Docusign Envelope ID: CEE4E3F3-49D4-8124-8103-0252F7B2BE02

**ATO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LOTUS TOWERS - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administradora"), e a **CAPITÂNIA INVEST S.A**., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, Edifício Torre Norte, 3º andar, conjunto 31, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 04.274.010/0001-76, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021, na qualidade de gestora ("Gestora").

**RESOLVEM:**

**(i)** constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LOTUS TOWERS - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo");

**(ii)** aprovar o regulamento do Fundo, que segue consolidado na forma do Anexo I ao presente Instrumento de Constituição do Fundo ("Regulamento");

**(iii)** para fins de atendimento ao artigo 10, IV, da Parte Geral da Resolução CVM 175, estipular um patrimônio inicial mínimo equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para a Classe Única (conforme abaixo definido);

**(iv)** definir que o patrimônio do Fundo será representado por uma classe única de cotas ("Classe Única"), constituída sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, em regime fechado, nos termos do artigo 3º do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, denominada **CLASSE ÚNICA DERESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LOTUS TOWERS - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, observado que a Classe Única não será dividida em subclasses e será regida pelo Anexo I ao Regulamento do Fundo ("Anexo");

**(v)** aprovar a 1ª (primeira) emissão e a distribuição pública das cotas da Classe Única, todas nominativas e escriturais, ("Cotas"), por meio de oferta pública ("Oferta"), tendo como instituição intermediária o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), a ser realizada com as seguintes características:

(a) Rito: a 1ª Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente);

(b) Público-alvo: Investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Profissionais" ou "Investidores");

Docusign Envelope ID: CEE4E3F3-49D4-8124-8103-0252F7B2BE02

(c) Prospecto: dispensado nos termos do artigo 9º, inciso Ida Resolução CVM 160;

(d) Lâmina: dispensada nos termos do artigo 23, § 1º da Resolução CVM 160;

(e) Coordenador Líder: a distribuição primária das cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada ("Coordenador Líder");

(f) Montante Inicial da Oferta: R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido);

(g) Quantidade de Cotas: serão distribuídas, no âmbito da Oferta Pública, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Cotas, podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

(h) Preço de Emissão: o preço de emissão corresponderá a R$ 100,00 (cem reais);

(i) Custo Unitário da Cota: Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 0,12 (doze centavos) por Cota. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição;

(j) Investimento Mínimo por Investidor: cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, 10 (dez) Cotas, que somam o montante mínimo de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor");

(k) Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), observado que, nesse caso, a Oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;

(l) Período de Distribuição: o prazo de distribuição das Cotas é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), o que ocorrer primeiro ("Período de Distribuição"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, caso a totalidade das Cotas seja colocada junto aos Investidores ou antes do referido prazo por decisão do Coordenador Líder;

Docusign Envelope ID: CEE4E3F3-49D4-8124-8103-0252F7B2BE02

(m) Forma de Integralização: as Cotas deverão ser integralizadas na data de liquidação da Oferta, em ambiente de bolsa junto à B3 ou junto ao escriturador, conforme o caso, à vista e em moeda corrente nacional, observados os termos e condições do Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, conforme o caso;

(n) Limitações à negociação: durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas em ambiente de bolsa na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta;

(o) Destinação dos recursos: os recursos líquidos provenientes da 1ª Emissão serão aplicados pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo, e destinado à constituição e funcionamento do Fundo;

(p) Outras Disposições: Os demais termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta Pública.

A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da 1ª Emissão e da Oferta Pública.

Em atenção ao Art. 10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe Única terão seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única disponível ao público no sistema SGF da CVM.

São Paulo, 13 de outubro de 2026.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**CAPITÂNIA INVEST S.A.**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Docusign Envelope ID: CEE4E3F3-49D4-8124-8103-0252F7B2BE02



# ANEXO I REGULAMENTO DO FUNDO