

**ATO DO ADMINISTRADOR DO SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF nº 57.077.139/0001-50

Pelo presente instrumento particular, a **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira estabelecida na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob nº 13.673.855/0001-25, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), através do Ato Declaratório nº 14.623, de 06 de novembro de 2015, a exercer atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (“Administradora”), nos termos do item 8.4 do Anexo Descritivo do Regulamento do **SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.077.139/0001-50 (“Fundo”), **RESOLVE:**

1. Aprovar a 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo, correspondente a : (i) 990.000 (novecentas e noventa mil) Cotas, ao preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) cada, totalizando o montante de R\$ 9.900.000,00 (nove milhões e novecentos mil reais), e demais características expressas no respectivo Suplemento; e (ii) 110.000 (cento e dez mil) Cotas, ao preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) cada, totalizando o montante de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), e demais características expressas nos respectivos Apêndice, na forma dos documentos constantes do **Anexo I** e **Anexo II**, respectivamente, a serem colocadas de forma pública, com requerimento de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, (“Oferta” e “Resolução CVM 160”); e
2. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo para refletir a consolidação do Suplemento da Oferta, na forma do **Anexo III** ao presente instrumento.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do Ato do Administrador do SPGM II Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada, celebrado em 10 de setembro de 2025).

São Paulo, 10 de setembro de 2025.

	Assinado digitalmente via ZapSign por	Assinado digitalmente via ZapSign por
	Bruno Gomes Dias da Motta	Rodolfo Novello Guimarães Cendon
<u>Bruno Gomes Dias Da Motta</u>	Data 10/09/2025 09:15:42.206 (UTC-0300)	Data 10/09/2025 09:15:27.633 (UTC-0300)

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

Administradora

Testemunhas:

	Assinado digitalmente via ZapSign por	Assinado digitalmente via ZapSign por
	Eduardo Canto	Bruno Roberto Freitas da Silva
<u>Eduardo Canto</u>	Data 10/09/2025 09:17:09.574 (UTC-0300)	Data 10/09/2025 09:20:37.156 (UTC-0300)
Nome: Eduardo Delarue Tavares do	Nome: Bruno Roberto Freitas da Silva	
Canto	CPF: 370.859.398-77	
CPF: 124.298.857-27		

ANEXO I
APÊNDICE A – COTAS DA 2ª EMISSÃO DA SUBCLASSE SÊNIOR DA
CLASSE ÚNICA DO SPGM II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

O presente documento constitui o Apêndice A referente à 2ª Emissão das Cotas da Subclasse Sênior da **CLASSE ÚNICA DO SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“2ª Emissão de Cotas Seniores”) de emissão da classe única do SPGM II Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob nº 57.077.139/0001-50 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), sendo parte integrante do regulamento do Fundo e de seus Anexos (“Regulamento”). O Fundo é administrado pela **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Itaim Bibi, CEP: 04543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 14.623 de 06 de novembro de 2015 (“Administradora”).

As Cotas Seniores são regidas pelo disposto no Regulamento e nas seguintes características específicas:

- 1) **Subclasse:** Sênior.
- 2) **Quantidade de Cotas Seniores:** Conforme disposto e aprovado no instrumento de aprovação da emissão de Cotas.
- 3) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 10,00 (dez reais), na data de emissão das Cotas Seniores.
- 4) **Valor Total de Emissão de Cotas Seniores:** até R\$ 9.900.000,00 (nove milhões e novecentos mil reais), na data de emissão das Cotas Seniores.
- 5) **Taxa de Administração e Taxa de Consultoria Imobiliária:** Conforme previsto na Cláusula 9 do Anexo Descritivo da Classe Única.
- 6) **Público-Alvo:** As Cotas da 2ª Emissão de Cotas Seniores serão destinadas exclusivamente para Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 30 de maio de 2021.
- 7) **Fator de Proporção:** O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas de acordo com a proporção do número de cotas do Fundo que possuem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1: 0,53901517028 sobre as Cotas que estão depositadas na B3 de titularidade pelos Cotistas na Data-Base.
- 8) **Direito de Preferência:** O exercício do Direito de Preferência será realizado exclusivamente através do Escriturador, observado o Fator de Proporção mencionado no item 7 acima, nas datas indicadas no cronograma estimativo da Oferta constante do Anúncio de Início.
- 9) **Prazo da Subclasse:** As Cotas Seniores terão prazo indeterminado e serão resgatadas no momento da liquidação do Fundo.

10) Rendimento Preferencial: As Cotas Seniores terão direito a um rendimento preferencial a ser apurado da seguinte forma (“Rendimento Preferencial Bruto”):

- 7.1.** Após 2 (dois) meses contados do início do prazo locatício do contrato de locação do 1º Empreendimento a ser desenvolvido pelo **FUNDO** (“Primeiro Contrato de Locação”) (cujo início do prazo locatício está previsto para junho de 2025), os titulares das Cotas Seniores terão direito a um Rendimento Preferencial Bruto equivalente a 0,775% a.m. (zero vírgula sete sete cinco por cento ao mês), aplicado sobre 70% (setenta por cento) do capital integralizado, que equivale a **0,5425%** (zero vírgula cinco quatro dois cinco por cento) aplicado sobre o 100% (cem por cento) do capital integralizado pelas Cotas Seniores, devendo o valor de principal investido ser anualmente corrigido pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), apurado desde a data de início do prazo locatício do Primeiro Contrato de Locação.
- 7.2.** Após 2 (dois) meses contados do início do prazo locatício do contrato de locação do segundo Empreendimento a ser desenvolvido pelo **FUNDO** (“2º Empreendimento” e “Segundo Contrato de Locação”) (cujo início do prazo locatício está previsto para julho de 2025), o Rendimento Preferencial Bruto ao qual os titulares das Cotas Seniores terão direito passará a ser o equivalente a **0,7916% a.m.** (zero vírgula sete nove um seis por cento ao mês), aplicado sobre aplicado sobre 100% do capital integralizado pelas Cotas Seniores, devendo o valor de principal investido ser anualmente corrigido monetariamente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), apurado desde a data de início do prazo locatício do Segundo Contrato de Locação.
- 7.3.** No caso de realização de expansão da área construída do 1º Empreendimento a ser desenvolvido pelo Fundo, e uma vez concluída a referida expansão e a locatária do 1º Empreendimento iniciar o pagamento do aluguel mensal já acrescido do valor referente à expansão, o Rendimento Preferencial Bruto ao qual os titulares das Cotas Seniores terão direito passará a ser de **0,8666% a.m.** (zero vírgula oito seis seis seis por cento ao mês), aplicado sobre aplicado sobre 100% (cem por cento) do capital integralizado pelas Cotas Seniores, devendo o valor de principal investido ser corrigido monetariamente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), apurado desde a data de início do prazo locatício do Segundo Contrato de Locação.
- 7.4.** No caso de realização de uma segunda expansão da área construída do 1º Empreendimento a ser desenvolvido pelo Fundo, e uma vez concluída a referida expansão e a locatária do 1º Empreendimento iniciar o pagamento do aluguel mensal já acrescido do valor referente à expansão, o Rendimento Preferencial Bruto ao qual os titulares das Cotas Seniores terão direito passará a ser de

0,8916% a.m. (zero vírgula oito nove um seis por cento ao mês), aplicado sobre aplicado sobre 100% (cem por cento) do capital integralizado pelas Cotas Seniores, devendo o valor de principal investido ser anualmente corrigido monetariamente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), apurado desde a data de início do prazo locatício do Segundo Contrato de Locação.

7.5. O rendimento efetivo a ser recebido pelos titulares das Cotas Seniores (“Rendimento Efetivo da Cota Sênior”) será equivalente à subtração do Rendimento Preferencial Bruto pela parcela da Remuneração dos Prestadores de Serviços do **FUNDO** e dos encargos do **FUNDO**, conforme definido nos itens 9.1 a 9.4 do Regulamento (“Remuneração Prestadores de Serviços e Encargos do Fundo”, alocado às Cotas Sêniores, seguindo o mecanismo definido no item 7.5.1 abaixo:

7.5.1. A parcela da Remuneração Prestadores de Serviços e Encargos do Fundo a ser subtraída do Rendimento Preferencial Bruto atrelado às Cotas Seniores será equivalente à multiplicação de (i) a divisão do Rendimento Preferencial Bruto atribuído às Cotas Seniores, pelo Resultado Bruto do **FUNDO antes** de subtrair do referido resultado a Remuneração Prestadores de Serviços e Encargos do Fundo; por (ii) a Remuneração Prestadores de Serviços e Encargos do Fundo, conforme fórmula explicativa abaixo:

$$\text{Parcela dos Encargos do Fundo alocada a subclasse Senior} = \frac{\text{Rendimento Preferencial Bruto}}{\text{Resultado Bruto do FUNDO antes de descontar encargos do Fundo}} \times \text{Encargos do Fundo}$$

$$\text{Parcela dos Encargos do Fundo alocada a subclasse Senior} = \frac{\text{Rendimento Preferencial Bruto}}{\text{Resultado Bruto do FUNDO antes de descontar encargos do Fundo}} \times \text{Encargos do Fundo}$$

Onde:

Parcela dos Encargos do Fundo Alocada a Subclasse Sênior: Significa a parcela da Remuneração Prestadores de Serviços e Encargos do Fundo alocada às Cotas Seniores

Rendimento Preferencial Bruto: Significa o termo definido no item 7 deste Apêndice A

Resultado Bruto do Fundo: Significa o somatório de todos os valores recebidos pela Classe Única do Fundo à título de pagamento de aluguel dos Empreendimentos, em determinado período de apuração.

Encargos do Fundo: Significa a Remuneração Prestadores de Serviços e Encargos do Fundo, conforme termo definido no item 7.5 deste Apêndice A.

7.6. A Parcela dos Encargos do Fundo Alocada a Subclasse Sênior passará a produzir efeitos somente a partir do pagamento do valor correspondente ao 3º (terceiro) mês do aluguel do Primeiro Contrato de Locação, sendo certo que até a referida data, todos os encargos do Fundo/Classe Única serão suportados pelas Cotas Subordinadas Júnior.

7.7. O Rendimento Efetivo das Cotas Sêniores será apurado semestralmente, sendo

que eventual antecipação dos rendimentos das Cotas Subordinadas Júnior do referido mês só serão realizadas caso o Rendimento Efetivo das Cotas Sêniores do mês em referência tenha sido atingido e antecipado aos Cotistas, nos moldes estabelecidos no Regulamento, Anexo Descritivo da Classe e Apêndice, conforme aplicável, observado o disposto no item 7.6.1 abaixo.

7.7.1. O Rendimento Efetivo das Cotas Seniores só será calculado e apurado em cada mês calendário, desde que: **(i)** observadas as premissas estabelecidas nos itens 7.1 a 7.5 acima, conforme aplicáveis; e **(ii)** algum dos locatários realize o pagamento do aluguel mensal. Nesse sentido, caso a Classe Única não faça jus ao recebimento do aluguel mensal devido pelo respectivo locatário (excetuada a hipótese de eventual falha operacional no seu pagamento), não haverá a incidência do Rendimento Efetivo das Cotas Seniores, e portanto, não será devido o pagamento a título de antecipação dos rendimentos no mês em referência

7.8. Os Rendimentos Preferenciais Brutos definidos nos itens 7.1 a 7.5 acima não serão obedecidos a partir do terceiro Empreendimento que vier a ser investido pelo **FUNDO**, uma vez que eles serão impactados pelo Rendimento Preferencial Bruto marginal que os novos Empreendimentos vierem a ter para a Subclasse Sênior, conforme disposto no item 7.6.1 abaixo:

7.8.1. Caso os Cotistas detentores da Subclasse Sênior aprovem o investimento em um novo Ativo-Alvo, o retorno a ser auferido pelos Cotistas da Subclasse Sênior se dará pela seguinte fórmula:

$$\text{Novo Rendimento Preferencial Bruto} = \frac{(\text{Rendimento Preferencial Bruto Vigente} \times \text{Investimento Corrigido da Cota Sênior} + \text{Rendimento Preferencial Bruto Investimento Adicional} \times \text{Investimento Adicional})}{\text{Investimento Corrigido da Cota Sênior} + \text{Investimento Adicional}}$$

Onde:

Novo Rendimento Preferencial Bruto = Novo Rendimento Preferencial Bruto (em termos percentuais) a ser recebido pelas Cotas Seniores, apurado após o início do recebimento do aluguel referente ao investimento no Novo Ativo-Alvo

Rendimento Preferencial Bruto Vigente = Rendimento Preferencial Bruto vigente (em termos percentuais) no momento da aprovação do investimento pelos Cotistas da Subclasse Sênior

Investimento Corrigido da Cota Sênior = Montante do Investimento total realizado pela Cota Sênior, corrigido desde o início do prazo locatício do segundo contrato de locação

Rendimento Preferencial Bruto Investimento Marginal = Rendimento Preferencial Bruto (em termos percentuais) a ser auferido pelas Cotas Seniores sobre o investimento no novo Ativo Alvo

Investimento Adicional = Montante a ser investido no novo Ativo-Alvo

7.8.2. Ilustrativamente, caso no momento da aprovação de investimento em novo ativo alvo que tenha Rendimento Preferencial Bruto Marginal de 0,8% a.m., com Investimento Adicional de R\$ 20 milhões, o Rendimento Preferencial Bruto Vigente esteja em 0,8666% a.m. e o Investimento Corrigido da Cota Sênior seja de R\$ 55 milhões, o Novo Rendimento Preferencial Bruto será igual a 0,8488%, conforme pode ser verificado pela aplicação da fórmula acima.

$$0,8488\% = \frac{(55.000.000 \times 0,8666\% + 20.000.000 \times 0,8\%)}{55.000.000 + 20.000.000}$$

7.7.3. Enquanto o investimento no novo Ativo-Alvo estiver em fase de construção, o Rendimento Preferencial Bruto será reduzido devido ao fato que serão emitidas novas Cotas Seniores para suportar o investimento no novo Ativo-Alvo sem que ocorra aumento de volume de rendimento a ser auferido pelo **FUNDO**, fazendo com que o mesmo montante de rendimento seja distribuído para uma quantidade maior de cotas.

7.8. O Rendimento Preferencial Bruto previsto nos itens 7.1 a 7.7 acima não constitui promessa de rendimentos e corresponde meramente a uma previsão de distribuição e a preferência entre as diferentes Subclasses de Cotas, de modo que as distribuições de rendimento de qualquer uma das Cotas somente serão realizadas se os resultados da carteira do **FUNDO** assim permitirem, nos termos dispostos neste Regulamento.

11) Amortização ou Liquidação Preferencial: As Cotas Seniores terão prioridade em relação às Cotas Subordinadas Júnior para fins de amortização e/ou liquidação antecipada da Classe, da seguinte forma: em caso de alienação de qualquer um dos imóveis a serem detidos pelo **FUNDO**, os recursos auferidos com a referida venda serão utilizados primeiramente para amortizar ou liquidar integralmente as Cotas da Subclasse Sênior.

12) Conversão em Subclasse Única: Uma vez ocorrido o início do prazo locatício do Segundo Contrato de Locação (definido no item 7.2 do Apêndice A) os detentores da Subclasse Subordinada Júnior poderão deliberar pela a conversão das 2 (duas) Subclasses (Sênior e Subordinada Júnior) em uma Subclasse única, sendo que a participação da Subclasse Sênior será equivalente à média do rendimento auferido pela Subclasse Sênior em relação à média do rendimento total auferido pelas 2 (duas) Subclasses, sendo que as referidas médias do rendimento serão apuradas nos 6 (seis) meses anteriores à data de unificação das Subclasses. De acordo com a seguinte formula detalhada abaixo:

$$\text{Participação Subclasse Senior} = \frac{\text{Montante Total Agregado de Rendimentos da Subclasse Senior nos últimos 6 meses}}{\text{Montante Total Agregado de Rendimentos de Todas as Subclasses da Classe Única nos últimos 6 meses}}$$

Onde:

Participação da Subclasse Sênior = Quantidade total de Cotas da Subclasse Única a ser entregue para os Cotistas da Subclasse sênior no momento da Unificação das subclasses de Cotas divididas pela quantidade total de Cotas da Subclasse Única a ser entregue para todos os Cotistas da Classe Única, incluindo a Subclasse Sênior e a Subclasse Júnior, no momento da Unificação das subclasses de Cotas.

Montante Total Agregado de Rendimentos da Subclasse Sênior = Montante agregado do Rendimento Efetivo distribuído para todas as Cotas Seniores para os últimos 6 meses

Montante total agregado de rendimentos para todas as Subclasses da Classe Única no Semestre

= Montante agregado do Rendimento Efetivo distribuído pelo Fundo, incluindo as Cotas Seniores e as Cotas Júniores para os últimos 6 meses

- 9.1.1.** Ilustrativamente, caso no momento da aprovação da Unificação das subclasses, o montante total agregado de rendimentos da Subclasse Sênior nos 6 meses anteriores seja de R\$ 5.200.000,00 e o Montante total agregado de rendimentos para todas as Subclasses da Classe Única no nos 6 meses anteriores seja de R\$ 6.500.000,00, o total de Cotas a ser entregues para os cotistas da Subclasse Sênior será equivalente a 80% do total de Cotas a serem emitidas no momento da unificação das subclasses da Cota Única do Fundo conforme pode ser verificado pela aplicação da fórmula acima.

$$80\% = \frac{5.200.000,00}{6.500.000,00}$$

- 13)** Direito de Preferência
- 14) Responsabilidade dos Cotistas:** A responsabilidade dos cotistas das Cotas Seniores é limitada ao valor por eles subscrito.
- 15) Emissão e Distribuição das Cotas Seniores:** As Cotas Seniores serão objeto de oferta pública sob o rito automático, nos termos da Resolução CVM 160.
- 16) Subscrição e Integralização das Cotas Seniores:** As Cotas Seniores serão subscritas pelo Valor Nominal Unitário, e deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo valor da Cota Sênior calculado e atualizado na data de cada integralização.

Os termos utilizados neste Apêndice iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

Este Apêndice A é parte integrante do Regulamento do **SPGM II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**APÊNDICE B – COTAS DA 2ª EMISSÃO DA SUBCLASSE SUBORDINADA JÚNIOR DA CLASSE
ÚNICA DO SPGM II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

O presente documento constitui o Apêndice B referente à 2ª Emissão de Cotas da Subclasse Subordinada Júnior da **CLASSE ÚNICA DO SPGM II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“2ª Emissão de Cotas Subordinadas Júnior”) de emissão da classe única do SPGM II Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob nº 57.077.139/0001-50 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), sendo parte integrante do regulamento do Fundo e de seus Anexos (“Regulamento”). O Fundo é administrado pela **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Itaim Bibi, CEP: 04543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 14.623 de 06 de novembro de 2015 (“Administradora”).

As Cotas Subordinadas Júnior são regidas pelo disposto no Regulamento e nas seguintes características específicas:

- 1) **Subclasse:** Subordinada Júnior.
- 2) **Séries:** As Cotas Subordinadas Júnior serão emitidas em série única.
- 3) **Quantidade de Cotas Subordinadas Júnior:** Conforme disposto e aprovado no instrumento de aprovação da emissão de Cotas.
- 4) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 10,00 (dez reais), na data de emissão das Cotas Subordinadas Júnior.
- 5) **Valor Total de Emissão de Cotas Subordinadas Júnior:** até R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), na data de emissão das Cotas Subordinadas Júnior.
- 6) **Público-Alvo:** As Cotas da 2ª Emissão de Cotas Subordinadas Júnior serão destinadas exclusivamente para Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 30 de maio de 2021.
- 7) **Fator de Proporção:** O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas de acordo com a proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1: 0,41136873598 sobre as Cotas que estão depositadas na B3 de titularidade pelos Cotistas na Data-Base.
- 8) **Direito de Preferência:** O exercício do Direito de Preferência será realizado exclusivamente através do Escriturador, observado o Fator de Proporção mencionado no item 7 acima, nas datas indicadas no cronograma estimativo da Oferta constante do Anúncio de Início.
- 9) **Taxa de Administração e Taxa de Consultoria Imobiliária:** Conforme previsto na Cláusula 9 do Anexo Descritivo da Classe Única.
- 10) **Prazo da Subclasse:** As Cotas Subordinadas Júnior terão prazo indeterminado e serão resgatadas no momento da liquidação do Fundo.

11) Rendimento Total Esperado: as Cotas Subordinadas Júnior não terão um rendimento esperado, sendo que farão jus ao resultado da Classe que exceder os pagamentos devidos aos titulares de Cotas Seniores.

12) Encargos do Fundo: Os encargos do Fundo/Classe Única serão suportados exclusivamente pelas Cotas Subordinadas Júnior até o pagamento do valor correspondente ao 3º (terceiro) mês do aluguel do Primeiro Contrato de Locação, sendo certo que a partir da referida data, todos os encargos do Fundo/Classe Única serão suportados proporcionalmente entre as Subclasses, nos termos definidos no Apêndice A.

13) Amortizações: As Cotas Subordinadas Júnior serão amortizadas somente após o pagamento integral das amortizações e do resgate integral das Cotas Seniores, observados, ainda, eventuais encargos e despesas e a ordem de alocação de recursos previstas no Regulamento.

14) Subordinação em relação às Cotas Seniores: Em todo e qualquer momento, o rendimento e/ou a amortização da Subclasse Júnior somente será distribuído e/ou pago, conforme o caso, caso o Rendimento Efetivo das Cotas Seniores tenha sido pago integralmente.

15) Conversão em Subclasse Única: A qualquer momento após ter ocorrido o início do prazo locatício do Segundo Contrato de Locação, os detentores da Subclasse Subordinada Júnior poderão deliberar pela conversão das 2 (duas) Subclasses (Sênior e Subordinada Júnior) em uma Subclasse única, sendo que a participação da Subclasse Subordinada Júnior, se houver, será equivalente à média do rendimento auferido pela Subclasse Subordinada Júnior em relação à média do rendimento total auferido pelas 2 (duas) Subclasses, sendo que as referidas médias do rendimento serão apuradas nos 6 (seis) meses anteriores à data de unificação das Subclasses, de acordo com a seguinte fórmula detalhada abaixo:

$$\text{Participação Subclasse Júnior} = \frac{\text{Montante Total Agregado de Rendimentos da Subclasse Júnior nos últimos 6 meses}}{\text{Montante Total Agregado de Rendimentos de Todas as Subclasses da Classe Única nos últimos 6 meses}}$$

Onde:

Participação Subclasse Júnior = Quantidade total de Cotas da Subclasse Única a ser entregue para os Cotistas da Subclasse Júnior no momento da Unificação das subclasses de Cotas divididas pela quantidade total de Cotas da Subclasse Única a ser entregue para todos os Cotistas da Classe Única, incluindo a Subclasse Sênior e a Subclasse Júnior, no momento da Unificação das subclasses de Cotas.

Montante total agregado de rendimentos da Subclasse Júnior = Montante agregado do rendimento distribuído para todas as Cotas Júniores para os últimos 6 meses

Montante total agregado de rendimentos para todas as Subclasses da Classe Única no Semestre

= Montante agregado do rendimento distribuído pelo Fundo, incluindo as Cotas Seniores e as Cotas Júniores para os últimos 6 meses

11.1.1. Ilustrativamente, caso no momento da aprovação da Unificação das subclasses, o montante total agregado de rendimentos da Subclasse Júnior nos 6 meses anteriores seja de R\$ 1.300.000,00 e o Montante total agregado de rendimentos para todas as Subclasses da Classe Única no nos 6 meses anteriores seja de R\$ 6.500.000,00, o total de Cotas a ser entregues para os cotistas da Subclasse Júnior será equivalente a 20% do total de Cotas a serem emitidas no momento da unificação das subclasses da Cota Única do Fundo conforme pode ser verificado pela aplicação da fórmula acima.

$$20\% = \frac{1.300.000,00}{6.500.000,00}$$

16) Responsabilidade dos Cotistas: A responsabilidade dos cotistas das Cotas Subordinadas Júnior é limitada ao valor por eles subscrito.

17) Emissão e Distribuição das Cotas Subordinadas Júnior: As Cotas Subordinadas Júnior serão objeto de oferta pública sob o rito automático, nos termos da Resolução CVM 160.

18) Subscrição e Integralização das Cotas Subordinadas Júnior: As Cotas Subordinadas Júnior serão subscritas pelo Valor Nominal Unitário, e deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo valor da Cota Subordinada Júnior calculado e atualizado na data de integralização.

Os termos utilizados neste Apêndice iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

Este apêndice é parte integrante do regulamento do **SPGM II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.**

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 10 Setembro 2025, 09:20:37

Status: Assinado

Documento: 2025 09 10 - SPGM II Fil_Ato ADM_2ª Emissão.Pdf

Número: 1c755afa-f429-4305-a97a-252caad152c7

Data da criação: 10 Setembro 2025, 09:13:52

Hash do documento original (SHA256): 4ebca85125382fa82f21ce162ecff75c635e39f990d41772dd4c2b39533d26ca



Assinaturas

4 de 4 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora BRUNO GOMES DIAS DA MOTTA Data e hora da assinatura: 10/09/2025 09:15:42 Token: 45d177e8-c353-4997-854b-cc79cef6392b		Assinatura <i>Bruno Gomes Dias Da Motta</i> Bruno Gomes Dias da Motta
Pontos de autenticação: Telefone: + 5521972311584 E-mail: bmotta@oslodtvm.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		IP: 189.99.102.117 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/139.0.0.0 Safari/537.36
Assinado  via ZapSign by Truora RODOLFO NOVELLO GUIMARÃES CENDON Data e hora da assinatura: 10/09/2025 09:15:27 Token: f94da1ff-4d03-4e83-8a12-bc1ba78f2018		Assinatura <i>Rodolfo Novello Guimarães Cendon</i> Rodolfo Novello Guimarães Cendon
Pontos de autenticação: Telefone: + 5521976776200 E-mail: rcendon@oslodtvm.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.588601, -46.672965 IP: 179.191.67.254 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/140.0.0.0 Safari/537.36
Assinado  via ZapSign by Truora BRUNO ROBERTO FREITAS DA SILVA Data e hora da assinatura: 10/09/2025 09:20:37 Token: 17feb0ef-7d89-4c23-97a5-bd0407163f5f		Assinatura <i>Bruno Roberto Freitas Da Silva</i> Bruno Roberto Freitas da Silva
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511992520152 E-mail: bfreitas@oslodtvm.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		IP: 179.191.67.254 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/140.0.0.0 Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 1c755afa-f429-4305-a97a-252caad152c7, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 1c755afa-f429-4305-a97a-252caad152c7. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 10 Setembro 2025, 09:20:37

Assinado  via ZapSign by Truora EDUARDO CANTO Data e hora da assinatura: 10/09/2025 09:17:09 Token: 3e247590-b609-4936-ad67-638134300c6b		Assinatura <i>Eduardo Canto</i> Eduardo Canto
Pontos de autenticação: Telefone: + 5521987463238 E-mail: ecanto@oslodtvm.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.005905, -43.326532 IP: 177.142.134.109 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/139.0.0.0 Safari/537.36 Edg/139.0.0.0

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 1c755afa-f429-4305-a97a-252caad152c7, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 1c755afa-f429-4305-a97a-252caad152c7. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.