LAZIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.413.964/0001-93

Informe Anual – Anexo 39-V | Exercício social encerrado em 30 de junho de 2026

ITEM 5 – RISCOS INCORRIDOS PELOS COTISTAS INERENTES AOS INVESTIMENTOS DO FII

Antes de adquirir Cotas do Fundo, os investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da Política de Investimento, à composição da Carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, aos riscos abaixo, a condições adversas de liquidez e a negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontra-se descrito um rol não exaustivo dos principais riscos inerentes ao Fundo, não sendo os únicos riscos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, a situação financeira ou os resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento. Os fatores de risco estão apresentados em ordem decrescente de relevância.

I. Risco relacionado ao investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário – O Fundo investe preponderantemente em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Fundos Investidos"), de modo que seus resultados dependem diretamente do desempenho de tais Fundos Investidos. A Administradora e a Gestora não têm ingerência sobre a administração, a gestão e as decisões de investimento dos Fundos Investidos, que são conduzidas por seus respectivos prestadores de serviços, e dependem das informações por estes divulgadas, as quais podem ser incompletas, imprecisas ou não refletir tempestivamente a situação dos Fundos Investidos.

Adicionalmente, o Fundo está exposto, de forma indireta, aos riscos inerentes aos ativos que compõem as carteiras dos Fundos Investidos, incluindo, sem limitação, riscos de vacância, inadimplência de locatários, desvalorização, sinistro e desapropriação de imóveis, atrasos em obras, bem como riscos de crédito, pré-pagamento e execução de garantias de certificados de recebíveis imobiliários e demais ativos financeiros por eles detidos. A materialização de qualquer desses riscos nos Fundos Investidos poderá reduzir os rendimentos por eles distribuídos e o valor de suas cotas, afetando adversamente os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

II. Risco de mercado – Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, em especial das cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa de valores, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais. Tais flutuações ou oscilações de preço podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de aquisição e/ou contabilização, podendo culminar em volatilidade das Cotas e perdas significantes aos Cotistas.

III. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer outra pessoa, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente o mercado imobiliário e de capitais e, consequentemente, os ativos integrantes da carteira do Fundo. O ambiente político no Brasil tem influenciado historicamente, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas têm afetado e continuam a afetar a confiança dos investidores e do público em geral, o que tem resultado historicamente na desaceleração econômica e na volatilidade crescente nos valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras.

IV. Riscos atrelados ao setor imobiliário – O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais, além de interferência de autoridades governamentais e órgãos reguladores de mercado. Outros fatores como aqueles ligados às decisões de política econômica, notadamente monetária, podem implicar em desaquecimento do mercado. Considerando que o Fundo investe, direta ou indiretamente, em ativos lastreados no setor imobiliário, a redução do poder aquisitivo, alterações em leis de zoneamento, regras ambientais e demais normas aplicáveis aos imóveis podem ter resultado negativo sobre o valor dos imóveis e dos aluguéis detidos pelos Fundos Investidos e, consequentemente, sobre os valores recebidos pelo Fundo. Qualquer alteração significativa dos fatores atrelados ao setor imobiliário não culminará em obrigação de indenizar por parte da Administradora, da Gestora, do Custodiante, do Escriturador ou de qualquer outro prestador de serviços do Fundo.

V. Risco de crédito – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos rendimentos distribuídos pelos Fundos Investidos e dos valores recebidos na alienação dos ativos integrantes de sua carteira. Assim, o Fundo está sujeito, de forma direta, ao risco de crédito das contrapartes e emissores dos ativos que detém e, de forma indireta, ao risco de crédito dos locatários, devedores e demais contrapartes dos Fundos Investidos, cuja inadimplência pode reduzir os rendimentos distribuídos ao Fundo.

VI. Risco de concentração da carteira – O Fundo poderá concentrar parcela relevante de seu patrimônio em um único Fundo Investido ou em poucos Fundos Investidos, emissores ou segmentos do mercado imobiliário, observados os limites previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Quanto maior a concentração da carteira, maior a exposição do Fundo aos riscos específicos de tais ativos, de modo que a ocorrência de eventos adversos com um ou poucos ativos poderá afetar de forma relevante os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

VII. Risco de liquidez da carteira – As cotas de fundos de investimento imobiliário detidas pelo Fundo podem apresentar baixa liquidez no mercado secundário, em especial em momentos de estresse de mercado ou no caso de posições relevantes em relação ao volume negociado de tais ativos. Nessas situações, o Fundo poderá não conseguir alienar seus ativos quando desejado ou necessário, ou poderá ser obrigado a aliená-los por preços inferiores aos esperados, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

VIII. Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo e à distribuição de rendimentos – O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da gestão da carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos rendimentos distribuídos pelos Fundos Investidos e dos ganhos obtidos na alienação de ativos, bem como dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas. Por fim, em eventuais novas emissões de Cotas, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de sua alocação nos ativos alvo, sendo que, entre tais eventos, os recursos captados poderão ser aplicados em ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

IX. Risco de incidência de custos em duplicidade – Os Fundos Investidos cobram suas próprias taxas de administração, gestão, performance e demais encargos, os quais são suportados indiretamente pelo Fundo e se somam às taxas e encargos cobrados diretamente pelo Fundo. A incidência de custos em mais de um nível pode reduzir a rentabilidade líquida do Fundo em comparação ao investimento direto nos ativos subjacentes.

X. Risco tributário – A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), com exceção de alguns ativos (cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário). Os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento), o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Adicionalmente, os benefícios fiscais aplicáveis a determinados cotistas dependem do atendimento de requisitos previstos na legislação, que podem não ser cumpridos pelo Fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário

engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XI. Riscos de liquidez das Cotas – Os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida a possibilidade de resgate de suas Cotas. Considerando, ainda, que as Cotas do Fundo são destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que o Fundo possui número reduzido de Cotistas, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que não poderá resgatá-las, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo, consistindo o investimento no Fundo, portanto, em um investimento de médio a longo prazo.

XII. Risco de concentração de propriedade das Cotas – Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. A concentração de Cotas do Fundo pode ser consultada no item 13 deste Informe Anual.

XIII. Os Cotistas podem ser chamados a realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo – O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantias da Administradora, da Gestora, do Custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, exceto por obrigações legais ou contratuais assumidas pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, se aplicável.

XIV. Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM nº 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

XV. Risco operacional – Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, de modo que dependem diretamente de uma administração e gestão efetivas e adequadas. O Fundo está sujeito a eventuais falhas, erros ou deficiências em processos, sistemas, controles internos e na atuação de seus prestadores de serviços, inclusive nas atividades de custódia, controladoria, escrituração e liquidação das operações. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

XVI. Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos ativos do Fundo podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas de forma adversa.

XVII. Riscos regulatórios – Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo, aos seus Cotistas, aos Fundos Investidos ou aos demais ativos integrantes da carteira do Fundo, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA, podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos ativos e/ou na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o mercado imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por autoridades federais, estaduais e municipais, cujas alterações podem afetar os Fundos Investidos e, indiretamente, os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

XVIII. Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora na tomada de decisões de investimento – Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrarem ativos adequados para a destinação de recursos captados em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora na prestação dos serviços ao Fundo.

XIX. Riscos de governança – Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

XX. Risco de diluição da participação dos Cotistas – O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral.

XXI. Risco de alteração do Regulamento – O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Referidas alterações poderão afetar o modus operandi do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

XXII. Demais riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO.