

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SPGM II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 57.077.139/0001-50

Ticker SPG211 e Ticker SPG215

ISIN BRSPG2CTF013

FATO RELEVANTE

A **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na forma do Ato Declaratório nº 14.623, de 6 de novembro de 2015 (“Administradora” e “Distribuidor”), na qualidade de instituição administradora do **SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.077.139 0001-50 (“Fundo”), nos termos do §3º, inciso IX do artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, vem comunicar aos Cotistas e ao mercado em geral, conforme o que:

Nos termos do item 8.4 do Anexo Descritivo do Regulamento do Fundo, a Administradora formalizou em 10 de setembro de 2025, o Ato do Administrador que aprovou a oferta pública de distribuição da 2ª (segunda) emissão de Cotas de Subclasse Seniores e da Subclasse Subordinada Júnior, da Classe Única do Fundo (“2ª Emissão de Cotas” ou “2ª Emissão”), cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação do Distribuidor sob o rito de registro automático, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo e no Ato da Administradora:

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária da 2ª Emissão da subclasse Seniores e subclasse subordinada júnior da Classe Única do Fundo no Brasil, sob coordenação do Distribuidor, podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, mediante assinatura de termo de adesão, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (“Participantes Especiais”, em conjunto com Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), nos termos da Resolução CVM 160, da

Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da 2ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo”, respectivamente), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas da 2ª Emissão.

Nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160, não será concedido o direito de retratação e/ou de subscrição proporcional das Cotas da 2ª Emissão, em caso de Distribuição Parcial, de modo que os Investidores e Cotistas deverão integralizar a totalidade das Cotas da 2ª Emissão subscritas, nas respectivas datas de integralização.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e a Coordenadora Líder deverá devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente integralizados. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Coordenadora Líder, de comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento, não havendo possibilidade de retratação, nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial. Não haverá a distribuição de lote suplementar, conforme previsto no artigo 51 da Resolução CVM 160.

As Novas Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3, observado que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, após o encerramento da Oferta e obtenção da autorização da B3 para o início de sua negociação, por meio de formulário de liberação para negociação de cotas, conforme detalhado nos documentos da Oferta

Quantidade de Novas Cotas e Valor da Nova Cota:

Serão emitidas, inicialmente, até (i) 990.000 (novecentos e noventa mil) Novas Cotas da Subclasse Sênior; e (ii) 110.000 (cento e dez mil) Novas Cotas da Subclasse Subordinada, totalizando a quantidade de 1.100.000 (um milhão e cem mil) Novas Cotas da Classe Única do Fundo. Adicionalmente, as Novas Cotas

serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, (i) na data de liquidação do Direito de Preferência (conforme cronograma detalhado abaixo), pelo Valor das Novas Cotas.

O valor unitário das Cotas da 2ª Emissão de Cotas, nos termos do subitem “b” do item 8.4 do Anexo Descritivo, corresponderá ao valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por cada Cota objeto da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, totalizando o montante total de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais)

Volume Inicial da Oferta

O valor total da 2ª Emissão de Cotas Seniores corresponderá: R\$ 9.900.000,00 (nove milhões e novecentos mil reais).

Distribuição Parcial e Volume Mínimo da Oferta

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscrito e integralizado, no mínimo, R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), correspondente a 600.000 (seiscentas mil) Novas Cotas pelo Valor da Nova Cota, (“Volume Mínimo da Oferta”), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 (“Distribuição Parcial”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta

Público-Alvo

A distribuição pública das Novas Cotas será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Adicionalmente, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores da Coordenadora Líder (e da Administradora) e das Participantes Especiais; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos da Coordenadora Líder (e da Administradora), das Participantes Especiais, da Gestora, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação

ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços à Coordenadora Líder (e à Administradora) e às Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com a Coordenadora Líder (e a Administradora), as Participantes Especiais e a Gestora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Coordenadora Líder (pela Administradora), pelas Participantes Especiais, pela Gestora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento e os termos de aceitação da Oferta apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no artigo 56, §3º, da Resolução CVM 160.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da 2ª Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

Direito de Preferência

Nos termos do item 8.4 do Anexo Descritivo do Regulamento, a Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência para a subscrição das Cotas da 2ª Emissão àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (“Direito de Preferência” e “Data-Base”, respectivamente).

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: **(a)** 1: 0,53901517028 sobre as Cotas Seniores; e **(b)** 1: 0,41136873598 sobre as Cotas Subordinadas Júnior, que estão depositadas na B3 e de titularidade pelos respectivos Cotistas na Data-Base. O exercício do Direito de Preferência será realizado exclusivamente junto ao Escriturador nas datas indicadas no cronograma estimativo da Oferta constante do Anúncio de Início (“Cronograma Estimativo da Oferta”). Não será permitido aos Cotistas ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

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.

A quantidade máxima de Cotas da 2ª Emissão a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá montante mínimo exigido para a subscrição de Cotas, no âmbito do exercício do Direito de Preferência. O Direito de Preferência poderá ser exercido nos prazos previstos no Cronograma Estimativo da Oferta.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (i) até o 9º (nono) Dia Corrido subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência”) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante a Coordenadora Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Corrido subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador e não perante a Coordenadora Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas deverão indicar a quantidade de Cotas da 2ª Emissão a ser subscrita, observado o Fator de Proporção. Nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160, não será concedido o direito de retratação e/ou de subscrição proporcional de Cotas em caso de Distribuição Parcial, de modo que os Cotistas deverão integralizar a totalidade das Cotas da 2ª Emissão subscritas na Data de Liquidação do Direito de Preferência (definida a seguir).

A integralização das Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (**“Data de Liquidação do Direito de Preferência”**) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (**“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício**

do Direito de Preferência”) por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora e Coordenadora Líder, da B3, da CVM e do Fundo, informando o montante de Cotas da 2ª Emissão, subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da 2ª Emissão a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA E ESCRITURADOR, CONFORME O CASO, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Negociação das Cotas da 2ª Emissão:

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência e o Investidor que subscrever as Cotas objeto da 2ª Emissão, receberão, quando realizada a respectiva liquidação, o Recibo de Subscrição de Cotas que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 2ª Emissão na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e após obtenção da autorização pela B3 para o início da negociação de Cotas da 2ª Emissão.

Cronograma Indicativo da Oferta

O cronograma indicativo abaixo apresenta os principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	10/09/2025
2.	Divulgação do Anúncio de Início	10/09/2025
3.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	15/09/2025
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	17/09/2025
5.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	29/09/2025

6.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	30/09/2025
7.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	01/10/2025
8.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	02/10/2025

Prazo de Subscrição e Forma de Integralização

A subscrição das Cotas da 2ª Emissão deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no Cronograma Estimativo da Oferta (“Prazo de Colocação”).

No ato da subscrição de Cotas da 2ª Emissão, cada subscritor: **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas da 2ª Emissão por ele subscritas. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento.

As Cotas da 2ª Emissão deverão ser integralizadas, à vista e pelo Preço de Aquisição: **(a)** nas datas de liquidação do Direito de Preferência, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; e **(b)** nas datas de liquidação da Oferta, junto à Coordenadora Líder, conforme Cronograma Estimativo da Oferta.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da 2ª Emissão subscritas que não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Aquisição.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É

RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO, O PROSPECTO DA OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Quaisquer comunicados aos Investidores, relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de Comunicado ao Mercado ou Fato Relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador (<http://www.oslodtvm.com>).

São Paulo, 10 de setembro de 2025.

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de instituição Administradora **SPGM II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**