribeiro, Morro do Cipó, tendo o(s) referido(s) lote(s) objeto deste Contrato, área total aproximada de 5.131,77m² (cinco mil, cento e trinta e um vírgula setenta e sete metros quadrados) e 5.211,58m² (cinco mil, duzentos e onze vírgula cinquenta e oito metros quadrados) respectivamente e as seguintes descrições, limites e confrontações conforme abaixo:

LOTE	DIMENSÕES				ÁREA (m²)	
	FRENTE	FUNDOS	L.DIR	L.ESQ		
5	73,47	29,38	79,60	68,45	5.131,77	0,18%
		38,34				
6	116,66	66,10	68,45	82,53	5.211,58	1,90%

O preço acordado foi de R\$ 3.483 (três milhões, quatrocentos e oitenta e três mil, sessenta e cinco reais e trinta e dois centavos), com a seguinte forma de pagamento:

- Sinal no valor de R\$ 348 (trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e dois centavos), e saldo remanescente em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais;
- Sendo o valor de cada parcela R\$ 131 (cento e trinta mil, seiscentos e quinze reais e noventa e cinco centavos);
- O valor do sinal e o valor de cada parcela acima será acrescido de correção monetária, com periodicidade mensal, pelo índice IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou outro índice que venha a substituí-lo, incidente desde o dia 5º dia do mês da assinatura deste Contrato (data base) e até o efetivo pagamento de cada parcela do preço;
- Sinal com vencimento em 30 de novembro de 2024 e as demais parcelas na mesma data dos meses subsequentes. As datas de vencimento das parcelas são fixas, não havendo vinculação com o andamento das obras de infraestrutura do empreendimento.

Ao final do período os imóveis estavam assim representados em seu Balanço Patrimonial:

	Imóvel	Valores a liquidar
Vespasiano		
Imóvel	3.483	9.600
Benfeitoria	100	-
Subtotal	3.583	9.600
Betim		
Imóvel	12.907	3.135
Benfeitoria	8.738	2.104
Subtotal	21.645	5.239
Total	25.228	14.839

4.2 RENDAS DE ALUGUEL

VESPASIANO

As partes abaixo celebram entre si o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para fins não residenciais sob a modalidade “Built to Suit” e Outras Avenças na data de 18 de dezembro de 2023, juntamente com os demais aditamentos, dos quais se comprometem a cumprir todas as cláusulas mencionadas no referido contrato:

- O SPGM II Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 57.077.139/0001-50 (“Fundo”), no ato representado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade de São Paulo - SP, na qualidade de **Locadora**;
- O ATR Empreendimentos Imobiliários 06 LTDA., com sede na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 46.987.249/0001-33, na qualidade de **Incorporadora**;
- A Construtora Atrium LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.485.043/0001-77, com sede estabelecida na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na qualidade de **Fiadora Atrium**;
- A Valmet Fabrics Tecidos Técnicos LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 02.884.362/0001-18, sediada, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de **Locatária**;
- A Valmet Celulose, Papel E Energia LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 43.443.043/0001-54, sediada, Cidade de Araucária, Estado do Paraná, no ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de **Fiadora Valmet**;

No contrato, Incorporadora, Locatária e Fiadora Valmet ajustaram a locação, em modalidade built to suit, do terreno e prédio a ser construído, situados na Cidade de Vespasiano, Estado de Minas Gerais, na Rodovia MG 010, sem número, Angicos, objeto da matrícula nº 36.478 do Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano, MG, no qual será instituído condomínio edilício tendo a Incorporadora assumido a responsabilidade pela instituição do condomínio e pela construção da edificação da unidade autônoma na qual será construído o Empreendimento.

O Empreendimento ainda se encontra em fase de obra, e o SPGM II é responsável pelas obras de terraplanagem e construções no Imóvel, bem como a obtenção das licenças necessárias para implementação do Empreendimento e tem o prazo

máximo de entrega para a locatária de 9 meses após a apresentação a locatária do instrumento particular de aquisição do Imóvel, Instrumento esse celebrado em 30 de agosto de 2024; aprovação da Prefeitura de Vespasiano/MG, do projeto arquitetônico idealizado.

No Instrumento aditado em 10 de setembro de 2024 e com a anuência da Locatária e da Fiadora Valmet, a Incorporadora cede e transfere à Locadora, a partir desta data (inclusive), todos os direitos e obrigações relativos ao Contrato. A Incorporadora permanece no contrato como:

- a. corresponsável solidária por todas as obrigações da Locadora;
- b. responsável pela instituição do condomínio e incorporação que será registrada no Imóvel;
- c. responsável pela edificação a ser construída no Imóvel na qual haverá o desenvolvimento do Empreendimento

As Partes concordam que Incorporadora e Locadora devem ter uma fiadora capaz de garantir todas as suas obrigações, sendo ela a Fiadora Atrium.

Na data de término do prazo de entrega do empreendimento, superadas todas as pendências relevantes constantes no ermo de Vistoria Prévia, as partes farão vistoria final no Empreendimento para verificação da adequação do Empreendimento aos anexos técnicos e demais especificações acordadas. Se não houver pendências relevantes, as partes assinarão o documento por meio do qual a Locatária aceitará o Empreendimento (“Termo de Aceitação do Empreendimento”). Uma vez assinado o Termo de Aceitação do Empreendimento tem início o Prazo de Vigência (“Data de Início da Locação”).

O valor do aluguel mensal do empreendimento será de R\$ \$373, correspondente a R\$ 30 por metro quadrado, e será atualizado pela variação positiva do IPCA/IBGE. O valor deverá ser pago ao locatário até o dia 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

O prazo de vigência da locação é de 120 meses.

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.

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 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.

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 EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

7.1 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.

No período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, das cotas emitidas, foram integralizadas 1.036.675,60 cotas ao custo total de R\$ 11.083 (Onze milhões, oitenta e três mil reais).

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.

No período de 25 de setembro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, das cotas emitidas, foram integralizadas 213.779,50 cotas ao custo total de R\$ 1.422 (Um milhão, quatrocentos e vinte e dois mil reais).

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.

7.2 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.

8 RENTABILIDADE

8.1 RENTABILIDADE DO PERÍODO

<u>Subclasse Sênior</u>	Rentabilidade
-------------------------	----------------------

Data	PL Médio	Cota Unitária	Mensal	Acumulada
30 de setembro de 2024	814	10	-	-
31 de outubro de 2024	2.542	10	-	-
30 de novembro de 2024	4.397	10	-	-
31 de dezembro de 2024	8.947	10	-	-

Subclasse Júnior	Rentabilidade			
Data	PL Médio	Cota Unitária	Mensal	Acumulada
30 de setembro de 2024	814	9,84	-	-
31 de outubro de 2024	2.542	- 0,96	(110)	(110)
30 de novembro de 2024	4.397	9,23	(1.058)	(6)
31 de dezembro de 2024	8.947	9,28	0,49	(6)

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

Patrimônio líquido

O patrimônio da Classe Unica, em 31 de dezembro de 2024 é composto por 1.250.455,10 cotas, sendo 142.175,80 cotas ao valor unitário de R\$ 9,27 da Subclasse Júnior e 1.108.279,30 cotas ao valor unitário R\$ 10 da Subclasse Sênior, totalmente integralizados, resultando em um Patrimônio Líquido de R\$ 12.401.

Resultado apurado em 31 de dezembro de 2024

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).

8.2 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 período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o 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	98.749

Resgate	98.788
Rendimento	39
IRRF	(9)
Rendimento Líquido	30
Despesas	(81)
Taxa Administração	(39)
Taxa CVM/ANBIMA/SELIC/CETIP	(27)
Prestadores de Serviço	(15)
Receitas Passíveis de Distribuição	30
(-) Despesas	(81)
Resultado	(51)
Saldo Passível de Distribuição	-

9 PARTES RELACIONADAS

9.1 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.

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

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.

Ao final do período o Fundo possuía R\$ 18 em seu balanço de exigibilidade e uma despesa de R\$ 57 em seu resultado.

9.2 ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

	31/12/2024	
	% S/ PL médio	
Despesas	134	2,69
Taxa de Administração	57	1,15

ANBIMA/B3	19	0,38
Despesas com seguro	15	0,30
Despesas com serviços jurídicos	8	0,16
Demais despesas	35	0,70

Patrimônio Líquido Médio 4.972

10 DEMANDAS JUDICIAIS DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 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.

11 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 decorrentes dos títulos de letras hipotecários,

certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

12 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DO FUNDO

Em 25 de setembro de 2024, por meio de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, resolve:

- i) alterar as condições da 1ª (primeira) emissão de cotas das Subclasses Seniores, Subordinadas Mezanino e Subordinada Júnior da Classe Única do Fundo, com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) cada, totalizando R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (“Cotas da 1ª Emissão”), sendo: (a) 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) destinadas para as Cotas Seniores; e (b) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para as Cotas Subordinadas Júnior, a serem objeto de colocação pública, no termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
- ii) Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo para refletir as alterações do instrumento.

13 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

* * *