

ANÚNCIO DE INÍCIO**DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA - SUBCLASSE DE COTAS SENIORES E SUBCLASSE DE COTAS SUBORDINADAS JÚNIOR DO SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ticker SPG211; Ticker SPG215 ;

ISIN BRSPG2CTF013; BRSPG2CTF021 CNPJ nº 57.077.139/0001-50

REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/265, EM 10 DE SETEMBRO DE 2025*

*Concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **SPGM II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, regido por seu regulamento em vigor (“Regulamento”), 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 (“CNPJ”) sob nº 13.673.855/0001-25, devidamente autorizada pela CVM, através do Ato Declaratório nº 14.623, de 6 de novembro de 2015, a exercer atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (“Administradora”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe Única do Fundo, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, nos termos do Ato do Administrador realizado em 10 de setembro de 2025, bem como do Fato Relevante publicado em 10 de setembro de 2025, a ser realizada segundo o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, da Resolução CVM 160 (“Oferta”), para distribuição de **(i)** 990.000 (novecentas e noventa mil) Cotas Seniores, todas com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante de R\$ 9.900.000,00 (nove milhões e novecentos mil reais); e **(ii)** 110.000 (cento e dez mil) Cotas Subordinadas Júnior todas com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), correspondendo o montante total da Oferta à quantidade de 1.100.000 (um milhão e cem mil) cotas, todas com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante total de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), (“Montante Total da Oferta”); a Oferta no valor total de:

R\$ 11.000.000,00

(onze milhões de reais)

Sendo que as Cotas Seniores têm suas características devidamente descritas no Apêndice A do Regulamento do Fundo e as Cotas Subordinada Júnior têm suas características devidamente descritas no Apêndice B do Regulamento do Fundo.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos pelo Fundo aos respectivos Investidores, com base no preço de subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Para os fins da Oferta, “Investimentos Temporários” significa o investimento em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa Referenciado” e cotas de fundos de investimento imobiliário. Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos termos de aceitação da Oferta, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”). A Oferta terá prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da presente data.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo.

1. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas 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

(1) *As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160.*

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora e da CVM.

(3) A Oferta poderá ser encerrada caso haja a subscrição e/ou a integralização da totalidade das Cotas da 1ª Emissão das Cotas.

2. Informações Adicionais

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, da distribuição das Cotas e da Oferta podem ser obtidas junto à Administradora ou à CVM, bem como nas suas respectivas páginas na rede mundial de computadores.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, AS COTAS ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM Nº160.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS À OFERTA NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 10 de setembro de 2025.

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

