FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LOTUS TOWERS – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 69.591.656/0001-22 – Código de negociação na B3: LOTS11
("Fundo")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e a **CAPITÂNIA ALTERNATIVES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.475.648/0001-00 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

I. Em 16 de novembro de 2026, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças para a aquisição de cinco unidades autônomas comerciais do empreendimento Lotus Tower, pelo preço máximo de R$ 140.475.080,00 (cento e quarenta milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil e oitenta reais), dos quais R$ 129.630.440,00 (cento e vinte e nove milhões, seiscentos e trinta mil, quatrocentos e quarenta reais) correspondem ao preço-base e até R$ 10.844.640,00 (dez milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e quarenta reais) correspondem a complemento de preço sujeito às condições previstas no instrumento.

II. A aquisição compreende as Salas nº 03, 203 e 1203A, localizadas na Torre 3, e as Salas nº 401 e 501, localizadas na Torre 1, com as respectivas vagas de garagem vinculadas, integrantes do empreendimento localizado no Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote A, em Brasília, Distrito Federal ("Imóveis").

III. Os Imóveis integram empreendimento ainda em construção. Nos termos do instrumento, a vendedora permanece responsável pela conclusão das obras e pela obtenção das aprovações, certidões e registros necessários à regular entrega das unidades. A conclusão das obras, mediante emissão do habite-se, está prevista contratualmente para até 28 de fevereiro de 2027, acrescida do prazo de tolerância de 180 dias, ressalvadas as hipóteses previstas no instrumento.

IV. O preço-base foi previsto para pagamento à vista na data de assinatura do instrumento. O complemento de preço está relacionado às Salas nº 401 e 501 e somente será devido se implementadas as condições de locação estabelecidas contratualmente, devendo, nessa hipótese, ser pago em até três dias úteis após a apresentação do respectivo contrato de locação assinado.

V. A transferência definitiva dos Imóveis ao Fundo será formalizada por escritura pública de compra e venda, observados os prazos e demais requisitos previstos no instrumento. A vendedora deverá cumprir as obrigações necessárias para que os Imóveis sejam transferidos livres e desembaraçados dos ônus indicados contratualmente.

VI. O instrumento também prevê mecanismos de proteção ao Fundo, incluindo garantia de renda para unidades que não estejam integralmente locadas na data do fechamento e opção de venda em relação às unidades que permaneçam não locadas após o prazo contratualmente estabelecido, em ambos os casos sujeitos aos termos, condições e limites previstos no instrumento.

VII. A Administradora e a Gestora manterão os cotistas e o mercado informados sobre a conclusão da aquisição e sobre outros desdobramentos relevantes da operação.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

São Paulo, 17 de novembro de 2026.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.
e
CAPITÂNIA ALTERNATIVES S.A.